

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025007227

60	2026_DEP_01664	OVberoep 2025007227 - Gent - Derden (Van Vooren; Verheyen) tegen Hota cv - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Huizen Om Te Aarden (HOTA) CV, Louis Van Houttestraat 52 bus B te Gent en Onbetaalbaar BV, Kriephoekstraat 29 te Gavere hebben per beveiligde zending van 19 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025007227.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handeling, de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en de vegetatiewijziging betrekking op een terrein gelegen te Gent, Gentbrugge Dulle-Grietlaan, kadastraal gekend 22° afdeling, sectie B, nr. 14E3;

en voor wat betreft de compensatiezone van de vegetatiewijziging heeft het betrekking op een terrein gelegen langs de Oude Scheldeweg te Gentbrugge kadastraal gekend 21° afdeling, sectie A, nr. 111/B.

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

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- bouw van een bedrijfsverzamelgebouw met 8 KMO-units voor duurzame maakbedrijven, één horecazaak en één conciërgewoning.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: cv HOTA en bv ONBETAALBAAR
- adres IIOA: Dulle Grietlaan, Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: Gent 22 AFD - Gentbrugge 2° afdeling, sectie B, nrs. 0014/E3
- inrichtingsnummer 20250401-0027
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

De lozing van maximum 1.843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

o **15.1.1° (3)**

Een stelplaats voor 3 bestelwagens en een aanhangwagen; maximum 4 stuks.

o **16.3.2°a) (3)**

Diverse warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW.

o **17.4. (3)**

De maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

o **19.3.1°a) (3)**

Diverse houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW.

o **19.6.1°a) (3)**

De maximale opslag van 135 m³ hout in een lokaal.

vegetatiewijzigingen (Dulle-Grietlaan)

- te verwijderen vegetatie

vegetatiewijziging (Oude Scheldeweg)

- compensatiezone

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 2 oktober 2025 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van zondag 2 november 2025 beroep ingesteld door volgende derden:

- de heer Sebastian Van Vooren, Leo Tertzweillaan 41 te Gent.
- de heer Koen Verheyen, Kerkstraat 92 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 26 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 4 maart 2026.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Sebastian Van Vooren bijgestaan door meester Marleen Ryelandt.

Aanvrager: de heer Thomas De Maeseneer (bestuurder HOTA) bijgestaan door meester Bart De Becker en architect Peter Hendrickx.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

1.1.1 Site Dulle-grietlaan

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977). De bouwplaats ligt in industriegebied.

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

- Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Arbed Noord' (goedgekeurd op 27 januari 2003), 2.5 Zone voor bedrijven.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.1.2 Site Oudescheldeweg (compensatie vegetatiewijziging)

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977). De bouwplaats ligt in natuurgebied.

De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

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

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (Verordenend grafisch plan 22 ; Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B).

De aanvraag is gelegen in natuurgebied (artikel 3) met als planoverdruk Groenpool (artikel 1).

"natuurgebied (artikel 3)

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Binnen dit gebied zijn bosbouw, landbouw, natuureducatie, zachte recreatie en waterbeheersing mogelijk als ondergeschikte functies voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht daardoor niet in het gedrang komt. Het bestendigen van medegebruik van de wateroppervlakken voor de vissport is toegestaan op voorwaarde dat er geen verhardingen en oeverbescherming wordt aangebracht die het functioneren als natuurgebied negatief beïnvloeden. Uitgraven van nieuwe plassen of verdiepen van bestaande plassen voor vissport is niet toegestaan. Aanpassen en verwijderen van bestaande infrastructuur in functie van natuurontwikkeling is toegestaan. Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn in de riviernatuurgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- *alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;*

- *het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaatwijdte van 4 cm,"*
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

1.2.1 Site Dulle-grietlaan

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, Dulle-Grietlaan.
- Het terrein ligt aan een geklasseerde waterloop, nl. de Boven Zeeschelde een bevaarbare waterloop in beheer van de Vlaamse Waterweg.
- Het terrein is gedeeltelijk bebost en er is een beperkte rietvegetatie aanwezig.

1.2.2 Site Oudescheldeweg (compensatie vegetatiewijziging)

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, Oude Scheldeweg.
- Het terrein ligt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, nl. natuurgebied.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (Astrid)

Deze instantie bracht op 22 juli 2025 volgend gunstig advies uit: "...

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

1.3.2 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 5 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

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

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

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

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

Er mag in geen geval gebruik gemaakt worden van het jaagpad voor de realisatie van deze aanvraag. De werken dienen van op eigen terrein uitgevoerd te worden. Het advies is gunstig onder deze voorwaarden. ..."

1.3.3 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 5 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...
Het betreffen stedenbouwkundige handelingen in industriegebied. Er is bos aanwezig. Cf. art. 90bis kan er in deze bestemming afgeweken worden van het algemeen ontbossingsverbod. Dit betreft jong bos dat is vrijgesteld van de compensatieplicht. Het pro forma boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd (zie bijlage). Volgens de natuurtoets heeft er zich ook een beperkte rietvegetatie ontwikkeld, deze wordt aangeduid op de Gentse BWK. Er wordt een herstelmaatregel voorzien door de aanplant van riet op een ander perceel in natuurgebied. Indien deze herstelmaatregel wordt uitgevoerd, treedt er geen vermijdbare schade op (art. 16 natuurdecreet), en voldoet de aanvraag aan de zorgplicht (art. 14 Natuurdecreet). Het ANB geeft een gunstig advies. ..."

1.3.4 Departement Omgeving (VR)

Deze instantie liet weten geen advies uit te brengen.

1.3.5 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 4 juli 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...
GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

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

1.3.6 Farys

Deze instantie bracht op 22 juli 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...
Ingevolge uw aanvraag via het omgevingsloket van 30/06/2025 verlenen wij graag volgende adviezen:

AD-25-692

Drinkwater

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

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

In de straat is een gescheiden stelsel voorzien

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

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

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

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

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake wegenisontwerp vermeld op de plannen.

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

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

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

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

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

De wadi's zitten zeer ingesloten op het terrein, maw het is niet duidelijk hoe deze kunnen onderhouden worden en geruimd worden indien dit noodzakelijk zou blijken.

Het is ook niet duidelijk welke beplanting hier zal voorzien worden.

Onderhoud moet steeds mogelijk zijn vanaf het eigen terrein.

Detailplannen:

Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.

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

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn of niet voldoende info bevatten om het ontwerp te kunnen beoordelen.

De overloop van de septische put dient te worden aangesloten op de openbare riolering. Op deze overloop worden de afvalwaterstromen aangesloten. Dit lijkt nu anders voorzien te zijn.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

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

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

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

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

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

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

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

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

Infiltratie:

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

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

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

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

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

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

HYDRAULISCHE EVALUATIE

De berekening is in afstemming met de milieudienst.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Bovenstaande opmerkingen worden best verwerkt in uitvoeringsdossier*

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

1.4 Historiek

1.4.1 Site Dulle-grietlaan

Omgevingsvergunningen

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/11/2017 werd een weigering afgeleverd door de deputatie voor het bouwen van een geheel van twee assemblagehallen met inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte als verbinding met groendak en dakterras, en een centraal gelegen laad- en loskade met verhoogd logistiek dek. (2017/03057 - 17/B.17-668) (deputatie)

1.4.2 Site Oudescheldeweg (compensatie vegetatiewijziging)

- Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de sportcluster Gentbrugse meersen. (2017/03236 Dig)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel uit voorliggende aanvraag is gelegen in Oud Gentbrugge en bevindt zich tussen de Dulle-Grietlaan in het Zuiden, Het Puntfabriekpad en Arbedpark in het Oosten, het jaagpad van de Schelde in het Noorden en De Zwarte Doos (Archief Stad Gent) in het Westen.

Het desbetreffende perceel is een braakliggende industriegrond in eigendom van SoGent binnen een industrieterrein. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 5.100 m², is 80,96 m breed, 39,23 m diep op de rechter perceelsgrens en 84,65 m diep op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de Dulle-Grietlaan). Ten zuiden van het perceel is er een tweede braakliggende industriegrond aanwezig. Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een circulaire hub, een bedrijfsverzamelgebouw, waar maakbedrijven met en naast elkaar onder één dak werken. Er worden zowel stedenbouwkundige handelingen, ingedeelde inrichtingen of activiteiten en vegetatiewijzigingen.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voor de beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen kan verwezen worden naar het omstandige verslag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:

"Volume & Programma

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

1/ Linker gebouwdeel

Heeft een footprint van 1683m² met een voorgevelbreedte van 23,2m, achtergevelbreedte van 30,3m en een diepte van 57,65m. Aan de voorzijde is de rechter hoek afgeschuind voorzien. Aan de achterzijde op de rechter hoek is er een rechthoekig volume voorzien. Dit volume is 7,5m breed, 17,4m diep en heeft een totale hoogte van +12,5m voorzien. Centraal in het hellende dak zijn er 5 lichtstraten voorzien van elk 9,4m lang en 3m breed. Het dak is integraal voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Het gebouw kent volgend programma:

- *Gelijkvloerse verdieping*

- * *Atelier 1 van 168,62m² NVO*

- * *Atelier 2 van 231,47m² NVO*

- * *Atelier 3 van 231,47m² NVO*

- * *Atelier 4 (HOTA) van 519,28m² NVO en stockage van 36,62m² NVO*

Alle ateliers zijn voorzien van een inkomzone, kleedruimte, sanitair en private fietsenberging. Deze zijn telkens voorzien langsheen de centrale hal.

- * *Reca-functie van 60m² NVO met bijhorende keuken van 30,25m² NVO.*

- *Eerste verdieping*

- * *Atelier 8 van 61,78m² NVO*

- * *Mezzanine grenzend aan de centrale hal voorzien als kantoorruimte van 190m² NVO die vanuit elk atelier toegankelijk is via een interne trap.*

- * *Gemeenschappelijke eetruimte*

- *Tweede verdieping*

- * *Conciërgewoning (2 slaapkamers) van 81,5m² NVO en een terras van 6m².*

2/ Rechter gebouwdeel

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

Het gebouw kent volgend programma:

- *Gelijkvloerse verdieping*

- * *Atelier 5 (Onbetaalbaar) van 444,73m² NVO*

- * *Atelier 6 van 231,47m² NVO*

- * *Atelier 7 van 231,78m² NVO*

Alle ateliers zijn voorzien van een inkomzone, kleedruimte, sanitair en private fietsenberging. Deze zijn telkens voorzien langsheen de centrale hal.

- * *Reca-functie van 60m² NVO met bijhorende keuken van 30,25m² NVO.*

- *Eerste verdieping*

- * *Mezzanine grenzend aan de centrale hal voorzien als kantoorruimte van 184,5m² NVO die vanuit elk atelier toegankelijk is via een interne trap.*

- * *Vergaderzaal van 16m² NVO*

3/ Centrale overdekte hal

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

Materialisatie

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

Mobiliteit

1/ Fietsen

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

- *Atelier 4 (HOTA) is voorzien van 11 inpandige fietsstalplaatsen voor medewerkers*

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

2/ Auto

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

3/ Laden en lossen

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

Omgevingsaanleg

1/ Verharding

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

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

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

2/ Groenzones/waterinfiltratie

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

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

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

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen/omschrijving bedrijf

Voorliggende aanvraag omvat de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 3, meer bepaald een bedrijfsverzamelgebouw.

Op de site wenst de opdrachtgever (HOTA en Onbetaalbaar) 8 ateliers met bijhorende kantoren en vergaderruimten, een horecazaak en een conciërgewoning te ontwikkelen. De intentie is om verschillende gelijkgestemde bedrijven, met een ecologisch en circulair gedachtegoed, uit aanvullende sectoren in de ateliers onder te brengen om een Eco-hub te creëren. Van de bijhorende kantoren en vergaderruimten wordt de ontwikkeling ervan voor de helft gefaseerd. Deze worden met andere woorden ontwikkeld in functie van de vraag van de huurders.

Twee van de ateliers zijn bestemd voor de opdrachtgevers van het project, zijnde ONBETAALBAAR, een meubelmaker, en HOTA, een houtskeletbouwer. De zes andere ateliers zullen worden verhuurd. Voorts worden ook een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voorzien.

HOTA en ONBETAALBAAR zullen resp. atelier 4 en 5 gebruiken.

HOTA is een Gents bio-ecologisch houtbouwbedrijf.

ONBETAALBAAR is een collectief van makers en denkers dat werkt rond afgedankte en restmaterialen, die het transformeert tot nieuwe objecten met een functie en een verhaal.

De gebruikers van de overige ateliers en het horecagedeelte zijn op dag van vandaag nog niet gekend. Indien aan de exploitatie van deze units ook ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden zouden zijn, dan zullen deze volgens het aanvraagdossier in een latere fase nog aangevraagd worden. Via voorliggende dossier worden de IIOA's verbonden aan het project aangevraagd:

- lozing van huishoudelijk afvalwater
- warmtepompen en een koelinstallatie
- toestellen voor het mechanisch behandelen van hout
- compressoren
- stallen van bedrijfsvoertuigen
- de opslag hout en diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen

1.5.2.2 Omschrijving iioa

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

3.2.2°a) (3)

De lozing van maximum 1.843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

15.1.1° (3)

Een stelplaats voor 3 bestelwagens en een aanhangwagen; maximum 4 stuks.

16.3.2°a) (3)

Diverse warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW.

17.4. (3)

De maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

19.3.1°a) (3)

Diverse houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW.

19.6.1°a) (3)

De maximale opslag van 135 m³ hout in een lokaal.

1.5.3 Vegetatiewijziging

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

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

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

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juli 2025 tot en met 5 augustus 2025.

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

...

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

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

2.5 Zone voor bedrijven

1/ Inplanting

De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan. Ze dienen zo voorzien te worden dat per entiteit of bouwblok gekoppelde of rijbebouwing mogelijk is. Het

inrichtingsvoorstel (simulatie, na blz. 14), in de toelichtingsnota is voor de inplanting richtinggevend. **Minstens 66% van de verplichte bouwlijn moet per bedrijfskavel door middel van een gevelfront bebouwd worden.** Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. De maximale bouwlijn mag echter niet overschreden worden. De resterende niet-bebouwde oppervlakte kan verhard worden.

Toetsing:

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

2/ Afsluitingen

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

Toetsing:

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

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

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

1/ Inplanting

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

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

2/ Afsluitingen

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

...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume & Programma

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

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

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

Verder gaat het programma uit van een industriële invulling, waarvoor dit perceel bestemd is. Er worden maakbedrijven voorzien die een grote werkgelegenheid creëren voor zowel de buurt alsook de ruimere omgeving. Er wordt hierbij ook gedacht aan de buurtgerichte functie door het implementeren van een reca-functie in de achterzijde van het linker gebouwdeel. Deze functie zorgt voor een activatie van de site en zet in op het creëren van een ontmoetingsplek op de site.

Aanvullend aan het bedrijfsgebouw wordt er een conciërgewoning voorzien. Deze biedt een hoge woonkwaliteit zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden en zorgt voor een architecturaal accent op de kop langsheen het jaagpad.

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

Mobiliteit

1. Bereikbaarheidsprofiel

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

2. Mobiliteitsprofiel

In de mobiliteitsnota wordt het mobiliteitsprofiel beschreven op maat.

2.1. Voor de ateliers:

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

- Huidige toestand: 29 medewerkers waarvan 21 met de fiets, 4 met de auto en 2 afwisselend fiets/auto.

- Toekomst: 44 medewerkers waarvan 31 met de fiets, 7 met de auto en 6 afwisselend fiets/auto

2.2. Overige ateliers:

De overige 6 ateliers worden verhuurd. De bedrijven die hun intrek nemen in deze ateliers zijn nog niet gekend. Het is de intentie om deze ateliers te verhuren aan bedrijven met eenzelfde filosofie als de initiatiefnemers en de modal-split hiervan wordt ook gehanteerd voor de toekomstige afnemers. De reeds ingevulde ateliers hebben samen een oppervlakte van 1.094m² atelierruimte en 146m² kantoorruimte. De overige ateliers hebben samen een oppervlakte van 1.368m² atelierruimte en 248m² kantoorruimte. Deze ateliers hebben samen bijgevolg een oppervlakte die 1,3 keer groter is dan de ingevulde ateliers. Uitgaande van de 44 toekomstige, wordt het werknemersaantal van de overige ateliers samen ingeschat op 57 werknemers. De aanvragers wensen voor de overige ateliers bedrijven aan te trekken met een gelijkaardige duurzaamheidsfilosofie, waarbij het gros van de medewerkers zich op een duurzame manier naar het werk verplaatst. Hierbij kan voor de modal-split van deze medewerkers bijgevolg een gelijkaardige modal-splitpercentages hanteren:

- 75% met fiets

- 15% met auto

- 10% afwisselend fiets/auto.

Voor de geschatte 57 werknemers van de overige ateliers komt dit neer op 43 fietsers, 8 autobestuurders en 6 werknemers die meestal met de fiets komen en soms met de auto. Alle ateliers (en bijhorende kantoren) samen zullen volgens bovenstaande gegevens en schatting 101 werknemers tewerkstellen, waarvan 74 personen altijd met de fiets komen werken, 15 altijd met de auto en 12 meestal met de fiets en soms met de auto. Deze 101 werknemers wordt gezien als een maximale bezetting van de ateliers en kantoren van de site gezien er reeds rekening gehouden wordt met een groei van de reeds bestaande bedrijven die richting de site verhuizen én een maximale bezetting van alle overige ateliers op de site.

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

Voor de bezoekers geeft het richtlijnenboek aan dat het gemiddelde aantal bezoekers voor kantoren zonder baliefunctie 0,125 tot 0,313 bezoekers per aanwezige werknemer bedraagt. Voor dit project wordt uitgegaan van 0,125 bezoekers per aanwezig werknemer gezien een aanzienlijk deel van de werknemers in de ateliers werken (bouwers, werfleiders...) en doorgaans geen tot weinig bezoekers ontvangen. Op basis van 81 aanwezige werknemers komt dit neer op 10 bezoekers per dag. Het

richtlijnenboek gaat uit van volgende modale verdeling voor zakelijke verplaatsingen in grootstedelijk gebied, centrumgemeenten: 66% als autobestuurder, 10% als fietser, de overige 24% komt met een ander vervoersmiddel (bus, te voet...). Van de 10 bezoekers komen op een dag bijgevolg 7 bezoekers met de auto als bestuurder, 1 met de fiets en 2 met een ander vervoersmiddel. Het gemiddelde van 10% als fietser voor de centrumgemeenten uit het richtlijnenboek lijkt ons heel weinig gezien de ligging van het project in de stedelijke omgeving met goede fietsverbindingen naar de site. We schatten in dat er hierdoor iets meer dan 10% van de bezoekers met de fiets zullen komen. Daarom vragen we hier om minstens een 3-tal fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers te voorzien in plaats van 1.

Bij een grotere vergadering waarbij enkele bezoekers gezamenlijk met de fiets komen kan de fietsparkeerbehoefte zo op eigen terrein opgevangen worden.

2.3. Voor de recazaak:

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

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

3. Parkeren

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

3.1. Fietsparkeerplaatsen:

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

Dit resulteert in totaal 87 fietsstalplaatsen (74 voor werknemers/bewoners en 13 voor bezoekers). Er worden 82 conform ingerichte fietsparkeerplaatsen voorzien op de plannen waarvan 10 buitenmaats en waarvan 10 in een dubbellaags systeem. Dit zijn er 5 minder dan de minimaal benodigde 87 fietsparkeerplaatsen. Dit is oplosbaar met een **bijzondere voorwaarde**.

Op de plaats waar in de centraal overdekte ruimte nu 4 standaard fietsparkeerplaatsen en 8 standaard fietsparkeerplaatsen zijn ingetekend met een as-op-as-afstand van 75 cm kan er via een hoog-laag-systeem respectievelijk 6 en 12 fietsparkeerplaatsen worden ingetekend met een as-op-as-afstand van 50 cm. Op die manier kunnen er daar 6 fietsparkeerplaatsen bijkomen zonder extra ruimte te moeten innemen waardoor het totale aantal op 88 komt en de parkeerbehoefte opgevangen kan worden.

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

3.2. Autoparkeerplaatsen

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

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

Werknemers, bewoners en bezoekers van de projectsite dienen hun auto te parkeren op de gemeenschappelijke centrale parking van het bedrijventerrein vlakbij de projectsite. Uit een parkeerbezettingstelling op een werkdagnamiddag (i.e. dinsdag 17 dec '24) blijkt dat er op deze gemeenschappelijke parking nog voldoende parkeerruimte vrij is, namelijk 65 plaatsen, om de parkeerbehoefte van de werknemer, bewoners en bezoekers van het project op te vangen. Bovendien

is de geraamde parkeerbehoefte voor bezoekers 9 plaatsen. Dit is eerder een worstcasebenadering waarbij zowel de bezoekers van de horeca als de ateliers zich allemaal gelijktijdig naar de site begeven. In realiteit zal de effectieve vraag voor autoparkeren voor bezoekers voor het grootste deel van de dag lager liggen.

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

4. Mobiliteitseffecten – Verkeersgeneratie en interne circulatie

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

Er lijkt voldoende ruimte op de plannen om de interne circulatie met de verschillende modi goed te organiseren. Er dient door het logistiek verkeer voldoende aandacht te zijn voor het fiets- en voetgangersverkeer op de site zodat conflicten zoveel mogelijk vermeden worden.

5. Logistiek verkeer – Laden en Lossen

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

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

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

6. Conclusie

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

Omgevingsaanleg

1/ Verharding

Volgens de verordende voorschriften kan het perceel 100% bebouwd en verhard worden. Echter is een bebouwings- en verhardingsgraad van 100% op dit perceel realistisch niet haalbaar vanwege de watergevoeligheid van het perceel en de nodige ingrepen die hiervoor nodig zijn.

Verder is het integraal verhard en het bebouwen van een perceel niet meer volgens hedendaagse normen, waar er wordt ingezet op het compacter bouwen en zo minder ruimteinname te bekomen.

Huidige aanvraag gaat uit van een bebouwingsgraad van 70% en de verhardingsgraad wordt beperkt

tot de strikt noodzakelijke verharding nodig voor het functioneren van het bedrijventerrein zoals opritten, circulatieruimte en fietsenstalling. Gezien het hier gaat om een industriële ontwikkeling is dergelijke bezettingsgraad ruimtelijk te motiveren en kan de beoogde bezettingsgraad als ruimtelijk aanvaardbaar aanzien worden.

2/ Groenzones/waterinfiltratie

Er wordt zorgvuldig en doordacht omgegaan met de beschikbare groenzones. Hierbij wordt er maximaal ingezet op het creëren van groenzones die ook een waterbufferende functie vervullen. Dit werd aan de hand van grondige studies bepaald om zo het maximaal aandeel aan waterbuffering te kunnen bekomen op het perceel. De groenzones worden rondom het gebouw voorzien, aansluitend om de omliggende groenzones zoals het jaagpad en het Arbedpark, zodat er toch een zekere overgang aanwezig is. Aanvullend hierop wordt er een groot aandeel van het dakoppervlakte van het gebouw voorzien van een groendak, wat bijdraagt tot de klimaatadaptatie van het gebouw. De beoogde groenzones, maatregelen voor waterinfiltratie en andere klimaatingrepen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

Vegetatiewijziging/-Compensatie

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

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

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

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

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

Aspect afvalwater

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

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

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

Aspect bodem en grondwater

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

Aspect lucht

Warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R32.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende aircoenergiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Algemeen

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

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

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

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

Warmtepompen

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

** Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden*

** Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien*

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

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Horeca

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

Aspect trillingen

De warmtepompen worden bij de plaatsing trillingsvrij geplaatst.

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

geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenningals-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

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

CONCLUSIE

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

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen aan HUIZEN OM TE AARDEN cv (O.N.:0864709468) en Onbetaalbaar bv (O.N.:0648947420) gelegen te Dulle-Grietlaan , Oude Scheldeweg en Oudescheldestraat , 9050 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

...

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voortvloeiend uit externe adviezen:

• Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juli 2025 met kenmerk 073555- 002/MN/2025).

• Agentschap Natuur en Bos (ANB)

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 5 augustus 2025) moet strikt nageleefd worden.

• FOD Binnenlandse Zaken

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 22 juli 2025, met kenmerk 10792) moeten strikt nageleefd worden.

Uitgiftebeleid

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

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

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

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

Biodiversiteit

Voorafgaand de werken starten, wordt onderzocht of amfibieën aanwezig zijn binnen het projectgebied en kunnen verplaatst worden (volgens de wettelijke bepalingen uit het Soortenbesluit). Er dient te worden onderzocht of het riet verplaatst kan worden naar de uit te graven compensatiezone in de Gentbrugse meersen (ifv timing / historische bodemverontreiniging).

Verharding

Waterdoorlatende verharding

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

Natuurlijke infiltratie

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

Groendak

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

Mobiliteit

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

Geluid

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

Afval

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

Afvalwater

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

Geur

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

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

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

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

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

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinstellers

De twee beroepsindieners dienen gelijklopende beroepsschriften in. Met hun beroepsschrift willen ze benadrukken dat in de laatste 10 jaar er een grote hoeveelheid groene ruimte in Gentbrugge ingenomen werd door bouwprojecten. De natuur en open ruimte die er vandaag wel nog is, moet beschermd worden.

Hun argumenten om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen kunnen als volgt samengevat worden:

- Het bpa van 2001:

In het bpa staat vermeld:

"Voor de uitbouw van economische activiteiten wordt ernaar gestreefd het mobiliteitsprofiel van de bedrijven af te stemmen op het gewenste bereikbaarheidsprofiel van de plek en wordt de aard van de aanwezige bedrijven meer in overeenstemming gebracht met het profiel en het niveau van de plek."

Het project voldoet niet aan de noden van de buurtbewoners. Elke bezorgdheid hieromtrent wordt geparkeerd, eerder dan samen naar natuurvriendelijke oplossingen te komen.

- Ruimtelijke stand van zaken in Vlaanderen:

België is het tweede meest verharde land van Europa en deze verharding ligt grotendeels geconcentreerd in Vlaanderen. Overstromingen komen frequenter voor en berokkenen meer schade, verharding slaat warmte op en verhoogt het risico op hittestress-gerelateerde schade, en het gebrek aan infiltratie en wateropslag werken droogte in de hand.

- Gebiedsanalyse Arbedsite:

- o Op de biologische waarderingskaart 2 (bijlage 4) staat de Arbedsite aangegeven als een samenstelling van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De te ontwikkelen delen zijn zelfs net de delen waar de biologische waarde het hoogst is. Het aansnijden van deze gronden voor bedrijvigheid en verharding zal dus een volledig verlies betekenen van deze biologische waarde.

- o Hiervoor wordt verwezen naar de Europese Natuurherstelverordening van 2024. Voor 2030 mag er geen nettoverlies zijn van stedelijk groen, na 2030 dient het stedelijk groen zelfs toe te nemen. Vlaanderen staat aan de vooravond van de omzetting van de Europese Natuurherstelverordening, voorzien in 2026. Nu nog een jaar voordien, vlug bomen in stedelijk verband kappen, is niet aanvaardbaar.

De aanvrager beargumenteert dat dit artikel een directe werking heeft en bijgevolg vanaf de inwerkingtreding van de verordening (augustus 2024) burgers, NGO's of andere partijen zich hierop kunnen beroepen in nationale procedures, bijvoorbeeld om een bouwproject, verkavelingsplan of ontbossing tegen te houden als daardoor stedelijk groen/boomkroonbedekking netto zou afnemen.

- o Tijdens een inventarisatie in november 2024 zijn op de site zijn volgende soorten waargenomen:

- o Boomsoorten: Schietwilg - Grijs wilg - Waterwilg - Wilde Kers - Esdoorn - Olm - Zilveresdoorn - Zilverberk - Wilde appelboom - Es - Notelaar - Sleedoorn

- o Kruiden: Grote rietkraag - Wilgenroos - Rode kornoelje - Rolklaver - Kaardebol - Sint-Janskruid - Bijvoet - Wilde Karde

- o Fauna: Groene specht - Buizerds zijn ook al gezien - Vleermuizen - Tal van watervogels die uitwijken van de Schelde

De site is bijzonder aantrekkelijk voor wilde bijen, waarbij op de site ook zeldzame soorten waargenomen worden¹⁹. Het aantal bestuivers is enorm, waarbij de dijk in het park voor veel soorten een ideale nestplaats is. Het sleedoorn struweel aan de kant van de Schelde is een heel belangrijke leverancier van stuifmeel en nectar, ook voor hommelsoninginnen als die uit winterrust komen. Ook vele soorten vlinders, vliegen, kevers, enz,... zijn waargenomen, waaronder enkele zeldzame soorten pal in het gebied dat zal bebouwd worden. De site is ook voor zangvogels zeer aantrekkelijk en heeft potentieel als broedgebied voor de nachtegaal.

Uit een onderzoek waarvoor HOTA en Onbetaalbaar zelf (weliswaar in de winter) opdracht gaven blijkt ook dat beschermde soorten amfibieën zijn gevonden. Er werden verschillende mogelijkheden ter bescherming voorgesteld, zonder definitieve oplossing.

o De soortentoets werd niet naar behoren uitgevoerd. Dit is een legaliteitsbelemmering.

Er wordt hiervoor verwezen naar de soortentoets overeenkomstig art. 14 en art. 20 van het soortenbesluit van 15 mei 2009 en naar de rechtspraak van de RvVb, van 7 oktober 2021, waarbij de Soortentoets werd bevestigd. (RvVb 07 oktober 2021, RvVb-S-2122-0110).

Er is sprake van schending van art. 14 van het Soortenbesluit en schending van art. 2 en 3 van de Motiveringsplicht en schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Er wordt verwezen naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, van 28 maart 2024 met nummer RvVb-A-2324-0585 in de zaak met rolnummer 2223-RvVb-0592-A

- Overstroming

De pluviale overstromingskaart (bijlage 7) toont aan dat de Arbedsite een belangrijke bufferfunctie vervult in tijden van wateroverlast. De site fungeert als natuurlijke waterretentie en -infiltratieplaats en is van onschatbare waarde in de strijd tegen de steeds toenemende droogteproblematiek.

Er wordt verwezen naar het advies van Farys dat aandachtspunten vermeldt met betrekking tot de infiltratievoorziening: *"We kunnen concluderen dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn of niet voldoende info bevatten om het ontwerp te kunnen beoordelen. Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier. Gezien de grootte van terrein en de mogelijke diepte van de wadi wordt dit best uitgevoerd."*

- Hittekwaetsbaarheid: het perceel ligt in een zone waar de hittekwaetsbaarheid een zeer slechte score heeft. Het perceel dient als buffer voor opslag en absorptie van hitte bij hittegolven.

- Luchtkwaliteit: Er komt door de bijkomend verkeer luchtvervuiling bij. Alleen van de Ecohub zijn er al 138pae per dag te verwachten, de toekomstige gebruikers van de door hen te verharende loodsen moeten hier nog bijkomen.

- Geluidsoverlast: Omdat nog niet duidelijk is welke bedrijven de loodsen zullen huren, blijft de mogelijke geluidsoverlast voor de buurt onzeker. Ook wordt verwezen naar de warmtepompen op het dak die 75 dB per stuk produceren. Verder getuigen buurtbewoners ook van heel wat geluidsoverlast afkomstig van de omliggende nijverheid in de regio.

- Ecosysteem: Losstaande van de biologische kwaliteit, connectiviteit en de watertoestand van het huidige gebied, vervult het nog heel wat andere belangrijke ecosysteemdiensten.

- Naleven van het bpa: Mogelijke afwijkingen van het BPA zijn in principe voorzien. Toch hebben de bouwheren niet willen afwijken van de geplande bebouwing van 70 % van de oppervlakte van het perceel, wat een deel van de vegetatie had kunnen bewaren.

- Mobiliteit

Naast dit project loopt er momenteel ook een omgevingsvergunningsaanvraag voor een gebouw dat de uitbreiding van De Punt herbergt op het aangrenzende perceel. De projecten van HOTA/Onbetaalbaar en De Punt worden afzonderlijk beoordeeld, waardoor de gecombineerde impact op verkeer, parkeerdruk en leefbaarheid onvoldoende wordt ingeschat.

Hoewel de nadruk ligt op lokale en duurzame nijverheid, zullen zowel HOTA, Onbetaalbaar als De Punt hun bedrijfsruimtes nog verder onderverhuren. Aan welke ondernemingen met hoeveel werknemers is momenteel niet duidelijk.

De mobiliteitstoets voor het ontwerp van de Eco-hub houdt onvoldoende rekening met de reële situatie in de buurt. Voor de nog te verhuren loodsen wordt dezelfde gebruikersberekening toegepast als voor de Hota/onbetaalbaar, terwijl er geen garantie is dat deze door vergelijkbare bedrijven zullen worden ingevuld.

Bovendien kent de buurt reeds een grote parkeerdruk. Hiervoor wordt verwezen naar het besluit van de provincie Oost-Vlaanderen van 27 november 2017 waarin de voormalige plannen voor het bedrijf Meyvaert Haerens op dezelfde site werden afgewezen omdat het niet voldoende extra parkeergelegenheid voorzien had.

In de mobiliteitstoets is verder geen onderzoek naar de mobiliteit en parkeerdruk in de omliggende straten.

De meting van de parkeerplaatsen op het bedrijventerrein werd voor het voorliggende mobiliteitsrapport een enkele keer doorgevoerd, en van de omliggende straten werd geen bestandsopname gemaakt, terwijl de buurt nu al onder parkeerdruk lijdt.

- Vele milderende maatregelen die worden voorgesteld in de plannen om de site te herontwikkelen zijn voorbijgestreefd.

De voorgestelde rietgras compensatie compenseert nagenoeg niets van de verloren kwaliteit die op natuurlijke wijze is ontwikkeld en bovendien zijn de nieuw te ontwikkelen kwaliteiten vaak ongenietbaar doordat compensatie wordt verwezenlijkt op ontoegankelijke plaatsen.

De wadi's die zijn ingetekend zullen zeker en vast water infiltreren, maar dergelijke maatregelen dienen om toegepast te worden op sites waar voorheen geen vormen van infiltratie of waterberging nodig waren. De mate waarin de geplande wadi's een infiltratie- en retentie-rol gaan vervullen, is verwaarloosbaar in tegenstelling tot de natuurlijke waterinfiltratie- en retentiezone die de site vandaag is. Verder is het nog de vraag hoe goed de wadi's onderhouden zullen worden.

Dat er in tijden van klimaatopwarming vastgehouden wordt aan een BPA van 23 jaar geleden is onbegrijpelijk. Wij vragen daarom om een bestemmingswijziging zoals ook aanbevolen door het GMF . Het gebied speelt een cruciale rol in het lokale watersysteem en algehele klimaatadaptatie. Bij het verhard en bebouwen van de site kunnen de huidige aanwezige ecosysteemdiensten in geen geval gecompenseerd worden door milderende of compenserende maatregelen

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 10 december 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...
Het betreffen stedenbouwkundige handelingen in industriegebied. Er is bos aanwezig. Cf. art. 90bis kan er in deze bestemming afgeweken worden van het algemeen ontbossingsverbod. Dit betreft jong bos dat is vrijgesteld van de compensatieplicht. Het pro forma boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd (zie bijlage). Volgens de natuurtoets heeft er zich ook een beperkte rietvegetatie ontwikkeld, deze wordt aangeduid op de Gentse BWK. Er wordt een herstelmaatregel voorzien door de aanplant van riet op een ander perceel in natuurgebied. Indien deze herstelmaatregel wordt uitgevoerd, treedt er geen vermijdbare schade op (art. 16 natuurdecreet), en voldoet de aanvraag aan de zorgplicht (art. 14 Natuurdecreet). In het beroepsschrift wordt aangevoerd dat beschermde soorten werden gevonden, maar gezien de jonge leeftijd van het bos (enkele jaren), de geïsoleerde ligging en kleine omvang is het weinig waarschijnlijk dat het betrokken bos een belangrijk broed-, leef- of overwinteringsgebied betreft. De bomen zijn ook te jong om schuilplaatsen of kolonies van vleermuizen te kunnen herbergen. Er worden ook geen concrete bewijsstukken voor de waarnemingen aangeleverd. Verder heeft het ANB geen juridische adviesverplichting binnen industriegebied, waardoor ons agentschap geen inhoudelijke uitspraken over de aanvraag doet. De inhoudelijke beoordeling, waaronder de klimaattoets, en de impact op de leefkwaliteit, gezondheid en algehele duurzaamheid, is de taak van de vergunningverlenende overheid. Het vorige advies blijft dus behouden. Het ANB wijst er wel op dat het behoud van bosvegetatie en het voorkomen van verdere ontbossing een van de weinige bewezen doeltreffende maatregelen vormen die lokale overheden kunnen inzetten ter ondersteuning van een effectief klimaatbeleid. De impact van bos op het mentaal welzijn van omwonenden mag hierbij ook niet onderschat worden. Bosvegetaties geven bijvoorbeeld bepaalde chemische componenten vrij die gelinkt worden aan een meetbaar positief effect op stress indicatoren, en dus de (mentale) gezondheid. Groen in een stedelijke omgeving stimuleert ook tot het leggen van sociale contacten, het zorgt voor een optimalere ontwikkeling van kinderen, het bevordert persoonlijke ontwikkeling en zingeving, en het stimuleert tot bewegen. ..."

1.9.2 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 15 januari 2026 voorwaardelijk gunstig advies uit. Hiervoor wordt verwezen naar het advies uitgebracht op 5 augustus 2025.

1.9.3 Departement omgeving (Natuurlijke Rijkdommen)

Deze instantie bracht geen advies uit

1.9.4 Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Astrid

Deze instantie bracht op 26 november 2025 volgend gunstig advies uit: "...
Het advies van 22/07/2025 blijft behouden. ..."

1.9.5 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 26 november 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 2 december 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

In het (de) beroepsschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 oktober 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd...."

1.10 Replieknota aanvrager

Op 3 februari 2026 werd op het omgevingsloket een replieknota van de aanvrager op het beroepsschrift toegevoegd. Volgende argumenten worden aangehaald om het beroepsschrift te weerleggen:

- Het persoonlijk belang is onvoldoende aangetoond, actio popularis, de beroepen zijn onontvankelijk.

- Toepassing van het bpa – hittekwaetsbaarheid – ecosysteem – klimaat:

In algemene bewoordingen wordt vage kritiek gegeven op het project, dat slecht zou scoren inzake hittekwaetsbaarheid, impact op het ecosysteem en klimaatimpact. Andermaal wordt weinig concreets aangehaald. Deze kritiek is bovendien op pertinente wijze beantwoord door de stad Gent.

Bovendien wordt de vraag gesteld waarom niet meer wordt afgeweken van het BPA.

Afwijkingsmogelijkheden moeten als uitzonderingsregeling restrictief worden toegepast. Een aanvrager kan niet verweten worden dat hij de voorschriften van een plan van aanleg naleeft.

- Biologische kwaliteit – biodiversiteit

De aangehaalde arresten zijn voor voorliggende aanvraag niet van toepassing. In alle gevallen ging het immers om dossiers waar na studiewerk met een grote waarschijnlijkheid de aanwezigheid van beschermde soorten was vastgesteld of waar de bezwaarindieners zelf de nodige stukken voorlegden waaruit die waarschijnlijkheid kon worden afgeleid. Dat is hier absoluut niet het geval.

- Watertoets: de opmerkingen door Farys aangehaald met betrekking tot de plannen en infiltratievoorzieningen worden in detail beantwoord. De aanvraag doorstaat de watertoets.

- Geluid: De stad Gent heeft vastgesteld dat de geldende normen inzake geluid strikt worden toegepast. Dat is in het aanvraagdossier onderbouwd met een akoestisch onderzoek.

- Mobiliteit (en luchtkwaliteit)

- o Het ontbreken van een gecombineerde mobiliteitstoets die de effecten van de ontwikkeling van het naastliggende project meeneemt in zijn conclusies

Op vraag van de stad Gent werd voor deze aanvraag een aparte mobiliteitstoets opgesteld, dit om verwarring te vermijden. Ondertussen werd wel een gecombineerde mobiliteitstoets opgemaakt om de impact van de gelijktijdige realisatie van beide projecten in te kunnen schatten. Hieruit blijkt dat de impact op de buurt beperkt blijft.

De haalbaarheid van de ambitieuze modal-split die ook voor nieuwe huurders wordt gehanteerd.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied noch in overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee. Het terrein is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelige gebieden, nl. kleine kans op overstromingen onderklimaatverandering (B), Kleine kans op overstromingen (C) en een middelgrote kans op overstromingen (D).

Het terrein ligt aan een geklasseerde waterloop, nl. de Boven Zeeschelde een bevaarbare waterloop in beheer van de Vlaamse Waterweg. Deze adviesinstantie bracht op 5 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

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

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

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

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden.

Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio Centraal.

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

Het advies is gunstig onder deze voorwaarden. ..."

Dit advies werd bevestigd in beroep op 15 januari 2026.

Het college van burgemeester en schepenen formuleerde volgend voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de watertoets:

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

Verharding

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

Waterdoorlatende verharding

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

Natuurlijke infiltratie

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

Hemelwaterput

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

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

Groendak

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

Infiltratievoorziening

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

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast. Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Grondwaterbemaling

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

1. Aanpassing van het vloerpeil van het gebouw tot 30cm boven het overstromingsniveau. Het effectieve overstromingspeil werd bepaald op 7.40 T.A.W (uitgaande van T100).

De vloerpas van het gebouw zal 30cm hoger, op 7.70m T.A.W. komen te liggen.

2. Compensatie van de ruimte voor water die verloren gaat door het project

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

Waterkwaliteit

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet

voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

Dit advies kan integraal bijgetreden worden. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023.

De beroepsindieners verwijzen naar het advies van Farys waarin gesteld wordt dat verschillende zaken met betrekking tot de watertoets nog onduidelijk zijn. In de replieknota van de aanvrager opgeladen op het omgevingsloket op 3 februari 2026 worden de onduidelijkheden die Farys opwerpt, weerlegd.

Wat betreft de aanduiding van de hoogtepeilen wordt verwezen naar de bestaande plannen: inplantingsplan 'BA_ECOHUB_I_N_00', het grondplan 'BA_ECOHUB_P_00' en de terreinprofielen in 'BA_ECOHUB_BIJLAGE_HW_09_terreinprofielen en berekening compensatievolume'.

Het regenwater van de inkomzone en de helling richting de dienstweg stroomt via twee lijngoten naar de infiltratievoorziening. Hiervoor wordt verwezen naar het rioleringsplan 'BA_ECOHUB_P_N_-01'.

Gezien de voorziene infiltratieoppervlakte (464,21 m²) de wettelijk vereiste infiltratieoppervlakte (163,90 m²) ruimschoots overschrijdt werd in samenspraak met de Stad Gent beslist om geen noodoverloop richting de openbare riolering in de Dulle Grietstraat te voorzien. Dit werd gemotiveerd in 'BA_ECOHUB_addendum B26_verantwoordingsnota'.

De lengte en breedte van de wadi's op bodemniveau en maaiveldpeilniveau worden meegegeven. De verschillende wadi's worden met elkaar gekoppeld via een prefab betonnen amfibieëntunnel met een diameter van 500 mm (zie ook het rioleringsplan 'BA_ECOHUB_P_N_-01'.

De wadi's zijn dan wel ingesloten, allen zijn ze bereikbaar vanop het eigen terrein. Wadi 1 en wadi 2 zijn vlot toegankelijk via de dienstweg en de inkomhelling. Wadi 3 is meer ingesloten, maar gezien deze, net als de andere wadi's, maximaal 50 cm diep is, blijft handmatig onderhoud perfect mogelijk vanop eigen terrein.

Verder motiveert de aanvrager: *"Zoals beschreven in de natuurtoets wordt de infiltratievoorziening ingezet als compensatie voor het verdwijnen van habitat elders op de site. Er worden diverse houtige elementen voorzien als schuilplaatsen voor fauna, gecombineerd met een afwisseling van structuurrijke, in hoogte variërende riet- en ruigtevegetaties en kleinschalige overgangen naar dicht struikgewas. De concrete soortenkeuze wordt verder afgestemd met de groendienst en een gespecialiseerde tuinaannemer."*

Op de terreinprofielen opgenomen in 'BA_ECOHUB_BIJLAGE_HW_09' worden de infiltratievoorzieningen nergens dieper dan 0,50 m onder maaiveld uitgegraven. De weergegeven peilen zijn uitgedrukt in TAW en opgemeten met een interval van 5 m. Omwille van deze beperkte uitgravingsdiepte werden in de voorbereidingsfase van de vergunningsaanvraag geen grondwatermetingen of infiltratieproeven uitgevoerd. Naar aanleiding van het beroep werd de infiltratiecapaciteit van de bodem alsnog getest in de laag net onder de voorziene diepte van de wadi's (50 cm). In totaal werden 9 infiltratieproeven uitgevoerd, zijnde 3 per infiltratievoorziening. De bodem blijkt deels geroerd en/of aangevuld, waardoor de resultaten heterogeen zijn. Globaal kan worden gesteld dat het om matig doorlatende grond gaat, met lokaal minder doorlatende zones.

Met betrekking tot het DWA-ontwerp verduidelijkt de aanvrager dat er wel degelijk één septische put met een inhoud van 15.000l is voorzien zoals aangeduid op het rioleringsplan 'BA_ECOHUB_P_N_-01'. De vetafscheider is opgenomen en weergegeven op het rioleringsplan 'BA_ECOHUB_P_N_-01'.

De aanvrager verduidelijkt dat het wel degelijk zo voorzien is dat de overloop van de septische put rechtstreeks naar de riolering loopy. Op deze overloop wordt het huishoudelijk afvalwater aangesloten (zie rioleringsplan 'BA_ECOHUB_P_N_-01').

Wat betreft de aansluiting naar het openbaar domein zal deze bij uitvoering van de werken op eigen terrein worden doorgetrokken in de richting van het bestaande huisaansluitputje ter hoogte van wadi 2. Deze oplossing is technisch uitvoerbaar binnen het projectgebied.

Gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen van de Vlaamse Waterweg en van de stad Gent met betrekking tot de watertoets en gelet op de nota van de aanvrager waarin de opmerkingen van Farys

verder geduid en weerlegd worden, kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

2.2 De rioleringstoets

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

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven, met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak. De aanvraag is gelegen in industriegebied.

Er werd een mobiliteitsnota aan de aanvraag toegevoegd. Deze besluit dat de site een goede bereikbaarheid kent voor de verschillende vervoersmodi. De verkeersgeneratie en de mobiliteitsimpact ervan op de omgeving is relatief beperkt tijdens de spitsuren. Het voorziene aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de minima die opgelegd worden door de stad Gent.

Werknemers die met de auto komen werken moeten hun auto parkeren in de collectieve parking van het bedrijventerrein, gelegen vlak aan de projectsite. Op basis van de parkeereis van de stad Gent zijn voor werknemers 16 tot 22 autoparkeerplaatsen nodig. Een parkeerbezettingstelling op een referentiemoment (werkdagmiddag) toont aan dat in de gemeenschappelijke parking nog voldoende plaatsen vrij zijn. Dit geldt ook voor de wagen van het gezin uit de conciërgewoning. Bezoekers kunnen hun auto eveneens parkeren op het centrale parkeergebouw van het bedrijventerrein, waar nog ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar is, of op de publieke parkeerplaatsen langs de Dulle-Grietlaan. Voor een uitgebreide bespreking wordt verwezen naar 'de goede ruimtelijke ordening'. Het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging, alsook op luchtverontreiniging is minimaal. Hiervoor wordt verwezen naar 'bespreking milieuhygiënische aspecten'.

Wat betreft de geluidsaspecten werd een akoestisch onderzoek toegevoegd aan voorliggende aanvraag. Voor de bespreking hiervan wordt verwezen naar 'bespreking milieuhygiënische aspecten'. Voor het effect op biodiversiteit en stikstofdepositie wordt verwezen naar de bespreking onder de natuurtoets.

Er zijn geen effecten te verwachten op onroerend erfgoed.

De voornaamste lichtbron is de verlichting in functie van de veiligheid en toegankelijkheid van het terrein. De verlichting wordt dermate geconcentreerd dat deze niet voor hinder naar de omgeving kunnen zorgen.

Gelet bovenstaande, gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

Appellant beweert dat verordening (EU) 2024/1991 van het Europees Parlement en de Raad van 24 juni 2024 inzake natuurherstel en tot wijziging van Verordening (EU) 2022/869 (hierna 'de EU-natuurherstelwet') geschonden wordt door het aangevraagde project.

Meer specifiek ziet appellant een schending van de artikelen 8 en 12 van de EU-natuurherstelwet. Beide artikelen zouden volgens appellant een directe werking hebben en een standstill-beginsel inhouden voor respectievelijk achteruitgang van stedelijk groen en boscosystemen.

De argumentatie van appellant wordt niet gevolgd.

Hoewel de EU-natuurherstelwet als verordening inderdaad rechtstreeks van toepassing is in de Belgische rechtsorde, zijn de voorschriften daarvan nog niet rechtstreeks in te roepen door rechtsonderhorigen.

De EU-natuurherstelwet heeft een duidelijk doel, en een duidelijke werkwijze om dit doel te bereiken. De algemene doelstelling is bepaald in artikel 1 van de verordening:

"Bij deze verordening worden voorschriften vastgesteld om bij te dragen aan:

- a) het langdurige en duurzame herstel van biodiversiteit en veerkrachtige ecosystemen in de land- en zeegebieden van de lidstaten door middel van het herstel van aangetaste ecosystemen;*
- b) de verwezenlijking van de overkoepelende doelstellingen van de Unie op het gebied van klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en bodemdegradatieneutraliteit;*
- c) de verbetering van de voedselzekerheid; ..."*

Om dit doel te bereiken formuleert de wetgever 8 specifieke doelen (art. 4 – 13) én de wijze waarop die doelen bewerkstelligd moeten worden, namelijk door de opmaak van herstelplannen door de lidstaten. De EU-herstelwet is in wezen dus een (plannings)opdracht voor de lidstaten.

De EU-herstelwet is bovendien een loutere inspanningsverbintenis: Er zijn geen strafbepalingen noch dwangmaatregelen voorzien. Art. 19 van de verordening voorziet enkel een mogelijkheid voor de Europese Commissie om een aangepast herstelplan van een lidstaat te verzoeken.

Het opzet van de EU-herstelwet is bijgevolg niet om rechtstreeks inhoudelijke voorschriften inzake natuurbehoud te formuleren, maar wel om lidstaten aan te zetten om hun ecosystemen in kaart te brengen, en maatregelen op te stellen om die ecosystemen op termijn te herstellen.

Specifiek over artikel 12 van de EU-herstelwet moet het volgende worden vastgesteld:

Het is overduidelijk dat artikel 12 van de EU-herstelwet onvoldoende concreet is om een directe werking te hebben. De regeling in het artikel is duidelijk afhankelijk van verdere uitvoeringshandelingen.

Appellant erkent ook zelf dat artikel 12 geen horizontale directe werking kan hebben, i.e. geen rechtstreeks rechtsmiddel kan zijn in procedures tussen private partijen onderling. Wel kan akkoord gegaan worden met de conclusie van appellant dat artikel 12 mogelijk een rechtstreeks rechtsmiddel voor de burger kan zijn tegen een overheid die in gebreke blijft om via herstelplannen de nationale ecosystemen te beschermen en herstellen. Dit laatste heeft echter geen relevantie in een vergunningsprocedure.

Over artikel 8 inzake stedelijke ecosystemen geldt dat net zoals bij artikel 12 moet worden vastgesteld dat het artikel onvoldoende concreet is geformuleerd en afhankelijk is van verdere uitvoeringshandelingen.

Appellant meent dat in artikel 8 een absoluut standstill-beginsel is bepaald. Appellant leidt dit af uit het oordeel dat er een verbod op 'nettoverlies' is ingeschreven en het gegeven dat er geen afwijkingsmogelijkheid voor lidstaten van dit verbod op nettoverlies aan stedelijk groen is voorzien. Appellant verliest belangrijke elementen van de bepaling uit het oog. Zo stelt art. 8 niet zomaar een absoluut verbod op nettoverlies van 'de totale nationale oppervlakte stedelijke groene ruimte en stedelijke boomkroonbedekking in stedelijke ecosysteemgebieden' in, maar kwalificeert zij onmiddellijk daarna dat dit de stedelijke ecosystemen zijn "zoals bepaald overeenkomstig artikel 14, lid 4, in vergelijking met 2024.

Artikel 14, lid 4 bepaalt:

"De lidstaten stellen stedelijke ecosysteemgebieden zoals bedoeld in artikel 8 vast en brengen deze in kaart voor al hun steden en kleinere steden en voorsteden.

Het stedelijke ecosysteemgebied van een stad of van een kleinere stad en voorstad omvat:

- a) de gehele stad of kleinere stad en voorstad; of*
- b) delen van de stad of van de kleinere stad en voorstad, waaronder minstens de stedelijke centra, de stedelijke clusters en, indien dit door de betrokken lidstaat passend wordt geacht, de voorstedelijke gebieden."*

Het verbod op nettoverlies is bijgevolg enkel toepasbaar als eerst de stedelijke ecosystemen van individuele steden zijn vastgesteld.

Dit is geheel logisch, want de term 'stedelijk ecosysteem' een zeer ruim begrip is. Dit moet evident eerst op basis van studie en objectieve criteria worden vastgesteld.

Meteen is ook duidelijk dat op dit moment nog geenszins kan beoordeeld worden of een stad al dan niet onder de uitzonderingsregeling van artikel 8 valt of niet. Het is geheel mogelijk (maar op vandaag totaal onbekend) dat het aandeel stedelijke groene ruimte in het stedelijke centrum en stedelijke clusters van -zoals in casu- stad Gent groter is dan 45 % en het aandeel stedelijke boomkroonbedekking groter is dan 10 %, zeker nu de verordening zelf aangeeft dat het begrip ruim moet ingevuld worden ('de gehele stad').

Het is dan ook veelzeggend dat appellant niets zegt over het aandeel stedelijke groene ruimte in Gent, met name of dit al dan niet dan 45 % zou zijn van de totale oppervlakte zou zijn, noch of de stedelijke boomkroonbedekking al minder dan 10 % zou zijn.

Ten overvloede wordt er op gewezen dat, zoals appellant zelf ook aanhaalt, de eerste doelstelling uit artikel 8 moet bereikt worden tegen 2030. Dit duidt er nog meer op dat, nu het herstel pas tegen die datum voor het gehele grondgebied van een lidstaat moet bekomen worden, dit op dit moment niet als toetsingsgrond voor individuele overheidsbeslissing kan gebruikt worden.

Artikel 8 van de EU-herstelwet heeft geen directe horizontale werking.

De vergelijking van de EU-herstelwet met de directe werking van sommige onderdelen van de habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna) gaat niet op omdat eenvoudig is vast te stellen dat deze richtlijn veel concreter is geformuleerd en expliciet voorschrijft dat getoetst moet worden of plannen of projecten geen significante gevolgen hebben op vastgestelde habitats en hun instandhoudingsdoelstellingen. Daarnaast is de habitatrichtlijn vaak niet correct of niet tijdig omgezet en werd om die reden een directe werking verkregen.

Conclusie: De EU-natuurherstelwet is niet opgevat als een rechtsregel met onmiddellijke horizontale directe werking. Minstens kennen de door appellant aangehaalde artikelen 8 en 12 geen directe horizontale werking.

De voorliggende aanvraag kan niet getoetst worden aan de EU-herstelwet.

Appellant haalt een schending van de artikel 14 en 20 van het soortenbesluit aan. Appellant haalt aan dat zeldzame soorten bijen zouden zijn waargenomen, dat in 2022 een nachtegaal zou zijn waargenomen en dat er beschermde soorten amfibieën op de site aanwezig zijn.

De bestreden beslissing zou nesten, voortplantings- of rustplaatsen van beschermde diersoorten beschadigen of wegnemen.

Appellant beweert nog dat het niet tot zijn stelplecht behoort om op onomstotelijke wijze het bewijs te leveren van de aanwezigheid van beschermde soorten. De bewering van appellant dat op de site een jong bos dat niet ouder is dan 20 jaar, aanwezig is dat het leef- en rustgebied zijn van beschermde soorten kan zijn is volgens appellant voldoende.

Appellant kan gevolgd worden dat een soortentoets dient te gebeuren. Ook aanvrager geeft aan dat de aanwezigheid van amfibieën wordt vermoed.

Aanvrager liet een uitvoerige 'natuurtoets' uitvoeren. Deze bevindt zich in het aanvraagdossier.

In de 'natuurtoets' worden de aanwezige natuurwaarden (die appellant ook aanhaalt) niet miskend, maar wordt erkend dat er een mogelijke impact op natuurwaarden en beschermde soorten is.

Uit de 'natuurtoets' blijkt evenwel dat deze impact volledig binnen de wettelijke regeling ondervangen en gecompenseerd wordt.

Met de aanvrager moet worden vastgesteld dat de vrijstellingen ex de artikelen 11 en 15 van het soortenbesluit van toepassing zijn. Het voorliggende project betreft een volledig zone-eigen ontwikkeling en de potentieel getroffen soorten betreffen gegeven de locatie en context van de bouwplaats, potentieel enkel soorten uit categorie 1 van bijlage 1 van het soortenbesluit. Bijgevolg is de in het soortenbesluit voorziene vrijstelling op de verbodsbepalingen toepasbaar.

Er moeten, anders dan wat appellant beweert, geen afwijkingen worden aangevraagd. Appellant maakt alleszins op geen enkele manier aannemelijk dat er beschermde soorten van categorie 2 of 3 van bijlage 1 van het soortenbesluit op de site aanwezig zouden zijn. Evenmin zijn er beschermde soorten vastgesteld op publieke catalogussen (waarnemingen.be).

Aanvrager geeft in de 'natuurtoets' aan dat er nog natuurwaarden op het terrein aanwezig zijn.

Gegeven het projectprogramma, en de op de site van toepassing zijnde voorschriften (BPA, hemelwaterverordening, ...) erkent de aanvrager dat er schade aan deze natuurwaarden zal optreden.

Deze schade is ontegensprekelijk onvermijdelijk bij een wetsconforme invulling van het perceel. Deze vaststelling zou volstaan om conform artikel 16 van het natuurdecreet vast te stellen dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

De aanvraag voorziet evenwel in bijkomende mitigerende maatregelen. Zo voorziet het ontwerp in de aanleg van wadi's die geschikt zijn voor amfibieën, en wordt een aanzienlijke afgraving voorzien van een perceel in een waterrijke omgeving, zodat zich daar op natuurlijke wijze een betekenisvolle aquatische biotoop kan ontwikkelen.

Het onderzoek in de 'natuurtoets' uit de aanvraag lijkt fair te zijn gebeurd. De bevindingen zijn correct en redelijk en worden onderschreven.

Bijkomend wordt ter voorkoming van vermijdbare natuurschade, zoals ook in de 'natuurtoets' wordt voorgesteld, en als voorwaarde werd opgelegd door Gent, opgelegd dat voordat de uitvoering van de vergunning daadwerkelijk start, moet nagegaan worden of er op dat moment amfibieën op de site aanwezig zijn, welke in voorkomend geval moeten verplaatst worden naar een geschikte biotoop.

Met betrekking tot stikstoftoets

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,8 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en op ongeveer 1,8 km van het GEN gebied 'Damvallei'.

Er is geen grondwaterwinning en er wordt geen afvalwater geloosd in oppervlaktewater dat doorheen deze gebieden stroomt. De effecten van de bemaling zullen niet tot in deze gebieden reiken. Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen zijn geen ingedeelde inrichtingen met stikstofemissies aanwezig.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is bijgevolg het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1 %.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt respectievelijk 0,05 % en 0,007 % (voor resp. zware en lichte voertuigen)%, dit is minder dan de drempelwaarde. Ook het percentage voor emissies van de puntbronnen tijdens de aanlegfase ligt ruim onder de grens (nl. 3,12 % van de beschikbare 'capaciteit').

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H en het GEN gebied in kwestie te verwachten.

Conclusie

De adviezen van het Agentschap Natuur en Bos en de stad Gent met betrekking tot de natuurtoets kunnen bijgetreden worden. De aanvraag volgt de wettelijk bepaalde regels, en doorstaat de natuurtoets.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juli 2025 tot en met 5 augustus 2025.

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

De bezwaren werden als volgt samengevat en behandeld door de stad Gent:

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

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Druk op de natuur en leefkwaliteit

Het Arbedpark in Gentbrugge vormt een zeldzame groene ademruimte in een van de dichtst bebouwde steden van het land. In een wijk waar kleine woningen en verharding domineren, is elke vierkante meter groen van cruciaal belang. Het terrein ten westen van het Arbedpark, dat visueel en nu ook reeds functioneel deel uitmaakt van deze groene zone, dreigt te verdwijnen door de geplande

bebouwing ten voordele van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit zou de leefbaarheid en weerbaarheid van de buurt ernstig aantasten. Het terrein bevat spontane bebossing en groen bestaande uit struiken, bomen en een drassige bodem, wat een waardevolle biotoop voor vogels, insecten en andere dieren biedt. Tegelijk is het een geliefde speelplek en ontmoetingsruimte voor kinderen, jongeren, gezinnen, wandelaars en sporters. Het park fungeert als sociaal bindmiddel en draagt actief bij aan de biodiversiteit en het microklimaat van Gentbrugge. Het inkorten van de groene zone zal een negatieve impact hebben op de omgeving.

2/ Buurtfunctie en maatschappelijke waarde

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

3/ Ecologische waarde

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

4/ Verkeersimpact, luchtkwaliteit en geluidsoverlast

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

een BPA uit 2002, sluit niet meer aan bij de huidige maatschappelijke en ruimtelijke context van de wijk.

5/ Gebrekkige planning en oproep tot herziening van de plannen

De geplande ontwikkeling op de percelen lijdt onder een gebrek aan integrale visie. De projecten van HOTA/Onbetaalbaar en De Punt worden afzonderlijk beoordeeld, waardoor de gecombineerde impact op verkeer, parkeerdruk en leefbaarheid onvoldoende wordt ingeschat. De bestaande infrastructuur is al verzadigd en niet geschikt voor verdere uitbreiding. Een kleinschaliger invulling met behoud van vegetatie zou beter aansluiten bij de draagkracht van de buurt en de beleidsdoelstellingen van Stad Gent. Daarbij staat het project haaks op het stedelijk en Vlaams beleid rond ontharding en klimaatadaptatie. Stad Gent promoot al jaren vergroening via het RUP Groen, het hemelwater- en droogteplan en de visie op de Gentbrugse Meersen.

Vlaanderen stuurt met haar betonstop aan op herwaardering van open ruimte. Toch wordt hier bijkomende verharding voorgesteld, terwijl burgers verplicht worden tot ontharding. Deze tegenstrijdigheid is niet te verantwoorden in een tijd van klimaatcrisis.

De plannen baseren zich bovendien op een BPA uit 2002, opgesteld in een totaal andere maatschappelijke en ecologische context. Sindsdien zijn de inzichten rond klimaat, biodiversiteit en stedelijke leefkwaliteit sterk geëvolueerd. In Gentbrugge is al veel groen opgeofferd voor bouwprojecten zoals Rute, lofts langs de Schelde en sportvelden. De resterende open ruimte op de Arbedsite is deels ingenomen door een afgesloten parking voor bedrijven, terwijl er elders in Gent voldoende alternatieve locaties bestaan voor uitbreiding zonder extra verharding. De bezwaarschrijvers doen daarom een dringende oproep aan Stad Gent om de plannen te herzien. Ze vragen om te kiezen voor visie, bescherming en geloofwaardigheid. Het Arbedpark en naastliggende groenzones moet behouden blijven als groene buffer, sociale ontmoetingsplek en ecologisch waardevolle zone. In een stad waar natuur schaars is, mag dit stukje niet verloren gaan.

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

1/ Druk op de natuur en leefkwaliteit

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

2/ Buurtfunctie en maatschappelijke waarde

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

groot aandeel groenzone grenzend aan het Arbedpark, waardoor de link hiermee behouden blijft. Het project zet hier dus grondig in op het behouden van de sociale cohesie in de wijk door een plek voor ontmoeting te creëren.

3/ Ecologische waarde

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

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

4/ Verkeersimpact, luchtkwaliteit en geluidsoverlast

In het kader van de vergunningsaanvraag zijn mobiliteitsstudies uitgevoerd, inclusief een inschatting van verkeersstromen, leveringen en bezoekersaantallen, dit wordt ook grondig beoordeeld onder '9. OMGEVINGSTOETS'. Daarbij wordt rekening gehouden met het mobiliteitsplan van Gentbrugge, met aandacht voor verkeersveiligheid, actieve verplaatsingsmodi en parkeerdruk. De Eco-hub streeft een zeer duurzame modal-split na, wat ook in overeenstemming is met de visie van de aanvragers en de reeds betrokken bedrijven.

Verder worden er maatregelen voorzien om vrachtverkeer te spreiden buiten piekuren en om de modal-shift te ondersteunen via infrastructuur en stimulansen.

Wat betreft luchtkwaliteit en geluidshinder, worden de geldende normen strikt toegepast. Technische installaties zoals warmtepompen worden geselecteerd op basis van energieefficiëntie en geluidsbeperking. Bovendien wordt ingezet op duurzame bouwprincipes, waaronder groendaken, circulaire materialen en een ecologische inrichting die de omgeving ten goede komt.

5/ Gebrekkige planning en oproep tot herziening van de plannen

In het intensieve voortraject naar aanloop van een officiële aanvraag werd er reeds grondig ingezet op het creëren van een gebiedsgerichte benadering waarbij de ruimtelijke, ecologische alsook mobiliteits-effecten in samenhang worden beoordeeld en dit voor beide projecten. De bestaande infrastructuur en draagkracht van de wijk vormen daarbij belangrijke toetsingscriteria. Hierbij werden meerdere overlegmomenten, kwaliteitskamers en werksessies ingepland met de opdrachtgevers en architecten van beide percelen en alle betrokken stadsdiensten om tot een integrale visie te komen. Beide projecten werden dus steeds samen bekeken en werden via onderlinge afstemming verder bijgestuurd. Gezien het hier nog steeds om 2 afzonderlijke partijen en percelen gaat werden er ook 2 afzonderlijke aanvragen voorzien.

Wat betreft verharding en klimaatadaptatie, werd het ontwerp grondig afgestemd op de beleidskaders van Stad Gent en Vlaanderen, het hemelwaterplan en de principes van ontharding. Er wordt ingezet op een ecologische inrichting met groendaken, permeabele verharding en waterrecuperatie. Hoewel het BPA uit 2002 de juridische basis vormt, wordt bij de planvorming rekening gehouden met actuele inzichten rond biodiversiteit, leefkwaliteit en klimaatbestendigheid. Alternatieve locaties en schaalverkleining zijn onderzocht. Hierbij wordt ook geduid op het feit dat industriegronden zeer schaars zijn binnen of vlakbij het stadscentrum en het dus ook de visie is om deze beperkte gronden nog de ontwikkelen in functie van bedrijvigheid. De gekozen invulling biedt volgens de huidige afweging een haalbare combinatie van maatschappelijke meerwaarde, economische activiteit en ecologische compensatie."

De bespreking en weerlegging van de bezwaren kan integraal bijgetreden worden. Verder wordt verwezen naar de bespreking onder de watertoets, de natuurtoets, juridische toets, de toets van de goede ruimtelijke ordening en de bespreking met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en met betrekking tot de vegetatiewijzigingen.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden. De aanvraag is gelegen in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft.

2.6.3 De juridische toets

2.6.3.1 Ontvankelijkheid beroepsschriften

In een bericht opgeladen op het omgevingsloket op 3 februari 2026 betoogt de aanvrager dat de beide ingediende beroepen onontvankelijk zouden zijn, omdat er geen voldoende geconcretiseerd persoonlijk belang zou zijn aangegeven. Beide appellanten zijn ontegensprekelijk buurtbewoners (appellant VERHEYEN woont op 240 m van het bouwperceel binnen het plangebied van het BPA G8 'Arbed Noord', appellant VAN VOOREN woont op 350 m van het bouwperceel in de Leo Terzweillaan welke uitgaat op de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein). In beide gelijkkluidende beroepsschriften wordt aangegeven dat appellanten de stedelijke natuur die op het bouwperceel voorkomt en zich in hun buurt bevindt, niet willen zien verdwijnen, een vrees die zeker voor appellant VERHEYEN aannemelijk is, nu de spontaan ontstane natuur op het bouwperceel voor hem deel lijkt uit te maken van het in het BPA voorziene Arbedpark. Verder wordt in de beroepsschriften op concrete wijze een vrees van overlast door de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project opgeworpen. Voor appellant VAN VOOREN wordt aangegeven dat de bijkomende verkeersbewegingen van het project via zijn straat zullen moeten verlopen, beide appellanten vrezen voor een toename van de parkeerdruk in hun buurt/straat. De opgeworpen gevreesde hinderaspecten zijn niet absoluut uit te sluiten, en kunnen dus voorvallen in de persoonlijke levenssfeer van appellanten. Of de gevreesde hinder daadwerkelijk zal voorvallen dient te worden uitgemaakt in de inhoudelijke beoordeling van het dossier. Beide beroepen doen blijken van een voldoende concreet, persoonlijk belang, en zijn ontvankelijk ingesteld.

2.6.3.2 Toetsing bpa 'Arbed Nord'

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Arbed Noord' (goedgekeurd op 27 januari 2003), meer specifiek in Zone voor bedrijven (artikel 2.5):

"Deze zone is bestemd voor bedrijven, vnl. productie- en ambachtelijke bedrijven met lichte belasting voor de omgeving. (Niet limitatieve lijst ter illustratie: schrijnwerkers, constructieateliers, drukkerijen, labo's, industriële bakkerijen, reparatieateliers, confectieateliers, enz...evenals alle activiteiten die kaderen binnen de filosofie van het sociaal-economisch bedrijvencentrum)."

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de hoofdbestemming voorzien in het bpa.

Nevenbestemmingen dienen samen minder dan 50 % van het totale BVO in beslag te nemen. De voorziene nevenbestemmingen horeca (101 m²) en de conciërgewoning (118,85 m²) nemen samen 5,12 % van het totale BVO in. De nevenbestemmingen zijn verenigbaar met de hoofdfunctie. Hiervoor wordt verder verwezen naar de bespreking onder de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet ook aan de minimale bouwhoogte (6 m) en de maximale bouwhoogte (13 m/20 m), de dakvorm, bouwmaterialen en inrichting onbebouwde delen.

De aanvraag wijkt af van het bpa op volgende punten: de inplanting van het bedrijf (verplichte voorbouwlijn) en de bepalingen omtrent afsluitingen.

1. Inplanting

"Minstens 66% van de verplichte bouwlijn moet per bedrijfskavel door middel van een gevelfront bebouwd worden. Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. De maximale bouwlijn mag echter niet overschreden worden. De resterende niet-bebouwde oppervlakte kan verhard worden."

De verplichte bouwlijn voor dit perceel bedraagt ca. 35,1 m, waarvan minimaal ca. 23,17 m van moet bebouwd worden. Het gebouw wordt op ca. 8,3 m achter de verplichte bouwlijn voorzien.

2. Afsluitingen

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

Er wordt geen afsluiting voorzien rondom het perceel. De gewenste afsluiting van het perceel wordt enkel voorzien waar deze noodzakelijk wordt geacht. De centrale zone kan worden afgesloten. De afsluiting ligt bijgevolg in lijn met de gevels.

De aanvrager vraagt toepassing van de afwijkmogelijkheid voorzien in art. 4.4.9/1 VCRO, nl.:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: 1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
 - b) industriegebieden in de ruime zin;*
 - c) dienstverleningsgebieden;*
 - d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*
- (...).*

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. (...)"

Het betrokken BPA dateert van 27 januari 2003 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan, nl. industriegebied. Het betreffen bijgevolg geen afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De stad Gent oordeelde dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn om volgende redenen:

"1/ Inplanting

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

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

2/ Afsluitingen

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

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden. De appellanten merken op dat hoewel afwijkingen van het BPA mogelijk zijn, de bouwheren ervoor gekozen hebben om vast te houden aan een bebouwing van 70 % van het perceel, waardoor kansen om vegetatie te behouden onbenut blijven.

Afwijkingsmogelijkheden moeten gezien worden als uitzonderingsbepaling en moeten restrictief worden toegepast. Een aanvrager kan niet ten laste worden gelegd dat hij de voorschriften van een plan van aanleg naleeft.

De appellanten verwijzen naar het BPA waarin gesteld wordt dat economische activiteiten moeten afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. De mobiliteitsnota toont expliciet aan dat de site goed bereikbaar is per fiets en te voet, relatief goed bereikbaar is met openbaar vervoer en een goede ontsluiting heeft naar het hogere wegennet. Het voorgestelde mobiliteitsprofiel is ambitieus maar sluit sterk aan bij een stedelijke omgeving met goede fietsverbindingen. De mobiliteitsnota toont bijgevolg net wel aan dat er een afstemming is tussen bereikbaarheidsprofiel (fietsgericht, stedelijk) en het mobiliteitsprofiel (fietsgericht, beperkte autogeneratie).

De aanvraag bevindt zich binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

2.6.3.3 Toetsing Algemeen Bouwreglement

De aanvraag is in overeenstemming met het algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO. Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een circulaire hub, een bedrijfsverzamelgebouw, waar maakbedrijven met en naast elkaar onder één dak werken. Het desbetreffende perceel is een braakliggende industriegrond in eigendom van SoGent binnen een industrieterrein.

De aanvraag is gelegen in Gentbrugge en bevindt zich tussen de Dulle-Grietlaan in het Zuiden, Het Puntfabriekpad en Arbedpark in het Oosten, het jaagpad van de Schelde in het Noorden en De Zwarte Doos (Archief Stad Gent) in het Westen.

Functionele inpasbaarheid

De ontwikkeling sluit aan bij de planologische bestemming als bedrijventerrein. De voorziene maakbedrijven genereren werkgelegenheid voor de buurt en ruimere omgeving en versterken de economische functie van de zone.

De integratie van een horecafunctie (achterzijde linker gebouwdeel), een gedeelde ontmoetingsruimte, een conciërgewoning, zorgt voor activering van de site en verhoogde levendigheid.

De gemeenschappelijke ruimtes (de grote, centrale ontmoetingsruimte, de sanitaire unit, de passerelle die de burelen verbindt, de vergaderlokalen en cobee corners en de ruimte voor evenementen boven het horecagedeelte) en ook de horeca op het gelijkvloers zorgen voor ontmoeting op formele en informele wijze. Ze maken integraal deel uit van het concept van de Ecohub en helpen als eerste om de waarden en ecologische, circulaire toepassingsmogelijkheden te tonen. De conciërgewoning overschrijdt de ruimtelijke draagkracht niet en vervult een ondersteunende rol binnen het bedrijventerrein.

De centrale multifunctionele ruimte creëert een gedeelde plek voor werknemers, bezoekers en omgeving. Dit versterkt de sociale cohesie en draagt bij tot een kwalitatieve werkomgeving.

De functies zijn onderling complementair en ruimtelijk passend.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gebouw conformeert zich qua footprint, bouwhoogte, -breedte en -diepte aan de voorschriften van het geldende BPA en past zich bijgevolg in in de omgeving. De footprint vloeit voort uit de opgelegde minimale bebouwingsgraad van 70 % en de noodzakelijke infiltratie- en onverharde zones om waterhuishouding te garanderen.

Hoewel het perceel planologisch tot 100 % bebouwd en verhard zou mogen worden, wordt bewust gekozen voor een bebouwingsgraad van 70 % en een beperking van de verharding tot strikt functionele oppervlakten (opritten, circulatie, fietsenstallingen). Dit getuigt van zorgvuldig ruimtegebruik en sluit aan bij hedendaagse principes van compact bouwen en klimaatadaptief ontwikkelen.

De afwijking van de voorbouwlijn is op dit hoekperceel ruimtelijk verdedigbaar. Het niet volgen van de voorbouwlijn creëert bijkomende ademruimte en laat toe een kwalitatieve waterbufferingszone te realiseren, zonder negatieve impact op de ruimtelijke structuur.

De groenzones worden strategisch ingeplant rondom het gebouw en sluiten aan bij omliggende structuren zoals het jaagpad en het park. Ze vervullen een dubbele functie: landschappelijke overgang en waterinfiltratie en buffering.

Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van het dak uitgevoerd als groendak, wat bijdraagt aan waterretentie, hitte-eilandeffectreductie en biodiversiteit.

De bezettingsgraad en schaal van het project zijn, gelet op de industriële bestemming en de kwalitatieve inrichting, ruimtelijk aanvaardbaar.

Visueel-vormelijke elementen

Het project wordt opgevat als een architecturaal samenhangend geheel met aandacht voor leesbaarheid, detaillering en materialiteit.

Het gebouw is opgebouwd uit een helder gestructureerd volume dat opgedeeld is in een linker- en rechterdeel. Tussen deze delen bevindt zich een centrale, overdekte multifunctionele ruimte die als scharnierpunt fungeert en de verschillende delen visueel en functioneel met elkaar verbindt. Langs het jaagpad wordt de conciërgewoning als architecturaal accent gepositioneerd, waardoor een duidelijke markering en herkenbaarheid ontstaat. Door deze opdeling wordt vermeden dat het gebouw als een monolithisch industrieel volume wordt ervaren.

Het gebouw wordt opgetrokken met een plint in prefabbetonpanelen, de bovenbouw bestaat uit een houtskeletconstructie met verticale houten gevelbekleding.

Mobiliteitsimpact

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde volgend gunstig advies met betrekking tot de mobiliteitstoets:

"Mobiliteit"

1. Bereikbaarheidsprofiel

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

2. Mobiliteitsprofiel

In de mobiliteitsnota wordt het mobiliteitsprofiel beschreven op maat.

2.1. Voor de ateliers:

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

- Huidige toestand: 29 medewerkers waarvan 21 met de fiets, 4 met de auto en 2 afwisselend fiets/auto.

- Toekomst: 44 medewerkers waarvan 31 met de fiets, 7 met de auto en 6 afwisselend fiets/auto

2.2. Overige ateliers:

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

dan de ingevulde ateliers. Uitgaande van de 44 toekomstige, wordt het werknemersaantal van de overige ateliers samen ingeschat op 57 werknemers. De aanvragers wensen voor de overige ateliers bedrijven aan te trekken met een gelijkaardige duurzaamheidsfilosofie, waarbij het gros van de medewerkers zich op een duurzame manier naar het werk verplaatst. Hierbij kan voor de modal-split van deze medewerkers bijgevolg een gelijkaardige modal-splitpercentages hanteren:

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

Voor de geschatte 57 werknemers van de overige ateliers komt dit neer op 43 fietsers, 8 autobestuurders en 6 werknemers die meestal met de fiets komen en soms met de auto. Alle ateliers (en bijhorende kantoren) samen zullen volgens bovenstaande gegevens en schatting 101 werknemers tewerkstellen, waarvan 74 personen altijd met de fiets komen werken, 15 altijd met de auto en 12 meestal met de fiets en soms met de auto. Deze 101 werknemers wordt gezien als een maximale bezetting van de ateliers en kantoren van de site gezien er reeds rekening gehouden wordt met een groei van de reeds bestaande bedrijven die richting de site verhuizen én een maximale bezetting van alle overige ateliers op de site.

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

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

Bij een grotere vergadering waarbij enkele bezoekers gezamenlijk met de fiets komen kan de fietsparkeerbehoefte zo op eigen terrein opgevangen worden.

2.3. Voor de recazaak:

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

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

3. Parkeren

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

3.1. Fietsparkeerplaatsen:

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

*Dit resulteert in totaal 87 fietsstalplaatsen (74 voor werknemers/bewoners en 13 voor bezoekers). Er worden 82 conform ingerichte fietsparkeerplaatsen voorzien op de plannen waarvan 10 buitenmaats en waarvan 10 in een dubbellaags systeem. Dit zijn er 5 minder dan de minimaal benodigde 87 fietsparkeerplaatsen. Dit is oplosbaar met een **bijzondere voorwaarde**.*

Op de plaats waar in de centraal overdekte ruimte nu 4 standaard fietsparkeerplaatsen en 8 standaard fietsparkeerplaatsen zijn ingetekend met een as-op-as-afstand van 75 cm kan er via een hoog-laag-systeem respectievelijk 6 en 12 fietsparkeerplaatsen worden ingetekend met een as-op-as-afstand van 50 cm. Op die manier kunnen er daar 6 fietsparkeerplaatsen bijkomen zonder extra ruimte te moeten innemen waardoor het totale aantal op 88 komt en de parkeerbehoefte opgevangen kan worden. Vanop het jaagpad moet het duidelijk gesignaleerd worden voor bezoekers dat de fietsenstalling voor de reczaak kan bereikt worden via de Dulle Grietlaan of via het Puntfabriekpad (aangezien deze niet via het jaagpad zelf kan bereikt worden).

3.2. Autoparkeerplaatsen

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

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

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

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

4. Mobiliteitseffecten – Verkeersgeneratie en interne circulatie

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

Er lijkt voldoende ruimte op de plannen om de interne circulatie met de verschillende modi goed te organiseren. Er dient door het logistiek verkeer voldoende aandacht te zijn voor het fiets- en voetgangersverkeer op de site zodat conflicten zoveel mogelijk vermeden worden.

5. Logistiek verkeer – Laden en Lossen

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

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

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

6. Conclusie

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

Dit standpunt kan integraal bijgetreden worden.

De appellanten halen in hun beroepsschrift aan dat er onzekerheid is over de invulling van de units en bijgevolg ook de modal split speculatief is. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. De mobiliteitstoets gebruikt een combinatie van bestaande gegevens, oppervlakteverhoudingen, richtlijnenboek, aanwezigheidsfactor (80 %) en bezoekerskengetallen. In de mobiliteitsnota wordt er een realistische schaalvergroting voorgesteld. Ook de voorgestelde modal split is ambitieus, maar niet onrealistisch gezien de stedelijke ligging, goede fietsverbindingen, verplichting tot bedrijfsvervoersplan.

De appellanten halen aan dat de parkeermeting niet representatief is (gezien slechts 1 meting gebeurde) en dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gemeten werd.

De parkeertelling op dinsdag 17 december 2024 vond plaats op een reguliere werkdag midden in de week, in de winter, buiten vakantieperiodes, en geeft een representatief beeld van de normale parkeerbezetting. Met 65 beschikbare plaatsen tegenover 29 benodigde is er ruim voldoende marge om eventuele variaties op te vangen. Bovendien is de geraamde parkeerbehoefte voor bezoekers 9 plaatsen. Dit is eerder een worstcasebenadering waarbij zowel de bezoekers van de horeca als de ateliers zich allemaal gelijktijdig naar de site begeven. In realiteit zal de effectieve vraag voor autoparkeren voor bezoekers voor het grootste deel van de dag lager liggen. Gelet dat er voldoende marge is, is het opnemen van de omliggende straten in de ruime omgeving niet nodig. Werknemers en bezoekers zullen hoofdzakelijk gebruikmaken van de centrale parking.

Ook de vergelijking met een eerdere vergunningsaanvraag houdt geen stand gezien het toen ging om een ander type bedrijf met een hoger autogerelateerd parkeerprofiel.

De appellant stelt dat de aanvraag onvolledig zou zijn omdat er geen rekening gehouden werd met de vergunningsaanvraag voor de uitbreiding van de Punt. De beide projecten zijn echter niet gelinkt aan elkaar, ze zijn niet functioneel aan elkaar gekoppeld en betreffen afzonderlijke vergunningsaanvragen, zodat de stad oordeelde dat ze afzonderlijk beoordeeld moeten worden. Bovendien blijkt uit de mobiliteitsnota dat er voldoende restcapaciteit is op de centrale parking om de parkeerbehoefte van bijkomende projecten op te vangen. Ook het totaal gegenereerd verkeer – zowel vrachtvervoer als personenvervoer – blijft, gelet op de goede ligging en de duurzame modal split, relatief beperkt. Ter vervollediging geeft de aanvrager in de replieknota mee dat ondertussen een mobiliteitsnota voor

beide projecten uitgevoerd. Ook daar blijft de conclusie dat de restcapaciteit nog voldoende groot is om de parkeerbehoefte op te vangen.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen specifieke cultuurhistorische aspecten aan de aanvraag verbonden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Het voorliggende project biedt een kwalitatieve oplossing voor dit industrieel kavel onder de vorm van een ecologische hub die ook een grote maatschappelijke rol zal vervullen.

Gezien de watergevoeligheid van het perceel wordt maximaal ingezet op infiltratiezones, waterbuffering en groendaken. Hierdoor wordt de impact op het watersysteem beperkt en wordt klimaatadaptief gebouwd. Hiervoor wordt o.a. verwezen naar de bespreking onder de watertoets. Door de braakliggende toestand heeft zich spontaan vegetatie ontwikkeld. 3.642 m² jong bos (<20 jaar) wordt verwijderd. Conform regelgeving is geen boscompensatie vereist. 346 m² rietvegetatie wordt verwijderd. Hiervoor wordt een compensatie voorzien van ca. 3.800 m² via uitgraving in de Gentbrugse Meersen-zone.

De compensatie overstijgt ruim de verwijderde oppervlakte, waardoor het ecologisch evenwicht wordt versterkt. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking onder de natuurtoets en de bespreking met betrekking tot de vegetatiewijziging.

Voor de overige hinderaspecten (o.a. geluidsimpact en luchtverontreiniging) kan verwezen worden naar het advies onder 'bespreking milieuhygiënische aspecten'.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

2.6.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag doorstaat de juridische toets en de toets van de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden opgelegd door de adviesinstanties en door het college van burgemeester en schepenen dienen gerespecteerd te worden.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het IIOA ligt in Oud Gentbrugge en bevindt zich tussen de Dulle-Grietlaan in het Zuiden, Het Puntfabriekpad en Arbedpark in het Oosten, het jaagpad van de Schelde in het Noorden en De Zwarte Doos (Archief Stad Gent) in het Westen.

Het desbetreffende perceel is een braakliggende industriegrond in eigendom van SoGent binnen een industrieterrein. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 5.100 m², is 80,96 m breed, 39,23 m diep op de rechter perceelsgrens en 84,65 m diep op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de Dulle-Grietlaan). Ten zuiden van het perceel is er een 2^obraakliggende industriegrond aanwezig.

2.7.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Afvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Een afvalstoffenregister dient bijgehouden te worden.

Het college vraagt

om voldoende ruimte binnen de uitbating te voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen

.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van maximum 1.843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van de Dulle Grietlaan.

Voor de lozing van het afvalwater van de toiletten wordt er voorzien in een septische put; voor het afvalwater van de keuken in een vetvang.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Er wordt geen bedrijfsafvalwater gegenereerd, de ateliers zullen droog gereinigd worden.

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.

Er wordt een hemelwaterput van 40 m³ voorzien voor een aangesloten dakoppervlakte van 661 m²; dit betreft de centrale overdekte hal. Zowel het linker als rechter gebouwdeel worden voorzien van een groendak en worden hier niet op aangesloten.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is (spoelen toiletten, reinigen,...).

Bemaling

Volgens het aanvraagdossier wordt er geen bemaling nodig geacht, gezien het project geen ondergrondse verdieping omvat.

Bodem- en grondwater

Er worden geen vaste houders voor de opslag van gevaarlijke stoffen voorzien.

De opslag van gevaarlijke stoffen is beperkt tot maximum 100 liter diverse producten in kleine verpakkingen.

De loods wordt voorzien van een vloeistofdichte vloer. Vloeistoffen zullen bewaard worden boven een lekbak. Er zullen voldoende absorberende materialen aanwezig zijn om eventuele morsvloeistoffen onmiddellijk te verwijderen.

Volgens de exploitant wordt nog een beperkte opslag watergedragen verven in kleine verpakkingen voorzien, maar zullen deze producten geen gevaarskenmerk dragen.

Er wordt geopteerd voor lucht-lucht en lucht-waterwarmtepompen, er zullen dus geen geothermische boringen uitgevoerd worden.

Rekening houdend met het voorgaande kan aangenomen worden dat het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging minimaal is.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Algemeen

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

Bij het aanvraagdossier is het 'Akoestisch onderzoek van een nieuw industriegebouw te Gentbrugge', van 11 maart 2025 (SonIQ bv, ref. Ds_202411_526 - BVdV250311) gevoegd. Het besluit van het akoestisch onderzoek luidt als volgt:

"Er werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geschatte geluidimpact op het omgevingsgeluid te kennen van de activiteiten in nieuw industriegebouw. Deze nieuwe inrichting zal op de site ter hoogte van de Dulle Grietlaan te Gentbrugge gebouwd worden.

1. Het huidige omgevingsgeluid in de omgeving komt overeen met de milieukwaliteitsnormen voor een gebied op minder dan 500 m van industriegebieden tijdens de periode van de dag.

2. Het toekomstig specifiek geluid van de activiteiten in de productie-units werden getoetst aan de vigerende wetgeving volgens VLAREM II. Er werd een specifiek geluid Lsp van maximum 41 dB

berekend waar er 45 dB toegestaan is voor de periode van de dag. Hiermee wordt er voldaan aan de regelgeving voor geluid in de open omgeving volgens VLAREM II.

3. Het geluidvermogeniveau L_{WA} van de technische toestellen op het dak moet tot 75 dB beperkt worden.

4. Het toekomstig specifiek geluid van de activiteiten in de horecazaak werden getoetst aan de vigerende wetgeving volgens VLAREM II. Er werd een specifiek geluid L_{sp} van maximum 17 dB berekend waar er 40 dB toegestaan is voor de periode van de avond en nacht. Hiermee wordt er voldaan aan de regelgeving voor geluid in de open omgeving volgens VLAREM II."

Warmtepompen

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

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden.
 - lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien.
 - processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
- De warmtepompen worden bij de plaatsing trillingsvrij geplaatst.

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

In het bestreden collegebesluit wordt dit meegegeven als opmerking.

Horeca

Het horecagedeelte is voorzien langs het water zodat deze niet langs de zijde van de woningen ligt. De horecafunctie beoogt een kleinschalig café/restaurant met een middag- en avondservice van een 30-tal couverts. Er zal enkel achtergrondmuziek worden gespeeld (max. 85 dB(A) L_{Aeq,15min}); dit is niet ingedeeld volgens bijlage 1 van VLAREM II.

Dit impliceert dat het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, L_{Aeq,15 min} 85dB(A) niet mag overschrijden.

De exploitant dient deze geluidsnormen steeds te respecteren.

Lucht

Op de site worden 9 warmtepompen voorzien:

- 7 warmtepompen, 1 per atelier; 7 stuks van elk 7,7 kW.
- 2 warmtepompen voor horeca + conciërgewoning + kantoren; 2 stuks van elk 2,14 kW.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R32.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II.

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

Voor de houtbewerkingstoestellen wordt een stofafzuiging voorzien.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door cv HOTA en bv ONBETAALBAAR met inrichtingsnummer 20250401-0027 aangevraagde klasse 3 iioa's:

3.2.2°a) (3)

De lozing van maximum 1.843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

15.1.1° (3)

Een stelplaats voor 3 bestelwagens en een aanhangwagen; maximum 4 stuks.

16.3.2°a) (3)

Diverse warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW.

17.4. (3)

De maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

19.3.1°a) (3)

Diverse houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW.

19.6.1°a) (3)

De maximale opslag van 135 m³ hout in een lokaal.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de volgende gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Geluid

Het geluidvermogeniveau LwA van de technische toestellen op het dak moeten tot 75 dB beperkt worden.

2. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten

- Afval

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

- Lucht

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

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

- Geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VLAREM II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- a) Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien.
- b) Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

- **Trillingen**

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

2.8 Met betrekking tot de vegetatiewijziging

Het betreft een gemengde aanvraag (SH, VW, IIOA) voor een ontwikkeling in industriegebied met verwijdering en compensatie van verboden te wijzigen vegetatie (riet) en ontbossing.

Het perceel is gelegen in industriegebied volgens het gewestplan. Het RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' is van toepassing. Het BPA 'Arbed Noord' bestemt het perceel in zone voor bedrijven. De betreffende percelen liggen niet in SBZ, VEN of IVON. De dichtstbijzijnde voorgenoemde gebieden liggen op ruime afstand van de inrichting.

De percelen liggen niet binnen een natuuraandachtszone of natuurverbindingsgebied volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan, noch zijn ze aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Volgens de BWK zijn de betrokken percelen biologisch minder waardevol (ui, industriegebied).

Er werd advies gevraagd aan het ANB. Op 10 december 2025 bracht het ANB een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Inzake de gevraagde vegetatiewijziging kan het volgende worden meegegeven:

De aanvraag beoogt de bouw van een zgn. ecohub op het terrein in industriegebied dat actueel rietvegetatie (verboden te wijzigen) en jong bos bevat. Een natuurtoets (incl. soortentoets) en een compensatievoorstel maken deel uit van de aanvraag.

Bij de aanvraag is een boscompensatievoorstel gevoegd dat door ANB wordt goedgekeurd. Het jonge bos is vrijgesteld van de compensatieplicht. Ook artikel 90bis van het bosdecreet is hier van toepassing. De rietvegetatie wordt ruim gecompenseerd in natuurgebied.

Wat vegetaties betreft, kunnen we ons aansluiten bij het advies van ANB dat stelt:

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

We merken het belang van het perceel en de directe omgeving voor amfibieën en (riet)vogels op, geduid in de natuur- en soortentoets.

Het advies van ANB geeft mee:

In het beroepschrift wordt aangevoerd dat beschermde soorten werden gevonden, maar gezien de jonge leeftijd van het bos (enkele jaren), de geïsoleerde ligging en kleine omvang is het weinig waarschijnlijk dat het betrokken bos een belangrijk broed-, leef- of overwinteringsgebied betreft. De bomen zijn ook te jong om schuilplaatsen of kolonies van vleermuizen te kunnen herbergen. Er worden ook geen concrete bewijsstukken voor de waarnemingen aangeleverd.

Het gebruik van de gelaagde vegetatie door broedende vogels (ook in het riet of dicht bij de grond) kan echter worden vermoed (illustratief daarvoor: waarnemingen.be toont aanwezigheid van territoriale cetti's zanger in 2024 en nachtegaal in 2022). Door een redelijkerwijs aangepaste timing van de werken, met uitvoering van de verwijdering van vegetaties buiten het ruime broedseizoen, kan vermijdbare schade aan broedende vogels grotendeels worden voorkomen.

Indien ook hiermee rekening wordt gehouden, kan worden geoordeeld dat natuurtoets en soortentoets worden doorstaan en de aanvraag voldoet aan de zorgplicht.

Besluit: voorwaardelijk gunstig

- De compensatie van de te verwijderen rietvegetatie dient te worden uitgevoerd zoals voorgesteld in de aanvraag.
- De verwijdering van vegetaties moet uitgevoerd worden buiten de periode 15 februari – 15 augustus.

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

De derden stellen onder meer dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, de watertoets, de natuurtoets, mobiliteit niet voldoende zijn onderzocht, dat er een serieuze parkeerdruk zal ontstaan, dat de klimaatimpact evenmin voldoende onderzocht werd, dat verlies aan open ruimte en zichten niet in rekening gebracht werd, dat een groot betonnen gebouw zal verschijnen, dat er een rietvegetatie wijst op bergingscapaciteit, dat wadi's en dergelijke meer zullen moeten voorzien worden, dat het advies van ANB tegengesproken moet worden, dat het voorzorgsbeginsel vereist dat de aanvrager een inventarisatie moet maken van de beschermde soorten, dat er een belangrijke pioniersvegetatie aanwezig is, dat dit niet betekent dat deze minder waard is, dat het natuurdecreet een natuurtoets vereist, dat de rietvegetatie geherlocaliseerd wordt, dat het niet zeker is dat dat zal lukken, dat compensatie een afwijking vereist van ANB, dat hier geen sprake is van mitigatie, dat de pioniersvegetatie haar functie heeft, dat de Europese verordening vanaf augustus een standstill-beginsel voorziet, dat deze eigenlijk al van toepassing is, dat behoud van biodiversiteit belangrijk is, dat de cumulatieve effecten niet onderzocht werden met de andere projecten in de omgeving, dat de parkeerdruk zich zal verplaatsen naar de omliggende woonstraten, dat ook de gezondheid en de verkeersveiligheid in het gedrang komt, dat de buurt kreunt onder luchtvervuiling, waterdruk, ... , dat heel wat protest uit de buurt komt, dat het om biologisch waardevol gebied.

De aanvrager stelt onder meer dat de bouwheer ook in de buurt woont, dat het gaat om een aannemersbedrijf, dat een herlocalisatie zich opdringt, door expansie, dat dit project grondig voorbereid is, dat met het beroepsschrift en de nota niet concreet ingegaan wordt op het gevraagde, dat veel veronderstellingen gemaakt worden die niet hard gemaakt worden, dat de parkeerproblematiek onderzocht werd, dat de POA opsomt wat allemaal betrokken werd in het onderzoek, dat de goede ruimtelijke ordening grondig bekeken werd door de stad en bijgetreden door de provinciaal omgevingsambtenaar, dat het wel degelijk om een doordacht, duurzaam project, dat het beroepsschrift geen concrete redenen opwerpt waarom het gevraagde moet worden geweigerd. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025007227 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025007227 ingediend door Hota cv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 2 oktober 2025 blijven behouden.
- De voorwaarden opgenomen in het brandweeradvies van 4 juli 2025 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 10 december 2025 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg van 5 augustus 2025 dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 22 juli 2025, met kenmerk 10792) moeten strikt nageleefd worden.

- De compensatie van de te verwijderen rietvegetatie dient te worden uitgevoerd zoals voorgesteld in de aanvraag.
 - De verwijdering van vegetaties moet uitgevoerd worden buiten de periode 15 februari – 15 augustus.
 - Voordat de uitvoering van de vergunning daadwerkelijk start, moet nagegaan worden of er op dat moment amfibieën op de site aanwezig zijn, welke in voorkomend geval moeten verplaatst worden naar een geschikte biotoop.
- De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.
- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant cv HOTA en bv ONBETAALBAAR met inrichtingsnummer 20250401-0027, gemelde klasse 3 rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

De lozing van maximum 1.843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

o **15.1.1° (3)**

Een stelplaats voor 3 bestelwagens en een aanhangwagen; maximum 4 stuks.

o **16.3.2°a) (3)**

Diverse warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW.

o **17.4. (3)**

De maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

o **19.3.1°a) (3)**

Diverse houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW.

o **19.6.1°a) (3)**

De maximale opslag van 135 m³ hout in een lokaal.

De vergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Geluid

Het geluidvermogeniveau L_{WA} van de technische toestellen op het dak moeten tot 75 dB beperkt worden.

2. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

Aandachtspunten

Afval

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

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

Lucht

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

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

Geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VLAREM II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- a) Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien.
- b) Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Trillingen

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

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

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

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

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

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en

voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter