



2026_CBS_02867 OMV_2025156446 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een kantoor met magazijn, het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DOKANO VZW met als contactadres Sint-Bernadettestraat 37, 9040 Gent en FIERS PROJECTS BV met als contactadres Schuurstraat 74, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025156446) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het verbouwen van een kantoor met magazijn, het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerplaatsen
- Adres: Schuurstraat 17, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 290F4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen in de Schuurstraat, in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande eengezinswoningen in een groene omgeving, ten zuidwesten van het project bevindt zich het Westveldpark. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een magazijn met kantoor met een footprint van ca. 752,5 m². Het perceel is smal langs de straatzijde en verbreedt naar de achterkant. Het bedrijfsgebouw is ingeplant op ca. 70,9 m achter de rooilijn. De gebouwen staan ingeplant op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Er bevindt zich een erfdienstbaarheid op het perceel om de woning Schuurstraat nr. 15 te bereiken.

De huidige aanvraag betreffen verbouwingswerken aan een kantoor met magazijn en de omgevingsaanleg van het terrein. Een deel van de werken betreffen regularisatiewerken.

Verbouwing magazijn en kantoor

De bestaande functies en ruimte blijven behouden. Het kantoor wordt verbouwd om beter te passen in de noden van het bedrijf. Het eerste deel van het kantoor dat gelegen is in de zone voor koeren en tuinen, wordt terug afgebroken zodat de functie van het kantoor enkel nog gelegen is in de zone voor ambachtelijke bedrijven. In totaal wordt er 44,66 m² van het bestaande gebouw afgebroken. Door deze aanpassing wordt de kantoorfunctie een stuk kleiner en blijft deze ondergeschikt aan het magazijn. De kantoorruimte verkleint tot een netto oppervlakte van 174,35 m². Het gebouw wordt ook zoveel mogelijk bijkomend geïsoleerd waardoor de dakopbouw met 10 cm toeneemt zonder impact op de dakrandhoogtes. Hierbij worden de gevels van het kantoor opnieuw afgewerkt in baksteen en wit geschilderd zoals de rest van de voorgevel.

Het ingestorte dak achteraan wordt opnieuw opgebouwd met een licht hellend dak. Hiervoor wordt de gemeenschappelijke muur verhoogd met ongeveer 1,20 m. De maximale hoogte bedraagt 4,30 m. Deze verhoging zal uitgevoerd worden in baksteen, en daarna wit geschilderd worden zodat de aanpassing geïntegreerd wordt met de bestaande situatie. In de verhoging wordt een nieuw vast raam geplaatst met ondoorzichtig glas. Dit raam wordt enkel geplaatst in functie van daglichttoetreding voor het magazijn. De dorpel van het nieuwe raam wordt op een hoogte van 3,10 m voorzien.

Het bedrijf zal gebruikt worden door een bedrijf dat actief is in het verhuren van kajaks en kano's in het centrum van Gent. Het magazijn zal gebruikt worden voor de opslag van de kajaks, kano's en het verdere materiaal dat hiervoor nodig is. De ruimte zal ook gebruikt worden voor onderhoud en herstellingen aan de verschillende vaartuigen, dit gebeurt allemaal door eigen personeel. Hierbij zal de privaatieve wasplaats gebruikt worden voor het schoonmaken van het materiaal.

Het kantoor zal gebruikt worden voor het administratieve gedeelte van het bedrijf. In de vergaderzaal kunnen er klanten ontvangen worden voor vergaderingen.

Omgevingsaanleg

De toegang tot het bedrijfsgebouw van aan de straatzijde wordt voorzien met karrensporen, gecombineerd met grindgazon in functie van de bereikbaarheid voor de brandweer. Rechts van de lange oprit wordt een eerste bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

Op de locatie van het te slopen volume wordt een fietsenstalling voor bezoekers (12 plaatsen) voorzien. In de westelijke hoek van het perceel worden 6 autostaanplaatsen (voor bezoekers en werknemers) voorzien en een tweede bovengrondse infiltratievoorziening in een groenzone.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 19/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een muur (1968 SA 185).
- Op 27/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een vleeswarenfabriek (1974 SA 046).
- Op 03/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de vleeswarenfabriek (1975 SA 176).
- Op 21/04/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een nijverheidsgebouw ((1981/055 SA) 1981/483).
- Op 06/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een grootkeukenbedrijf (1994/60196).

Omgevingsvergunningen:

- Op 28/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (OMV_2024156736).
- Op 24/07/2025 werd een vernietiging van de beslissing van de deputatie (13/06/2024) afgeleverd voor de regularisatie van kantoor met magazijn, waarna het dossier werd ingetrokken (OMV_2023096931).

Bouwmisdrijven

Op 07/09/2022 werd een proces-verbaal (nr.66.97.10042/22) opgemaakt voor:

1. *De rechtervleugel met kantoor- en personeelsruimte aangebouwd tegen de rechterperceelsgrens (bouwdeel A), werd gesloopt en heropgebouwd. De nieuwe dakrand aan de voorgevel werd hierbij met ± 70 cm verhoogd. De hellende afdekking met kleidakpannen van scheidsmuur werd gewijzigd naar een vlakke afdeksteen en is aan de zijde van de rechterbuur met ± 15 cm verhoogd (inclusief deksteen) . Afmetingen bouwdeel A : 4.90 m breed op 14.40 m diep of 70.60 m². De bouwheer geeft aan dat de nieuwe voor- en zijgevel opgetrokken werden op de bestaande fundering. Tegen de behouden achtergevel/scheidsmuur is een nieuwe dragend houtskelet geplaatst. De dakconstructie werd verhoogd met 0.75 m tot 3.85 (vloerplaat tot uiterste dakrand) om te voorzien in de nodige isolatie (koud dak) en technieken (technieken, ventilatie, warmtepomp,..) in het*

plafond. Tevens werden dezelfde raam- en deuropeningen behouden op een opening na welke tot op niveau van de vloerpas werd gewijzigd.

2. *Achteraan het perceel links werden een overkapping/werkplaats aansluitend de scheidsmuren en de hoofdwerkplaats gesloopt. (inclusief een dragende tussenmuur). Afmetingen bouwdeel B : ± 11.20 m breed op 27.60 m diep of 308.00 m².*
3. *De deels ingestorte scheidsmuur links achteraan (Westveldpark) en achteraan tegen de perceelsgrens werd heropgebouwd en bovenaan voorzien van een betonnen steunbalk.*

Krachtens artikel 6.4.4 van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd tevens de staking van de werken bevolen.

Op 19/09/2022 bekrachtigde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het stakingsbevel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 januari 2026 onder ref. TPW-OL-2026371719:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage op het Omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

Als u nog vragen hebt, aarzel niet contact op te nemen met onze medewerker, Stijn de Hemptinne op 02/234.47.17.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 februari 2026 onder ref. 071227-002/PVH/2026:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

** Toegankelijkheid perceel voor hulpdiensten via 1 inrit*

** Deur tussen kantoor en magazijn aan te passen tot EI1 60 z.s. Bij een eventuele volgende adviesaanvraag dienen de eisen van de brandpreventieverslagen te zijn verwerkt in de plannen. Indien er in een latere fase tussenvloeren worden voorzien in het industriegebouw is een nieuw advies van de brandweer vereist daar dit impact kan hebben op het brandveiligheidsprincipe van het gebouw.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Westveld', goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven, zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken en zone voor open bebouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, het wijkt af op volgend punten:

In de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven zijn de toegelaten bestemmingen ambachtelijke bedrijven, tuinbouwbedrijven en handel toegelaten zijn. Deze zijn echter maar toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijk omgeving op gebied, uitzicht en milieuhinder (lawaai, gezondheid, ...).

Toetsing: Minstens het aspect van milieuhinder lijkt onzorgvuldig onderzocht te zijn: In het bijzonder het gebruik van de wasstraat blijft een onduidelijkheid in het dossier. Zo wordt niet verduidelijkt of er, in het bijzonder ten gevolge van de wasstraat, mogelijke lawaaihinder is en welke maatregelen worden getroffen om overlast bij omwonenden te beperken. **De verenigbaarheid met de bestemming is onvoldoende onderzocht en/of gemotiveerd.**

Dergelijke wasstraat is daarenboven mogelijks meldingsplichtig. Het is noodzakelijk om hierover duidelijkheid te verschaffen. Ingeval zou blijken dat dat het gebruik van de wasplaats of enige andere activiteit op de site meldingsplichtig zou zijn (bijvoorbeeld het stallen van voertuigen) en een noodzakelijk onderdeel vormt voor de exploitatie van het bedrijf waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, moet er op grond van artikel 7,§2 Omgevingsvergunningsdecreet immer mee in de vergunningsaanvraag worden opgenomen en bij de beoordeling van het project worden betrokken.

Verder bepalen de voorschriften dat de bebouwing een plat dak moet hebben (max. 5°) van maximum 4,5 m hoog t.o.v. het peil op de rooilijn.

Toetsing: Het ingestort dak achteraan wordt vervangen door een licht hellend dak van max. 4,30 m hoog t.o.v. de vloerplas, dit is ca. 4,60 m hoog t.o.v. het peil op de rooilijn.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het betrokken dak heeft volgens nameting op de plannen een helling van maximum 5°, er is dus geen afwijking op de dakvorm. De hoogte varieert van +4,30 m naar +3,38 m t.o.v. de vloerplas, die ± 30 cm boven het peil van de rooilijn ligt. In de 'noklijn' is het dak dus ± 10 cm hoger dan toegestaan in de voorschriften. De noklijn heeft dezelfde hoogte als de ervoor staande garage (welke ± 10 cm hoger is dan toegestaan maar niet gewijzigd wordt). De afwijking is uiterst miniem en is niet zichtbaar vanaf de voorkant van het gebouw. De afwijking van ± 10 cm kan toegestaan worden.

In deze verhoogde scheidingsmuur wordt een vast raam met ondoorzichtig glas voorzien. Dit raam zal grenzen aan het naastliggende park.

De meerwaarde en keuze om een vast raam met mat glas te voorzien op de perceelsgrens met het naastliggende park blijkt niet uit de aanvraag; enkel dat dit in functie van 'lichttoetreding van het magazijn' is. Er kan verondersteld worden dat, door de dichte begroeiing van het park, de lichtinval langs deze zijde eerder beperkt is. Bovendien rest er meer dan genoeg dakoppervlak om dakramen te voorzien. **Omwille van deze redenen wordt niet akkoord gegaan met voorzien van de (weliswaar ondoorzichtige) ramen in de scheidingsmuur.**

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement met artikel 3.8:

Artikel 3.8 Groendak stelt dat bij nieuwbouw, herbouw en nieuwbouw (al dan niet met uitbreiding) elk nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd moet worden als groendak. Dit groendak moet een buffervolume van minimaal 35 liter per m² hebben. Voor gebouwen en constructies andere dan woongebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak.

Toetsing: de bestaande hemelwaterput, met een inhoud van 10000 liter, wordt behouden. Deze kan instaan voor opvang en hergebruik van 100 m² (à rato van 100 liter per 1 m²), waardoor nog 964 m² dakoppervlakte moet aangelegd worden als groendak. Dit kan opgelegd worden als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Er worden geen afwijkingen aangevraagd; er wordt geacht dat het project voldoet aan de bepalingen.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Verhardingen of overdekte constructies moeten 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. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput en groendak

Er is reeds een bestaande hemelwaterput met een inhoud van 10000 liter aanwezig. Men vraagt een afwijking aan voor het plaatsen van een kleinere hemelwaterput dan bepaald in de hemelwaterverordening. De hemelwaterverordening bepaalt een hemelwaterput van ca. 96000 liter. Het hemelwater wordt gebruikt voor het spoelen van het toilet, onderhoud van parking en groenzone en private wasplaats.

Verder worden geen compenserende maatregelen voorzien zoals het voorzien van groendaken. Groendaken, met een buffervolume van 35 l/m², hebben een positief effect op de afvoer van hemelwater en op het hitte-eilandeffect, en de effectieve begroeiing met planten. Daarom vormen ze in deze een alternatief voor het voorzien van de grotere hemelwaterput. De oppervlakte die kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater moet niet aangelegd worden als groendak (hier 100 m² voor de hemelwaterput van 10000 liter), waardoor als **bijzondere voorwaarde** kan worden opgelegd dat van de 1064 m² nog 964 m² moet aangelegd worden als groendak conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement.

Infiltratievoorziening

Er worden twee bovengrondse infiltratievoorzieningen voorzien: één met een volume van ca. 25,36 m³ en een infiltratieoppervlakte van ca. 49,27 m² en één met een volume van ca. 7,76 m³ en een infiltratieoppervlakte van ca. 23,07 m². De diepte bedraagt maximaal 50 cm.

De capaciteit van beide infiltratievoorzieningen ligt onder wat bepaald wordt door de verordening, nl. 34138 liter en 82,76 m². Als **bijzondere voorwaarde** kan worden opgelegd dat de infiltratievoorziening minimaal een buffervolume van 34 138 liter en een infiltratieoppervlakte van 82,76 m² dient te hebben. De voorwaarde met betrekking tot het uitvoeren van 964 m² als groendak heeft hier geen invloed op vermits 'slechts' een buffervolume van 35 l/m² wordt opgelegd.

Ondergrondse constructies

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 merplichtig 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

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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote en kleine overstromingskans ter hoogte van de oprit van de projectsite. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel is het zo dat momenteel opgaand groen aanwezig is, namelijk struiken en andere begroeiing. De op het plan 'nieuwe toestand' aangeduide struiken dienen effectief voorzien te worden inclusief een extra hoogstammige boom die als voorwaarde was opgelegd voor het verwijderen van een boom op het terrein in dossier OMV_2024156736 (voorwaardelijke vergunning voor het rooien van een boom).

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire

bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag **mits voorwaarden** de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) en 13.) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 januari 2026 tot en met 20 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Functie en activiteit van het bedrijf

- De huurder, Dokano vzw, is geen ambachtelijk bedrijf en hoort niet thuis in een residentiële woonwijk. De hoofdactiviteit zal er in bestaande kano's in een open omgeving te reinigen op een industriële manier zonder dat hiervoor voorzieningen worden getroffen. Het gaat hier duidelijk niet om een kleinschalige toeristische dienst, maar op een industriële reiniging en herstelling van een grote hoeveelheid kano's en kajaks.
- Het aantal verwachte vervoersbewegingen past niet binnen een residentiële woonwijk en zal overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

2/ Wasstraat

- Op de plannen wordt nergens duidelijk aangeduid waar de wasstraat zal komen en welke voorzieningen er getroffen worden om deze activiteit in te passen in het ontwerp. Het is echter overduidelijk dat de nieuwe wasplaats zal komen op het middenterrein in open lucht.

- Het is uit de aanvraag niet duidelijk hoe zal voorkomen worden dat zeepresten in de groenzone zullen terecht komen.
- Er worden geen goten rond de betonverharding voorzien, waardoor het onduidelijk is hoe het kuiswater wordt opgevangen en behandeld. Er wordt geen vloeistofdichte vloer, olie-benzineafscheider of waterrecyclinginstallatie voorzien, wat noodzakelijk is bij een wasstraat.
- De aanvrager stelt dat er slechts beperkt hergebruik van hemelwater is en vraagt daarom een kleinere hemelwaterput dan bepaald door de hemelwaterverordening. Dit lijkt niet te kloppen met de werkelijkheid. Men rekent er op dat het installeren van een wasstraat wordt geweigerd.
- Een wasstraat in open lucht zal aanzienlijke geluidsniveaus produceren binnen een residentiële woonwijk. Er worden geen oplossingen voorgesteld om geluidsoverlast voor de omgeving te verminderen.

3/ Stabiliteitsprobleem

- De historische muur op de perceelsgrenzen werd volledig afgebroken en opnieuw opgericht met een grotere bouwhoogte. De nieuw opgerichte structuur van de kantoorgebouwen staat echter volledig onafhankelijk en draagt niet langer in de gemeenschappelijke historische muur waardoor deze muur niet langer gesteund/gestut wordt en de stabiliteit van deze muur niet langer gegarandeerd is.
- Door de aanvrager werd gesteld een stabiliteitsstudie te laten opmaken, wat tot op heden nog niet gebeurd is.

4/ infiltratiebekken – wadi

- Op plan 3/42 worden de ondergrondse infiltratiekratten (uit een eerdere aanvraag) getekend, hoewel deze nooit zijn geplaatst. Dit kan misleidend zijn.
- Er wordt verwacht dat de wadi's niet alleen hemelwater zullen opvangen, maar ook vervuld water van de wasstraat.
- Het inplanten van een wadi naast de historische muur is enkel mogelijk wanneer eerst (dure) speciale funderingstechnieken worden toegepast om de stabiliteit van de muur te herstellen. Er wordt verwacht dat de stad zal opleggen dat een wadi op minimaal 2(?) meter van de perceelsgrens dient ingeplant te worden.
- Er wordt een wadi onmiddellijk naast de afsluiting begroeid met klimop. Ook hier wordt geëist dat de stad een minimale afstand van 2 meter oplegt ten opzichte van perceelsgrens zodat de stabiliteit van de draadafsluiting gegarandeerd blijft.
- De wadi's zullen ongetwijfeld geurhinder geven door vervuld water en rottend groen, wat storend zal zijn voor de omwonenden.
- De stad moet een ondergronds infiltratiebekken met kratten opleggen.

5/ Hoogte kantoorgebouw

- Minstens wenst men te lezen dat er een verbod zal volgen om technische installaties te zitten die zichtbaar zijn vanaf de omliggende tuinen en percelen.

6/ Kwaliteit van het voorgelegde dossier

- De plannen van de vergunde, bestaande en nieuwe toestand bevatten, al dan niet bewust, fouten om later alle vrijheid te krijgen.

- In het dossier wordt niets vermeld over maatregelen die getroffen worden om aan de geluidsnormen of aan de EPB-regelgeving te voldoen. Ook over de technische voorzieningen is niets opgenomen.
- De terreinprofielen bevatten (nog steeds) fouten.
- Er wordt gevraagd om bij de historische scheidingsmuur de kantelen te herstellen naar zijn oorspronkelijke toestand en te behouden waar deze nog niet zijn afgebroken.

7/ Gevel kant publiek park

- In het plan zit geen enkel gevelplan die uitkijkt op het stadspark Westveld. Bezwaarindieners is van mening dat de gevraagde aanpassingen (ophoging met glas) niet kan goedgekeurd worden.

8/ Grondboringen en technische installaties op daken

- Er werden grondboringen uitgevoerd zonder vermelding in de omgevingsvergunning(en). Zijn dergelijke boringen niet vergunningsplichtig?
- Verder wordt in het dossier niet vermeld of er koelgroepen, warmtepompen, ventilatiegroepen op het dak worden geplaatst.

9/ Beschrijvende nota

- In tegenstelling tot wat wordt geschreven, is het dak van het magazijn niet ingestort maar werd het bewust uitgebroken met als doel het volume van het magazijn te vergroten.
- Er worden fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien. Betekent dit dan dat er een winkelfunctie zal komen? Gaan bezoekers zich niet met de wagen komen? ...
- Het dossier is onduidelijk over de bijkomende isolatie. De kantoren worden niet langer afgewerkt met rockpanel maar met baksteen. Er wordt geïnsinueerd dat dit onvoldoende duurzaam zou zijn.
- In de nota wordt gesteld dat er een minimale impact zal zijn op de mobiliteit en milieu in de omgeving. Dit wordt betwist door de bijkomende vrachtwagenbewegingen.

10/ Groenvoorziening

- Er wordt niets vermeld over de groenaanleg tussen de oprit naar de magazijnen en kantoren en perceelsgrenzen die nu wordt ingenomen door de wadi.
- Indien de wadi komt te vervallen, ontvangt men graag meer informatie over de groenaanleg.
- Er wordt gevraagd de boom 'sorbus Aucuparia' te willen schrappen omdat deze op termijn te hoog wordt.
- Het terrein wordt excessief en onnodig verhard, door middel van bijkomende bebouwing en verharding voor parkeerplaatsen en toegang.

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

1/ Functie en activiteit van het bedrijf

- Binnen de zone voor 'niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven' zijn enkel bedrijven toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving op gebied van veiligheid, uitzicht en milieuhinder (lawaaï, gezondheid, ...). Minstens het aspect van

milieuhinder lijkt onzorgvuldig onderzocht te zijn: In het bijzonder het gebruik van de wasstraat blijft een onduidelijkheid in het dossier: zie ook verder '2/ Wasstraat'.

2/ Wasstraat

- Er wordt (opnieuw) terecht aangehaald dat er over de wasstraat tal van onduidelijkheden bestaan. Dergelijke wasstraat is daarenboven mogelijk meldingsplichtig. Het is noodzakelijk om hierover duidelijkheid te verschaffen. Ingeval zou blijken dat dat het gebruik van de wasplaats of enige andere activiteit op de site meldingsplichtig zou zijn (bijvoorbeeld het stallen van voertuigen) en een noodzakelijk onderdeel vormt voor de exploitatie van het bedrijf waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, moet er op grond van artikel 7,§2 Omgevingsvergunningsdecreet immer mee in de vergunningsaanvraag worden opgenomen en bij de beoordeling van het project worden betrokken.

3/ Stabiliteitsprobleem

- Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen en/of gemeenschappelijke muren.

4/ infiltratiebekken – wadi

- Het plan 3/42 betreft een plan van de 'bestaande' toestand en is niet misleidend in die zin dat er voor de beoordeling in hoofdzaak gekeken wordt naar de vergunde en nieuwe toestand.
- De bezorgdheid over hoe het afvalwater van de wasstraat wordt opgevangen wordt onderschreven. Het kan niet de bedoeling zijn dat dergelijk afvalwater terecht komt in de bodem.
- Er gelden geen algemene afstandsregels voor het inplanten van bovengrondse infiltratievoorzieningen ten opzichte van gebouwen en constructies omdat veel afhangt van de plaatselijke situatie en terreinkenmerken. Ook dit valt onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen en/of gemeenschappelijke muren.
- Een goed functionerende wadi hoort droog te vallen en niet te stinken. Geuroverlast is meestal het gevolg van een verstoort biologisch evenwicht, vaak door stilstaand water of rotting. Het is opnieuw aan de architect en aannemer om de wadi volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren zodat deze goed functioneert en geen geuroverlast veroorzaakt.
- Vanuit de gewestelijke hemelwaterverordening moet bovengronds geïnfiltreerd worden waar mogelijk. Rekening houdend met de oppervlakte van het perceel, is er geen motivering om in voorliggende aanvraag een ondergrondse infiltratievoorziening op te leggen.

5/ Hoogte kantoorgebouw

- Het zgn. Vrijstellingsbesluit laat uitdrukkelijk de plaatsing van bovengrondse delen van warmtepompen en airco's op een plat dak toe, voor zover deze ingeplant worden tot op 2 meter van de perceelsgrens of tegen een bestaande scheidingsmuur. Rekening houdend met de voorziening bestemming in het BPA (zone voor niet-hinderlijke bedrijven) , is er geen motivering om strenger dan het vrijstellingsbesluit op te treden.

6/ Kwaliteit van het voorgelegde dossier

- Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken. Betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid. De beoordeling wordt gemaakt op basis van de ingediende plannen.
- Het standpunt dat het dossier onvoldoende informatie bevat over de (eventuele) getroffen maatregelen inzake geluidsoverlast ten gevolge van bijvoorbeeld de wasstraat, wordt wel bijgetreden.

7/ Gevel kant publiek park

- De meerwaarde en keuze om een vast raam met mat glas te voorzien op de perceelsgrens met het naastliggende park blijkt niet uit de aanvraag; enkel dat dit in functie van 'lichttoetreding van het magazijn' is. Er kan verondersteld worden dat, door de dichte begroeiing van het park, de lichtinval langs deze zijde eerder beperkt is. Bovendien rest er meer dan genoeg dakoppervlak om dakramen te voorzien. Omwille van deze redenen wordt niet akkoord gegaan met voorzien van de (weliswaar ondoorzichtige) ramen in de scheidingsmuur.

8/ Grondboringen en technische installaties op daken

- Het uitvoeren van grondboringen en/of plaatsen van koelgroepen/airco kan meldings- of indelingsplichtig zijn. Het is noodzakelijk om hierover duidelijkheid te verschaffen.

9/ Beschrijvende nota

- Hoewel het aan de architect is om de beschrijvende nota ter goeder trouw op te stellen, is de reden voor het herbouwen van het dak in voorliggende aanvraag niet doorslaggevend. De ruimtelijke impact ervan werd als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld, zij het wel mits uitsluiting van de ramen in de scheidingsmuur.
- Het voorzien van fietsstapplaatsen past in het beleid om het duurzame vervoersmodi zoals fietsgebruik aan te moedigen, vermijdbaar autogebruik te beperken en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. Deze (parkeer)richtlijnen vormen een belangrijk onderdeel van het globale stedelijke parkeerbeleid.
- Het afwerken van de gevels met baksteen in plaats van geïsoleerde panelen impliceert niet onmiddellijk het inboeten aan duurzaamheid. Naar duurzaamheid toe, is een gevelafwerking in baksteen zeer duurzaam.
- De bezorgdheid dat de impact op mobiliteit en milieu op het milieu onvoldoende zijn onderzocht, wordt bijgetreden.

10/ Groenvoorziening

- Hoewel het aanplanten van groen in regel niet vergunningsplichtig is, wordt verwacht dat het opgaand groen, struiken en andere begroeiing inclusief een extra hoogstammige boom (die als voorwaarde was opgelegd in dossier OMV_2024156736) ook effectief wordt voorzien.
- Het vellen van een bijkomende boom maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag.
- Een groot aandeel van de voorziene verharding betreft 'grindgazon voor brandweer', wat te beschouwen valt als een waterdoorlatende verharding. Deze oppervlakte is vrij ruim en de draaibeweging van de brandweerwagen is niet ingetekend. Het is

noodzakelijk de keerbeweging in te tekenen zodat, waar mogelijk, grindverharding kan vervangen worden door een onverharde groenzone.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen van het magazijn met kantoren binnen een zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven. Binnen deze zone is de impact voor de omwonenden een belangrijk element voor de beoordeling, vermits het gebouw zich te midden van een woonomgeving bevindt.

Minstens het aspect van milieuhinder lijkt onzorgvuldig onderzocht te zijn, dat blijkt ook uit de ingediende bezwaarschriften. In het bijzonder het gebruik van de wasstraat blijft een onduidelijkheid in het dossier. Zo wordt niet verduidelijkt of er, in het bijzonder ten gevolge van de wasstraat, mogelijke lawaaihinder is en welke maatregelen worden getroffen om overlast bij omwonenden te beperken. **De verenigbaarheid met de bestemming is onvoldoende onderzocht en/of gemotiveerd.**

Dergelijke wasstraat is daarenboven mogelijks meldingsplichtig. Het is noodzakelijk om hierover duidelijkheid te verschaffen. Ingeval zou blijken dat dat het gebruik van de wasplaats of enige andere activiteit op de site meldingsplichtig zou zijn (bijvoorbeeld het stallen van voertuigen) en een noodzakelijk onderdeel vormt voor de exploitatie van het bedrijf waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, moet er op grond van artikel 7,§2 Omgevingsvergunningsdecreet immer mee in de vergunningsaanvraag worden opgenomen en bij de beoordeling van het project worden betrokken.

Volume

Naar volume toe, zijn de wijzigingen beperkt. Een gedeelte van de voormalige bebouwing wordt gesloopt zodat de bebouwing zich beperkt tot de zone voor niet hinderlijke bedrijven. Binnen deze zone wordt een gedeelte van het dak heropgebouwd met een hoogte van 4,30 m t.o.v. de vloerplas, of 4,60 m hoog t.o.v. het peil op de rooilijn. De noklijn heeft dezelfde hoogte als de ervoor staande garage. De impact van de ophoging is beperkt en is niet zichtbaar vanaf de voorkant van het gebouw.

In deze verhoogde scheidingsmuur wordt een vast raam met ondoorzichtig glas voorzien. Dit raam zal grenzen aan het naastliggende park. De meerwaarde en keuze om een vast raam met mat glas te voorzien op de perceelsgrens met het naastliggende park blijkt niet uit de aanvraag; enkel dat dit in functie van 'lichttoetreding van het magazijn' is. Er kan verondersteld worden dat, door de dichte begroeiing van het park, de lichtinval langs deze zijde eerder beperkt is. Bovendien rest er meer dan genoeg dakoppervlak om dakramen te voorzien. **Omwille van deze redenen wordt niet akkoord gegaan met voorzien van de (weliswaar ondoorzichtige) ramen in de scheidingsmuur.**

Om te voldoen aan het Algemeen Bouwreglement zou nog 964 m² van het dakoppervlak als groendak aangelegd moeten worden.

Omgevingsaanleg

Een groot aandeel van de voorziene verharding betreft 'grindgazon voor brandweer', wat te beschouwen valt als een waterdoorlatende verharding. Deze oppervlakte is vrij ruim en de draaibeweging van de brandweerwagens is niet ingetekend. Het is noodzakelijk de keerbeweging

in te tekenen zodat, waar mogelijk, grindverharding kan vervangen worden door een onverharde groenzone. Verhardingen dienen immers zoveel mogelijk worden beperkt in functie van het bufferen van water, droogte etc.

Mobiliteit

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: kantoor en magazijn
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 1081 m² bvo.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 10 fietsparkeerplaatsen. De parkeerrichtlijnen vragen 4 à 10 autoparkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen aan de richtlijnen. Omdat de Stad mikt op een aandeel van 10% fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen van de totale aantal fietsparkeerplaatsen, verdient hier een extra fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen aanbeveling.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig, de overeenstemming met de wettelijke bepalingen (bestemming BPA) wordt onvoldoende aangetoond.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een kantoor met magazijn, het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerplaatsen aan DOKANO vzw (O.N.:0727987473) en FIERS PROJECTS bv (O.N.:0467892663) gelegen te Schuurstraat 17, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02867 - OMV_2025156446 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een kantoor met magazijn, het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Weigering