



2026_CBS_03489 OMV_2025146804 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van magazijnen tot handelsruimte met buitenlufel en de wijziging van industriële opslag naar detailhandel met bijhorende opslagruimtes - met openbaar onderzoek - Gentbruggekouter en Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, 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 verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Peter Janda - Nadezda Janda met als contactadres Gentbruggekouter 54, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025146804) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van magazijnen tot handelsruimte met buitenlufel en de wijziging van industriële opslag naar detailhandel met bijhorende opslagruimtes
- Adres: Gentbruggekouter 54A en Jules Van Biesbroeckstraat 19, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 71G2, 71M2 en 71L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen, gelegen in een woonomgeving in Gentbrugge die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing.

Het eerste perceel paalt aan de straat Gentbruggekouter en heeft een oppervlakte van 1.231m². Het perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning, aangebouwd tegen de rechter perceelsgrens. De woning beschikt over een beperkte voortuin met een diepte van ongeveer 4,05m en een achtertuin van circa 15m diep. In oktober 2025 werd een omgevingsvergunning verleend voor een uitbreiding van de woning in eerste bouworde en voor het plaatsen van een tuinluifel in de achtertuin (OMV_2025086183). De woning maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag, die uitsluitend betrekking heeft op de aanwezige loods en op het perceel en de bijbehorende omgevingsaanleg.

Achteraan op het perceel bevindt zich, in tweede bouworde, een loods met een dakoppervlakte van ongeveer 409m². De loods bestaat uit één bouwlaag en is afgewerkt met een plat dak, waarvan de dakrand zich ca. 5m boven het omliggende maaiveld bevindt.

De ontsluiting van de loods verloopt via een erfdienstbaarheid vanaf de Gentbruggekouter. In functie hiervan is op het perceel ongeveer 630m² aan betonverharding aanwezig, bestaande uit een oprit, parkeerzones en een draairuimte. Met uitzondering van de voor- en achtertuin bij de woning is het perceel grotendeels bebouwd en verhard. De loods is toegankelijk via twee poorten en een afzonderlijke deur. Aan de linkerzijgevel is bijkomend een luifel bevestigd, uitgevoerd met een nagenoeg plat dak in golfplaten, met een oppervlakte van ca. 28,5m² en een hoogte van ongeveer 3,1m.

Het tweede perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, grenst aan de Jules Van Biesbroeckstraat en heeft een oppervlakte van ongeveer 505m². Op dit perceel bevindt zich eveneens een loods, die aansluit bij de loods op het eerste perceel en zich, net als deze, in tweede bouworde bevindt. De L-vormige loods heeft een dakoppervlakte van ca. 220m² en is afgewerkt met een plat dak, waarvan de dakrand zich, net zoals bij de eerder beschreven loods, ongeveer 5m boven het omliggende maaiveld bevindt. Intern is het gebouw deels ingericht met twee niveaus voor bijkomende opslag, met centraal een vide.

De loods is bereikbaar via een erfdienstbaarheid vanaf de Jules Van Biesbroeckstraat, ontsloten door een asfaltverharding die nagenoeg de volledige oppervlakte van het perceel inneemt. Deze verharding biedt tevens toegang tot twee garageboxen die zich op het aanpalende perceel bevinden. De loods is toegankelijk via vier poorten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op de volgende vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen:

1. een gedeeltelijke functiewijziging van bedrijvigheid naar detailhandel ter hoogte van het magazijn op het perceel palend aan de Gentbruggekouter;
2. de sloop van de bestaande luifel aan de gevel van het magazijn op het perceel palend aan de Gentbruggekouter; en de oprichting van een nieuwe luifel
3. de sloop van een deel van het bestaande magazijn op het perceel dat paalt aan de Jules Van Biesbroeckstraat en het bouwen van een nieuw volume op dezelfde plaats.

Perceel palend aan de Gentbruggekouter

Op het perceel aan de Gentbruggekouter wordt ongeveer 231m² van de bestaande loods ingericht als handelsruimte. De netto publiek toegankelijke vloeroppervlakte bedraagt ca. 134m². Hiertoe worden in pandige verbouwingswerken uitgevoerd. De bestaande luifel wordt vervangen door een nieuwe luifel en één van de bestaande poorten wordt verwijderd en vervangen door een afzonderlijke inkomdeur met raam. De andere poort blijft behouden en wordt verder gebruikt voor leveringen aan het resterende deel van de loods, dat in gebruik blijft als magazijn.

De nieuwe luifel heeft een dakoppervlakte van ca. 24,5m² en wordt afgewerkt met een plat dak, waarvan de dakrand zich op ongeveer 2,8m boven het omliggende maaiveld bevindt. Onder deze luifel worden 6 fietsparkeerplaatsen ingericht. Ook de toegang tot de sectionaalpoort voor leveringen verloopt onder deze luifel.

Daarnaast wordt de omgevingsaanleg aangepast door de inrichting van in totaal 9 parkeerplaatsen op het terrein en de aanleg van enkele groenvakken.

Perceel palend aan de Jules Van Biesbroeckstraat

Op het perceel aan de Jules Van Biesbroeckstraat wordt het noordoostelijke been van de L-vormige loods afgebroken en vervangen door een nieuw volume. Er is geen uitbreiding in grondoppervlakte; de dakoppervlakte blijft ongewijzigd. Het volledige gebouw blijft ook in gebruik als magazijn. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak waarvan de dakrand zich lager bevindt dan die van de bestaande loods, namelijk op ca. 3,5m boven het omliggende maaiveld in plaats van 5m. Hierdoor verlaagt ook de hoogte van de scheidingsmuren met de aanpalende percelen.

Daarnaast komt binnen het te behouden deel van de loods een bijkomende verdiepingvloer van ca. 23,3m².

De omgevingsaanleg op dit perceel blijft ongewijzigd.

De twee magazijnen worden intern met elkaar verbonden via een deur, die ook functioneert als onderdeel van de vluchtroute.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 09/10/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van een tuinluifel. (OMV_2025086183)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 08/10/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning + autobergplaats en werkplaats (Dossier 1970 GB 345/49).

* Op 05/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning en een magazijn. (1974 GB 415/45)

* Op 05/06/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een openluchtopslagplaats, het slopen van een tuinhuis en het plaatsen van een tuinhuis. (1997/20040)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. 076388-002/LA/2026: Zie bijlage op het omgevingsloket

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project is grotendeels gelegen in woongebied. Enkel de achterste delen van beide percelen bevinden zich, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977), in woonuitbreidingsgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het 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 woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het 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 woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

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

De aanvraag **wijkt af van de geldende bestemmingsvoorschriften**. Een deel van de magazijnen is gelegen in woonuitbreidingsgebied waarop het decreet woonreservegebieden momenteel een ontwikkelingsbeperking oplegt. De gevraagde functiewijziging en de voorziene vervanging van de luifel voor dit deel van het project worden als zonevreemd beschouwd. Bijgevolg zijn de zonevreemde basisrechten van toepassing.

Artikel 4.4.17. – herbouwen van zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (luifel)

Voorschrift:

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. (...).

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Toetsing

- Zowel de herbouw van de vleugel van het magazijn op het perceel palend aan de Jules Van Biesbroeckstraat als de herbouw van de luifel bij het magazijn op het perceel palend aan de Gentbruggekouter voldoen aan de voorwaarden van **§1**. In beide gevallen overlapt de nieuwe constructie minstens drie vierde van de bestaande oppervlakte.
- De uitzonderingen vermeld in **§2** zijn hier niet van toepassing, aangezien het perceel niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied en evenmin in een recreatiegebied.
- Het zonevreemde basisrecht kan hier worden toegepast voor de herbouw van de vleugel van het magazijn aan de Jules Van Biesbroeckstraat.
- Deze voorgestelde handelingen worden aanvaardbaar (zie omgevingstoets)

Artikel 4.4.23. – zonevreemde functiewijziging

Inhoud artikel:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Toetsing aanvraag:

- De functiewijziging van opslag (industrie en ambachten) naar detailhandel in woonuitbreidingsgebied komt niet voor op de door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst van toegelaten zonevreemde functiewijzigingen. Dit is één van de voorwaarden voor het al dan niet kunnen toekennen van het zonevreemde basisrecht voor zonevreemde functiewijzigingen. Bijgevolg is de zonevreemde functiewijziging in het woonuitbreidingsgebied niet mogelijk.
- Een deel van het magazijn is niet in woonuitbreidingsgebied gelegen, maar in woongebied. Hier is de functiewijziging naar detailhandel wel mogelijk. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgenomen dat de detailhandelsfunctie beperkt moet blijven tot het deel van het gebouw dat volgens het gewestplan in woongebied is gelegen. Concreet gaat het om een ruimte met een netto vloeroppervlakte van ongeveer 164 m², die als winkelruimte mag worden ingericht. Deze zone is aangeduid op het grondplan.

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 volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.
Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 3.8 - Groendak

Voorschrift: Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

(...)

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. De oppervlakte die kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater wordt eerst toegewezen aan andere daken die verplicht aangesloten worden op de hemelwaterput vanuit de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023. Het resterende deel kan toegekend worden aan de nieuwe platte daken. Luifels, veranda's, dakterrassen en dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen, komen niet in aanmerking om aangelegd te worden als groendak.

(...)

Nieuwe dakoppervlakte waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreert, is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Toetsing: Binnen de aanvraag worden nieuwe platte daken voorzien:

- De vleugel van het magazijn aan de zijde van de Jules Van Biesbroeckstraat wordt gesloopt en herbouwd. Het herbouwde volume krijgt een plat dak met een oppervlakte van 58,1m².
- Daarnaast wordt een nieuwe luifel voorzien aan de gevel van het magazijn langs de Gentbruggekouter. Ook deze luifel vormt een nieuw plat dak en wordt niet uitgevoerd in doorzichtig materiaal.

Voor geen van beide nieuwe platte daken is een nuttig hergebruik van hemelwater aangetoond. Voor het dak van de luifel is het evenwel mogelijk om, mits een herinrichting van de buitenruimte en een ontharding van 6,2m² in de directe omgeving van de luifel, het hemelwater op natuurlijke wijze te laten infiltreren op eigen terrein. Dit is opgenomen als bijzondere voorwaarde. Mits naleving van deze bijzondere voorwaarde hoeft de luifel niet te worden uitgevoerd als groendak.

Overeenkomstig artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement moet het platte dak van de uitbreiding aan de Jules Van Biesbroeckstraat worden aangelegd als groendak. Deze verplichting wordt opgelegd 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 het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende de gewestelijke stedenbouwkundige [verordening inzake toegankelijkheid](#).

Van de totale oppervlakte van 164m² die voor de functiewijziging in aanmerking komt (zie toetsing plannen en voorschriften), is een deel niet publiek toegankelijk, zoals de kassa- en logistieke ruimtes. In het voorliggende ontwerp bedraagt deze niet-publiek toegankelijke zone ongeveer 34m². Rekening houdend met het feit dat bijkomende niet-publiek toegankelijke ruimte zal worden voorzien, wordt ervan uitgegaan dat de resterende publiek toegankelijke oppervlakte kleiner zal zijn dan 150m².

Artikel 3 – toegang tot de publiek toegankelijke ruimte

Voorschrift: Overeenkomstig artikel 3 van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening moet de toegang tot een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, de artikelen 12 tot en met 14, artikel 16, de artikelen 18 en 19, de artikelen 22 tot en met 25 en artikel 33. Deze verplichtingen gelden echter niet bij verbouwwerken wanneer de normen enkel kunnen worden gehaald door ingrepen die constructief niet in verhouding staan tot de aangevraagde werken.

Toetsing: Voor de toetsing aan de **artikelen 18 en 19** is momenteel onvoldoende informatie beschikbaar, aangezien geen hoogtenpunten of doorsneden werden toegevoegd waaruit het niveauverschil tussen binnen- en buitenruimte ter hoogte van de inkom kan worden afgeleid. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verdere uitwerking van de aanvraag aan deze bepalingen moet voldoen. Artikel 18 bepaalt dat niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens moeten worden overbrugd door een helling, met uitzondering van niveauverschillen tot 2cm in buitenruimtes of bij de overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Artikel 19 specificeert de technische uitvoering van deze helling.

Voor het overige is het ontwerp in overeenstemming met de genoemde artikelen uit artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening. Indien de interne indeling in de toekomst wordt aangepast naar aanleiding van de beperking van de oppervlakte van de functiewijziging (zie supra), moet de detailhandelsruimte blijvend voldoen aan de bepalingen van de verordening. De gewestelijke toegankelijkheidsverordening blijft integraal van toepassing.

Artikel 27 – parkeerplaatsen

Voorschrift: Wanneer een constructie beschikt over 1 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, moet minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens 1 parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen moeten deze aangepaste parkeerplaatsen tevens voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

Toetsing: Volgens de parkeerrichtlijnen voor detailhandel, met een nho van ca. 145m² in een witte zone, zijn 5 parkeerplaatsen voldoende. In het ontwerp zijn 9 parkeerplaatsen voorzien. Bij dit aantal moet er minimaal één parkeerplaats worden ingericht als aangepaste parkeerplaats. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Gewestelijke verordening publiciteit

Er werd geen publiciteit aangevraagd. Ter info: publiciteitsinrichtingen groter dan 4m² en lichtgevende publiciteit zijn vergunningsplichtig.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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 worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De bestaande magazijnen worden uitgebreid met een nieuwe luifel en een nieuwe magazijnvleugel (herbouw), beide afgewerkt met een plat dak.

Hemelwaterput

Na de sloop van de bestaande vleugel van het magazijn aan de zijde van de Jules Van Biesbroeckstraat wordt het bestaande volume opnieuw uitgebreid met een volume met dezelfde oppervlakte als het afgebroken volume. Het herbouwde volume krijgt een plat dak met een oppervlakte van 58,1m². Dit dak is aangesloten op een bestaande hemelwaterput, waardoor wordt voldaan aan de bepalingen van de hemelwaterverordening.

Daarnaast wordt aan de gevel van het magazijn langs de Gentbruggekouter een nieuwe luifel voorzien, na het afbreken van de bestaande luifel. Deze luifel vormt eveneens een nieuw plat dak met een oppervlakte van ongeveer 24,5m². Op het aangeleverde rioleringsplan is geen hemelwaterput voor dit dak aangeduid. Het rioleringsplan lijkt echter wel onvolledig. Indien de luifel afwatert naar een aangrenzende groenzone met een minimale oppervlakte van één vierde van de dakoppervlakte, valt dit dak buiten het toepassingsgebied van de hemelwaterverordening. Dit komt overeen met een onverharde groenzone van ca. 6,2m².

Uit de omgevingstoets blijkt dat er in feite minder parkeerplaatsen nodig zijn dan momenteel zijn ingetekend op het grondplan. Door een herinrichting van de buitenruimte kan bijgevolg een voldoende grote groenzone worden voorzien, aansluitend op de luifel. Het aanleggen van een groenzone met een minimale oppervlakte van 6,2m², waarnaar de luifel kan afwateren zodat het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren, wordt daarom opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

Omwille van ruimtelijke beperkingen op het perceel aan de zijde van de Jules Van Biesbroeckstraat kan een vrijstelling worden verleend voor de verplichting tot het voorzien van een bovengrondse infiltratievoorziening.

Groendak

Er is geen aangetoond nuttig hergebruik van regenwater. De nieuwe vleugel van het magazijn moet worden voorzien van een groendak, conform artikel 3.8 uit het Algemeen Bouwreglement. Dit is opgenomen als bijzondere voorwaarde. Aangezien de luifel op natuurlijke wijze zal infiltreren op eigen terrein, geldt hiervoor geen verplichting tot het aanleggen van een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Het 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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 januari 2026 tot en met 28 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Verenigbaarheid van handel met het woonkarakter van de wijk

Het project wordt als niet inpasbaar beschouwd binnen het bestaande woonkarakter van de wijk.

2. Mobiliteitsimpact

Er wordt een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht.

De indiener van het bezwaar vreest ook voor impact van geluidsoverlast aangezien de voorziene parkeerzone paalt aan tuinen van omwonenden.

Er ontbreekt een onderbouwde mobiliteits- of impactanalyse waaruit blijkt dat de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de buurt gewaarborgd blijven.

3. Onduidelijkheid omtrent een aanpalend perceel

Een aangrenzend perceel dat recent door de aanvrager werd aangekocht, werd niet opgenomen in de vergunningsaanvraag. Op dit perceel werden op 1 november 2024 zonder vergunning bomen en beplanting verwijderd, waardoor een bestaande groenbuffer is verdwenen. Op basis van toegevoegde luchtbeelden stelt de indiener vast dat dit de zichtbaarheid van de toekomstige parking en het gebouw aanzienlijk vergroot. Dit roept vragen op over de volledigheid van de aanvraag, de afbakening van het projectgebied, mogelijk niet beoordeelde uitbreidingsplannen en de naleving van de regelgeving inzake het kappen van bomen.

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

1. Verenigbaarheid van de handelsfunctie met het woonkarakter van de wijk

Het project is gelegen in woongebied, waar wordt gestreefd naar een **verweving** van functies. De voorgestelde functie is hier ook inpasbaar: de aangevraagde handelsactiviteit is kleinschalig van aard (verkoop van strips). De oppervlakte voor detailhandel is verder beperkt met een bijzondere voorwaarde. Het grootste deel van het bestaande gebouw blijft in gebruik als magazijn, een functie die reeds eerder vergund werd.

2. Mobiliteitsimpact

Tijdens het voortraject werd wel een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie. Er worden gemiddeld 10 klanten per weekdag verwacht. Het zwaartepunt is op zaterdag, wanneer ongeveer 20 klanten de winkel bezoeken. De vrachtbewegingen worden beperkt tot enkele keren per jaar. De impact van deze detailhandel is beperkt. Bij een eventuele andere detailhandelsactiviteit wordt geen zware impact verwacht. In de omgeving zijn voldoende faciliteiten voor actieve weggebruikers. Openbaar vervoer is op wijkniveau geregeld (buslijn 9a, 9b & 11) en de wandelafstand is 600-700 meter. Dat is acceptabel. De toegang voor klanten en leveranciers wordt georganiseerd via de Gentbruggekouter. Hierbij verwachten we geen bijkomende problemen. De parkeerorganisatie ter hoogte van die ingang is gekend, waardoor het gemotoriseerde verkeer niet gehinderd zal worden. Er is ook een secundaire toegang tot het magazijn. Die toegang is geregeld via erf dienstbaarheid.

De nettohandelsoppervlakte zal echter in realiteit kleiner zijn dan wat is voorgesteld: gezien de juridische belemmeringen m.b.t. de functiewijziging in woonuitbreidingsgebied wordt de oppervlakte die zal worden omgevormd naar detailhandel beperkt tot 164m². Er wordt ingeschat dat de netto handelsoppervlakte (nho) ongeveer 145m² zal bedragen, met in

achtnaam dat een deel niet voor bezoekers zal worden betreden (zone voor kassa's e.d. zijn niet toegankelijk voor bezoekers)

Er worden in de aanvraag 9 parkeerplaatsen voorzien. Volgens de geldende parkeerrichtlijnen in de witte zone volstaan voor een nettohandelsoppervlakte van 145m² in principe 5 parkeerplaatsen. Omdat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is voorzien, legt dit geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein.

Dit maakt het onder meer mogelijk om een infiltratiezone te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de nieuwe luifel, evenals een groenbuffer tussen de parkeerzone en de aanpalende tuinen. Het voorzien van een dergelijke groenbuffer speelt in op de bezorgdheid omtrent visuele hinder en privacy-impact voor de omwonenden. Als bijzondere voorwaarde is daarom opgenomen dat er een visueel groenscherm met opgaande beplanting met een minimale hoogte van 1,8m (boven ooghoogte) wordt voorzien (vb. haag, struiken, houten met klimplanten, ...) tussen de parkeerzone en de aanpalende tuinen.

3. Onduidelijkheid omtrent een aanpalend perceel

De mogelijke onrechtmatige kap van bomen op een aangrenzend perceel zal verder worden onderzocht. Dit perceel en de uitgevoerde kapping maken geen deel uit van de voorliggende vergunningsaanvraag. De dienst Toezicht zal instaan voor de verdere opvolging en handhaving in dit verband.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat een gedeeltelijke functiewijziging van bedrijvigheid naar detailhandel, de vervanging van een bestaande luifel en de herbouw van een deel van een magazijn op twee aanpalende percelen, gelegen aan de Gentbruggekouter en de Jules Van Biesbroeckstraat. Het project bevindt zich deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Functiewijziging

In woongebied wordt gestreefd naar een verweving van functies. Kleinschalige handelsactiviteiten zijn er in principe verenigbaar met de residentiële omgeving. Tijdens het voortraject werd een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie. Het grootste deel van het gebouw blijft in gebruik als magazijn, een functie die reeds eerder vergund werd. Door deze beperkte intensiteit worden geen noemenswaardige negatieve effecten verwacht op mobiliteit, verkeersveiligheid of leefbaarheid. Ook bij een alternatieve invulling binnen de categorie detailhandel blijft de ruimtelijke impact beperkt. De functiewijziging kan daarom principieel gunstig worden beoordeeld.

Een deel van het project ligt echter in woonuitbreidingsgebied. Binnen deze zone is een functiewijziging naar detailhandel juridisch niet zonder meer toelaatbaar volgens het decreet woonreservegebieden en de zonevreemde regelgeving. De handelsfunctie moet daarom worden beperkt tot het deel van het gebouw dat binnen woongebied ligt. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Op het grondplan is aangeduid welk deel in aanmerking komt voor

detailhandel (ca. 164m²). De functiewijziging voor het overige deel wordt uitgesloten van de vergunning.

De locatie is voldoende ontsloten voor duurzame vervoersmodi. In de omgeving zijn veilige voorzieningen voor voetgangers en fietsers aanwezig, en het openbaar vervoer is op wijkniveau goed uitgebouwd. De dichtstbijzijnde bushaltes van de lijnen 9a, 9b en 11 liggen op 600 à 700m wandelafstand, wat als aanvaardbaar wordt beschouwd.

De geplande activiteiten en parkeervoorzieningen leggen geen bijkomende belasting op het openbaar domein.

Omgevingsaanleg en nieuwe luifel

Onder de nieuwe luifel worden voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, met de mogelijkheid om dit aantal in de toekomst uit te breiden. De vervanging van de bestaande luifel aan de Gentbruggekouter is ruimtelijk inpasbaar. Aanvullend wordt aanbevolen om binnen het magazijn een afgesloten fietsenstalling voor personeel te voorzien om het fietsgebruik verder te stimuleren.

Door de beperking van de handelsoppervlakte kan het aantal parkeerplaatsen worden teruggebracht van 9 naar 5, conform de geldende parkeerrichtlijnen voor deze schaal van handelsactiviteit. Deze vermindering creëert ruimte om knelpunten in de buitenruimte aan te pakken, zoals visuele hinder en inkijk naar aanpalende percelen, de hoge verhardingsgraad en het gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor hemelwater afkomstig van de nieuwe luifel.

Als bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- de aanleg van een onverharde groenzone naast de nieuwe luifel voor natuurlijke infiltratie van hemelwater;
- de aanleg van een visueel groenscherm van minimaal 1,8m hoog (boven ooghoogte) tussen de parkeerzone en de aanpalende tuinen (bijvoorbeeld een haag of struiken).

Deze ingrepen verbeteren de ruimtelijke kwaliteit en beperken mogelijke hinder voor de omgeving.

Sloop en nieuwbouw magazijnvleugel

Op het perceel aan de Jules Van Biesbroeckstraat wordt het noordoostelijke deel van de L-vormige loods gesloopt en op dezelfde plaats herbouwd. De grondoppervlakte en dakoppervlakte blijven ongewijzigd. Het gebouw behoudt volledig zijn magazijnfunctie. Het nieuwe volume krijgt een plat dak met een dakrand die aanzienlijk lager ligt dan die van de bestaande loods (ca. 3,5m tegenover 5m). Deze verlaging heeft een gunstige invloed op de schaal en de visuele inpassing in de omgeving.

Daarnaast wordt in een ander deel van de loods een bijkomende verdiepingsvloer van ca. 23,3m² voorzien. Deze ingreep leidt tot efficiënter ruimtegebruik zonder noemenswaardige impact op de omgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Logistiek en ontsluiting

Voor stedelijke ontwikkelingen geldt het principe dat logistieke ruimte op eigen terrein wordt voorzien. In dit project is dat het geval. Laden en lossen gebeurt, zoals in de huidige situatie, op het binnengebied van de site. De poort naast de fietsenstalling geeft toegang tot magazijn 1, dat

via een nieuwe binnendeur verbonden wordt met magazijn 2. De bestaande toegang via de Gentbruggekouter voldoet qua maatvoering.

Het magazijn beschikt daarnaast over een secundaire toegang via de Jules Van Biesbroeckstraat. Aangezien deze toegang smaller is, wordt aanbevolen deze enkel uitzonderlijk te gebruiken.

Om hinder in het woonweefsel te beperken, wordt geadviseerd logistieke bewegingen buiten de spitsuren te organiseren. Indien leveringen plaatsvinden met vrachtwagens langer dan 12m, wordt gevraagd dat de zaakvoerder de chauffeur assisteert bij het manoeuvreren op het openbaar domein.

Indien het tweede magazijn in de toekomst afzonderlijk zou worden verhuurd, vormt dit in feite geen probleem: er is namelijk een aparte toegang voorzien aan de Jules Van Biesbroeckstraat. Tijdens de dossieranalyse werd wel nog vastgesteld dat de bestaande oprit aan deze zijde momenteel volledig verhard is met asfalt, terwijl de vergunning uit 1970 (dossier 1970 GB 345/49) uitging van een grotendeels als karrenspoor aangelegde oprit. Hoewel dit een hogere ruimtelijke kwaliteit bood, maakt de buitenaanleg geen deel uit van de huidige aanvraag en wordt dit aspect niet verder beoordeeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt worden ontharding en herwaardering van de buitenruimte wel aangemoedigd.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Voorwaardelijk gunstig voor:

- de functiewijziging van bedrijvigheid naar detailhandel voor het deel van het magazijn dat gelegen is in woongebied;
- de sloop en herbouw van een luifel tegen de gevel van het pand;
- de sloop en herbouw een vleugel van het magazijn.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn deze onderdelen van de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de functiewijziging van bedrijvigheid naar detailhandel voor het deel van het magazijn dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied. Dit deel van de aanvraag is in strijd met de bepalingen uit het decreet woonreservegebieden. De gevraagde functiewijziging is niet opgenomen in de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025146804_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van magazijnen tot handelsruimte met buitenlufel en de wijziging van industriële opslag naar detailhandel met bijhorende opslagruimtes aan Peter Janda - Nadezda Janda gelegen te Gentbruggekouter 54A en Jules Van Biesbroeckstraat 19, 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:

Beperking van de ruimte voor detailhandel

De functiewijziging van bedrijvigheid naar detailhandel voor het deel van het magazijn dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied is uitgesloten van de vergunning. Het deel dat wel kan worden omgevormd naar een handelszaak is aangeduid op het grondplan.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 februari 2026 met kenmerk 076388-002/LA/2026).

Buitenaanleg

Ruimte voor infiltratie

De nieuwe lufel moet op natuurlijke wijze kunnen infiltreren in een onverharde groenzone met een oppervlakte van minimaal 6,2m², conform de volgende definitie uit de [gewestelijke hemelwaterverordening](#): *'Overdekte constructies en verhardingen die zonder afvoersysteem (met uitzondering van regenpijpen en dakgoten) afwateren in een onverharde zone op eigen terrein vallen niet onder de verordening. Die onverharde zone moet een minimale oppervlakte hebben van één vierde van de afwaterende oppervlakte en mag niet afwateren op omliggende percelen of het openbaar domein, tenzij dat openbaar domein deel uitmaakt van het project. Oppervlaktes waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert (zoals ondergrondse parkeergarages, hemelwaterputten, septische putten,...), worden niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.'*

Visuele buffer (groen)

Tussen de parkeerzone en het aanpalende private perceel moet een visueel groenscherm worden aangeplant in de vorm van opgaande beplanting (vb. haag, struiken, houten afsluiting

begroeid met klimplanten) met een minimale hoogte van 1,8m (boven ooghoogte). Deze beplanting heeft tot doel visuele hinder en inkijk naar de aanpalende percelen te beperken.

Integrale toegankelijkheid

De toegang tot de winkel moet blijvend voldoen aan de [gewestelijke toegankelijkheidsverordening](#).

Eventuele niveauverschillen tussen binnen- en buitenruimte ter hoogte van de inkom moeten overeenkomstig artikel 18 en 19 uit deze verordening moeten worden overbrugd door een correct uitgevoerde helling.

Daarnaast moet er ook minimaal 1 van de parkeerplaatsen als aangepaste parkeerplaats worden voorzien.

Groendak

Er is geen aangetoond nuttig hergebruik van regenwater. Het platte dak van de nieuwe vleugel van het magazijn moet worden voorzien van een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

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 riolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/riolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je in geval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveldniveau. 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 = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving:

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

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

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

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

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

Parkeren

Fietsparkeren

Bij een toekomstige uitbreiding van de fietsparkeer capaciteit wordt gevraagd het fietsparkeren van het personeel binnen het magazijn op te vangen. Een afgesloten fietsenstalling stimuleert extra fietsgebruik.

Parkeerplaatsen voor auto's

Volgens de geldende parkeerrichtlijnen volstaan in principe 5 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen kan desgewenst zonder vergunning worden verminderd naar 5. Hierdoor ontstaat bovendien ruimte om bijkomend te ontharden en te vergroenen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn 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 vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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_03489 - OMV_2025146804 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van magazijnen tot handelsruimte met buitenluifel en de wijziging van industriële opslag naar detailhandel met bijhorende opslagruimtes - met openbaar onderzoek - Gentbruggekouter en Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025146804

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_winkelmagazijn-_G_B_gevel2.pdf	ZXrAIXuKpkbVBNNh2LUetw==
BA_winkelmagazijn-_G_B_gevel1.pdf	FbO746TkZ2ZRoSvk/2Rxhg==
BA_winkelmagazijn-_G_B_gevel3.pdf	eb9xBReMwnpAcC4zV6dlCg==
BA_winkelmagazijn-_G_N_gevel1.pdf	f38BtBZNP4XbYfxShXp+8Q==
BA_winkelmagazijn-_G_N_gevel2.pdf	DGtoxfItzh3H8G8pekiP6A==
BA_winkelmagazijn-_G_N_gevel3.pdf	M3/fFO2kL1VYbLLrrajCfA==
BA_winkelmagazijn-_I_B_1op500.pdf	zpAIACgGN/rEnFz6HDomng==
BA_winkelmagazijn-_I_N_1op500.pdf	3ejnnICI+ETAoxqA/U65sg==
BA_winkelmagazijn-_L_N_1.pdf	h26/KGdRFNyn/Hftj+kYQA==
BA_winkelmagazijn-_P_B_-11op100.pdf	XOivL9Gvhlso0U6ftC6ccQ==
BA_winkelmagazijn-_P_B_+11op100.pdf	GXJotQJvV5pxJEpe8ajymQ==
BA_winkelmagazijn-_P_B_1op100.pdf	e9oNmWRfGLTGLmlwLwE69w==
BA_winkelmagazijn-_P_N_-11op100.pdf	on6Due8RnOt1GWMi7QYrBA==
BA_winkelmagazijn-_P_N_+11op100.pdf	QXbYbZ4b8+ME1wDpu/Dfmw==

BA_winkelmagazijn-_P_N_1op100.pdf	BQcAEhauxn7tqp3Pf+Sy+A==
BA_winkelmagazijn-_S_B_A.pdf	bcX2eoMrTJaExs4K0hammg==
BA_winkelmagazijn-_S_N_A.pdf	o009moDHcq+xP1NK27VulQ==
BA_winkelmagazijn-_T_B_S1.pdf	6WFQNr4B5XwEJC0wDidy4g==
BA_winkelmagazijn-_T_B_S2.pdf	ykWrjIHm7YqaAkqiM/Q1LA==
BA_winkelmagazijn-_T_N_S1.pdf	mlqKjnWowAjYtBKqUx79iA==
BA_winkelmagazijn-_T_N_S2.pdf	93u4obFwmUSDTudQazkliQ==