

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025108894

**80 2026_DEP_04884 OVaanvraag 2025108894 - Destelbergen & Gent - R.D.S.
& Zonen - Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; R.D.S. & Zonen, met als contactadres Antwerpse Steenweg 108 te Lochristi, heeft per beveiligde zending van zaterdag 8 november 2025 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend met als omgevingsvergunningreferentie 2025108894.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Alfons Braeckmanlaan 19de afdeling sectie C nr. 14G en Destelbergen Stationsstraat 103, kadastraal gekend 1ste afdeling, sectie A, nr's. 389T, 389S, 0389K;

Het betreft een aanvraag tot bouwen loods.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Te slopen loods	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Te slopen overkapping	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Te slopen overkapping	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Te slopen tuinhuis	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Nieuwe loods	Bouwen of herbouwen	Industrie en bedrijvigheid
Te verwijderen verhardingen	Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage	

	constructies of andere beperkte handelingen	
Parking 2 (grastegels)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
Nieuw te realiseren oprit (waterdoorlatend)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
Parking 1 (grastegels)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie
Fietsparking (grastegels)	Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie	Op en rond een gebouw Niet overdekte lage constructie

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 19 februari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 juni 2026;

Gelet op de toepassing van de administratieve lus wordt overeenkomstig artikel 32, §2, 2°

Omgevingsvergunningsdecreet de beslissingstermijn verlengd met 60 dagen

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14 september 1977).

De bouwplaats ligt in parkgebied.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Parkgebieden

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 terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk gebied Gent' (VR 16 december 2005) dat de bestemming van dit gebied niet wijzigt.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- De gewestelijke verordening inzake hemelwater d.d. 10 februari 2023

- De gemeentelijke verordening 'Algemeen bouwreglement' Gent d.d. 25 maart 2024

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

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

- Het terrein ligt niet binnen een polder.

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

- Het terrein is gelegen nabij de bestaande spoorlijn, maar ligt niet op minder dan 20 meter afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.

- Hulpverleningszone Centrum

1.3 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een conciërgewoning d.d. 26 november 1985.

- Stedenbouwkundige vergunning voor het renoveren voorgevel van loods en vellen van 51 bomen d.d. 23 juli 1996.

- Stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van 17 populieren en 30m wildopslag d.d. 11 april 2007.

- Milieuvergunning voor de nieuwe exploitatie van een inrichting van klasse 2 631/E/1 – Deschacht Gebr., Stationsstraat, Destelbergen d.d. 8 april 1997.

1.4 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen op zowel het grondgebied van Gent als Destelbergen. De toegang bevindt zich evenwel langsheen de Alfons Braeckmanlaan (grondgebied Gent). Het adres van de aanvraag is Stationsstraat 103 Destelbergen. Het terrein is gelegen in parkgebied.

Op het terrein staat op heden een grote loods met woning en voorliggende verharding.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe loods en het aanleggen van verhardingen na het slopen van de bestaande bebouwing en het verwijderen van verharding.

De nieuw te bouwen woning heeft een kroonlijsthoogte van 7m. De breedte is variabel gaande van 15,63m aan de straatkant tot 21m achteraan. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 61,47 meter. Het gebouw werd ingeplant op een minimale afstand van 8 meter t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Het betreft een gelijkvloerse constructie met een footprint van 1.165,3m². Het gebouw heeft een volume van 8.157,1m³.

Er wordt aangegeven dat de loods zal aangewend worden als opslagruimte. De gevels worden afgewerkt met een grijze gevelsteen en betonnen sandwichpanelen. Het buitenschrijnwerk is hout in combinatie met zwarte aluminium.

Het achterliggende deel van het terrein wijzigt niet.

Vooraan wordt een oprit aangelegd waarvan de eerste 7m worden aangelegd in klinkers (52,42 m²) en het resterende deel in dolomiet (344,7m²). Links en rechts van de oprit worden 10 parkeerplaatsen (132,5m²) aangelegd in grastegels. Eén plaats wordt gereserveerd voor invaliden. Achter de parkeerplaatsen wordt ook een fietsenstalling geplaatst op een strook verharding nl. grastegels (28,6m²). De fietsenstalling biedt plaats aan 11 fietsen.

1.5 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek in Destelbergen vond plaats van 27 februari 2026 tot en met 28 maart 2026. Naar aanleiding van de openbaar onderzoeken werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.6 Adviezen eerste aanleg (eerste ronde)

1.6.1 Vlaamse Milieumaatschappij

Deze instantie bracht op 1 april 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De grensoverschrijdende locatie te Destelbergen 1ste afdeling, sectie A nrs. 0389 S, 0389 T, 19de afdeling, sectie C nr. 0014 G ligt nabij de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen en stroomt ook af naar de Ledebeek.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het bouwen van een loods (1.165 m²), de aanleg van een oprit in dolomiet (345 m²) en de inrichting van 2 nieuwe parkingen (95 m² en 37,5 m²) en een fietsenstalling (28,6 m²) in grastegels. Het magazijn zal louter gebruikt worden voor opslag. Het gebouw is voorzien op ruime afstand van de straat waaronder de ingebuisde Ledebeek stroomt.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

De loods watert af naar een stelsel van hemelwaterputten met een totale inhoud van 120 000 liter. In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 1.165 m². Volgens de GSV moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 100 l/m² voorzien worden. Door het beperkte potentiële hergebruik kan een

afwijkende inhoud gemotiveerd worden. Hiervoor moet een inschatting gemaakt worden van het dagelijks, gemiddeld hergebruik. Dit wordt dan toegepast in de gebruikstabellen in Bijlage 2 bij het technisch achtergronddocument bij de GSV.

De putten storten over naar een 50 cm diepe bovengrondse infiltratievoorziening van 38.320 liter en 95.80 m². Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte. De aanvraag voldoet aan de GSV. Hierbij nemen we aan dat de verharde oppervlaktes aangelegd worden volgens deze voorwaarden.

Overstromingsgevoeligheid

Het perceel zelf is beperkt overstromingsgevoelig. Het in het oosten aangrenzende perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviaal watertoetskaarten. Delen van dit perceel kennen reeds bij het huidige klimaat een grote kans op overstromingen na hevige neerslag. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we er met middelgrote kans waterpeilen op 6,9 mTAW.

Om overstromingsveilig te bouwen moet het vloerpeil van de gebouwen in de directe omgeving daarom minstens op 7,2 mTAW gekozen worden.

De nulpas van de loods is op 10 cm boven het maaiveld voorzien. Op basis van het digitaal terreinmodel schatten we het maaiveld op 7,3 mTAW achter het huidige gebouw en op 7,05 à 7,1 mTAW voor het huidige gebouw. We nemen aan dat de vloerpas hiermee boven 7,2 mTAW ligt en overstromingsveilig is.

BESLUIT

Het project gunstig wordt geadviseerd en is het in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *We nemen aan dat de nulpas van de loods boven 7,2 mTAW voorzien wordt;*
 - *Door het beperkte potentiële hergebruik, is een kleinere inhoud van de hemelwaterput toelaatbaar;*
 - *Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*
- ..."*

1.6.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 1 april 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

Ruimtelijke bestemming

Parkgebieden

Gewestelijk RUP - Afbakening grootstedelijk gebied Gent: andere

Beschermingsstatus

Niet in VEN, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de afbraak en heropbouw van een loods. De bestaande loods is een zonevreemd gebouw. De loods is gelegen in parkgebied. In parkgebied en recreatiegebied geldt de uitzondering dat afbreken en herbouwen wel kan, in tegenstelling tot andere ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de vergunbaarheid van de aanvraag cf. de VCRO te beoordelen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt zich de vraag of een dergelijke investering aan een zonevreemde constructie wel opportuun is. De loods en de aanvrager (RDS & Zonen nv) zijn gelinkt aan een exploitatie op een andere site, waardoor er kan worden aangenomen dat de loods ook deel uitmaakt van deze activiteiten. Dit betreft dus mogelijks een zonevreemde exploitatie, al is het niet gekend of deze percelen zijn opgenomen in de exploitatievergunning. Er is ook geen stedenbouwkundig attest gekend, en de motivatienota verduidelijkt niet waarvoor de loods en de nodige opslag zal dienen. Indien de loods wordt ingezet in de exploitatie, dienen deze percelen ook aan de vergunning te worden toegevoegd, wat hier niet mogelijk is gezien de zonevreemdheid. Het is aan de vergunningverlenende overheid om dit na te gaan en hierover te oordelen.

Met de afbraak en heropbouw van de loods, zal het zonevreemde karakter van de loods (en mogelijks ook een zonevreemde exploitatie) opnieuw bestendigd worden voor een lange periode. Gezien er nu grote investeringen zullen plaatsvinden, is dit een geschikt moment om de activiteiten te verplaatsen naar een geschikte locatie binnen een zone-eigen bestemming. Het zou niet getuigen van behoorlijk bestuur om deze vraag niet te stellen. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt het, vanuit haar kerntaak om de Vlaamse natuur te beschermen, beter om dergelijk grote investeringen te doen in zones waar deze wel binnen de bestemming passen. Deze aanvraag hypothekeert immers terug de parkbestemming.

Hoewel het Agentschap voor Natuur en Bos geen bevoegdheid rond verkeersveiligheid heeft, wil het Agentschap ook opmerken dat de Alfons Braeckmanlaan op die plaats wel zeer smal is en dat het gebruik van de loods onvermijdelijk (meer) vrachtverkeer met zich zal meebrengen.

Conclusie

Er worden met deze aanvraag geen bestaande natuurwaarden geschaad, maar gelet op de bovenstaande bespreking en de onduidelijkheid rond de activiteiten/exploitatie in de ruimtelijke bestemming parkgebied, raadt het Agentschap voor Natuur en Bos de vergunningverlenende overheid af om de vergunning toe te kennen. Dit betekent immers nieuwe grote investeringen die de parkbestemming hypothekeken.

..."

1.6.3 Fluxys

Deze instantie liet op 19 februari 2026 weten geen bezwaar te hebben.

1.6.4 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 16 maart 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

..."

1.6.5 Advies college van burgemeester en schepenen Destelbergen

Deze instantie bracht op 7 april 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

Juridische toets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan, nl. parkgebied.

Art. 4.4.17 VCRO stelt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen 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.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 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.

Indien het nieuwe volume dezelfde is als het bestaande volume kan de aanvraag eventueel worden vergund.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het herbouwen van een loods.

Het is niet duidelijk waarom een grote raamopening in de rechter zijgevel wordt voorzien.

Het advies van de brandweer en ANB is ongunstig.

Een verdere ruimtelijke afweging is niet relevant.

BESLUIT:

Enig artikel. Het college van burgemeester en schepenen geeft een ongunstig advies aan de omgevingsvergunningsaanvraag -referentie 2025108894

..."

1.7 Gewijzigde projectinhoudversie (PIV5)

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de brandweer heeft de aanvrager op 14 april 2026 een gewijzigde projectinhoudversie (PIV5) ingediend.

De aangebrachte wijzigingen aan de projectinhoudversie (PIV5) hebben uitsluitend betrekking op de opmerkingen van de brandweer en zijn van ondergeschikte aard. Deze aanpassingen brengen geen wijzigingen mee die de rechten of belangen van derden kunnen schaden. Er werd dan ook besloten om hiervoor geen nieuw openbaar onderzoek in Destelbergen te organiseren.

Wel werd tijdens de procedure opgemerkt dat er geen openbaar onderzoek in Gent werd georganiseerd. Hiervoor werd de procedure van de administratieve lus toegepast (zie verder).

Naar aanleiding van de gewijzigde PIV werden wel nieuwe adviezen opgevraagd (zie rubriek 1.8).

1.8 Administratieve lus

Tijdens de procedure werd vastgesteld dat het openbaar onderzoek niet werd georganiseerd in één van de betrokken gemeenten, met name Gent.

Gelet op dit procedureel gebrek werd toepassing gemaakt van de administratieve lus, overeenkomstig artikel 13 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Deze bepaling laat toe om vastgestelde onregelmatigheden in de vergunningsprocedure te herstellen zonder de volledige procedure te moeten overdoen.

In dit kader werd het gebrek rechtgezet door alsnog een correct en rechtsgeldig openbaar onderzoek in Gent te organiseren, waarbij de inspraakrechten van derden werden gewaarborgd. Bijgevolg kan de procedure op geldige wijze worden voortgezet.

1.9 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek in Gent vond plaats van 23 april 2026 tot en met 22 mei 2026.

Naar aanleiding van de openbaar onderzoeken werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.10 Adviezen eerste aanleg (tweede ronde)

1.10.1 Vlaamse Milieumaatschappij

Deze instantie bracht op 6 mei 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De grensoverschrijdende locatie te Destelbergen 1ste afdeling, sectie A nrs. 0389 S, 0389 T, 19de afdeling, sectie C nr. 0014 G ligt nabij de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen en stroomt ook af naar de Ledebeek.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het bouwen van een loods (1.165 m²), de aanleg van een oprit in dolomiet (345 m²) en de inrichting van 2 nieuwe parkingen (95 m² en 37,5 m²) en een fietsenstalling (28,6 m²) in grastegels. Het magazijn zal louter gebruikt worden voor opslag. Het gebouw is voorzien op ruime afstand van de straat waaronder de ingebuisde Ledebeek stroomt.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

De loods watert af naar een stelsel van hemelwaterputten met een totale inhoud van 120 000 liter. In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 1.165 m². Volgens de GSV moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 100 l/m² voorzien worden. Door het beperkte potentiële hergebruik kan een afwijkende inhoud gemotiveerd worden. Hiervoor moet een inschatting gemaakt worden van het dagelijks, gemiddeld hergebruik. Dit wordt dan toegepast in de gebruikstabellen in Bijlage 2 bij het technisch achtergronddocument bij de GSV.

De putten storten over naar een 50 cm diepe bovengrondse infiltratievoorziening van 38.320 liter en 95.80 m². Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte. De aanvraag voldoet aan de GSV. Hierbij nemen we aan dat de verharde oppervlaktes aangelegd worden volgens deze voorwaarden.

Overstromingsgevoeligheid

Het perceel zelf is beperkt overstromingsgevoelig. Het in het oosten aangrenzende perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviaal watertoetskaarten. Delen van dit perceel kennen reeds bij het huidige klimaat een grote kans op overstromingen na hevige neerslag. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we er met middelgrote kans waterpeilen op 6,9 mTAW.

Om overstromingsveilig te bouwen moet het vloerpeil van de gebouwen in de directe omgeving daarom minstens op 7,2 mTAW gekozen worden.

De nulpas van de loods is op 10 cm boven het maaiveld voorzien. Op basis van het digitaal terreinmodel schatten we het maaiveld op 7,3 mTAW achter het huidige gebouw en op 7,05 à 7,1

mTAW voor het huidige gebouw. We nemen aan dat de vloerpas hiermee boven 7,2 mTAW ligt en overstromingsveilig is.

BESLUIT

Het project gunstig wordt geadviseerd en is het in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *We nemen aan dat de nulpas van de loods boven 7,2 mTAW voorzien wordt;*
 - *Door het beperkte potentiële hergebruik, is een kleinere inhoud van de hemelwaterput toelaatbaar;*
 - *Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*
- ..."*

1.10.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 5 mei 2026 volgend ongunstig advies uit:

"...

Ruimtelijke bestemming

Parkgebieden

Gewestelijk RUP - Afbakening grootstedelijk gebied Gent: andere

Beschermingsstatus

Niet in VEN, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft de afbraak en heropbouw van een loods. De bestaande loods is een zonevreemd gebouw. De loods is gelegen in parkgebied. In parkgebied en recreatiegebied geldt de uitzondering dat afbreken en herbouwen wel kan, in tegenstelling tot andere ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het is aan de vergunningverlenende overheid om de vergunbaarheid van de aanvraag cf. de VCRO te beoordelen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt zich de vraag of een dergelijke investering aan een zonevreemde constructie wel opportuun is. De loods en de aanvrager (RDS & Zonen nv) zijn gelinkt aan een exploitatie op een andere site, waardoor er kan worden aangenomen dat de loods ook deel uitmaakt van deze activiteiten. Dit betreft dus mogelijks een zonevreemde exploitatie, al is het niet gekend of deze percelen zijn opgenomen in de exploitatievergunning. Er is ook geen stedenbouwkundig attest gekend, en de motivatienota verduidelijkt niet waarvoor de loods en de nodige opslag zal dienen. Indien de loods wordt ingezet in de exploitatie, dienen deze percelen ook aan de vergunning te worden toegevoegd, wat hier niet mogelijk is gezien de zonevreemdheid. Het is aan de vergunningverlenende overheid om dit na te gaan en hierover te oordelen.

Met de afbraak en heropbouw van de loods, zal het zonevreemde karakter van de loods (en mogelijks ook een zonevreemde exploitatie) opnieuw bestendigd worden voor een lange periode. Gezien er nu grote investeringen zullen plaatsvinden, is dit een geschikt moment om de activiteiten te verplaatsen naar een geschikte locatie binnen een zone-eigen bestemming. Het zou niet getuigen van behoorlijk bestuur om deze vraag niet te stellen. Het Agentschap voor Natuur en Bos vindt het, vanuit haar kerntaak om de Vlaamse natuur te beschermen, beter om dergelijk grote investeringen te doen in zones waar deze wel binnen de bestemming passen. Deze aanvraag hypothekeert immers terug de parkbestemming.

Hoewel het Agentschap voor Natuur en Bos geen bevoegdheid rond verkeersveiligheid heeft, wil het Agentschap ook opmerken dat de Alfons Braeckmanlaan op die plaats wel zeer smal is en dat het gebruik van de loods onvermijdelijk (meer) vrachtverkeer met zich zal meebrengen.

Conclusie

Er worden met deze aanvraag geen bestaande natuurwaarden geschaad, maar gelet op de bovenstaande bespreking en de onduidelijkheid rond de activiteiten/exploitatie in de ruimtelijke bestemming parkgebied, raadt het Agentschap voor Natuur en Bos de vergunningverlenende overheid af om de vergunning toe te kennen. Dit betekent immers nieuwe grote investeringen die de parkbestemming hypothekeren.

..."

1.10.3 Fluxys

Deze instantie liet op 15 april 2026 weten geen bezwaar te hebben.

1.10.4 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 27 april 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Bereikbaarheid: er moet voor de toegangsweg voldaan worden aan bovenstaande eisen. Ook moet het adres aangepast worden daar er geen toegang is voorzien (voor de brandweer) via de Stationsstraat.*

- *Rook- en warmteafvoerinstallatie: manueel te openen dakopeningen zijn te voorzien.*

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.

..."

1.10.5 Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (Indoor Astrid)

Deze instantie bracht op 28 april 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

GUNSTIG

Motivering

Gezien de beperkte oppervlakte van de nieuwe loods, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID inbouwdekking.

..."

1.10.6 Advies college van burgemeester en schepenen Destelbergen

Deze instantie bracht geen nieuw advies meer uit.

1.10.7 Advies college van burgemeester en schepenen Gent

Deze instantie bracht op 4 juni 2026 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

BEOORDELING AANVRAAG

...

Toetsing:

- *De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het parkgebied.*

De aanvraag om een nieuwe loods te bouwen en verhardingen aan te leggen na het slopen van de bestaande bebouwing en het verwijderen van verhardingen druist in tegen de voorschriften van parkgebied, zoals beschreven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

"Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling om parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie."

De loods en verhardingen dragen echter niet bij tot de inrichting van het parkgebied.

Hierdoor worden de loods en verhardingen als zonevreemde constructies beschouwd en is de zonevreemde wetgeving van toepassing (artikels 4.4.10 tem 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Met toepassing van artikel 4.4.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het herbouwen van een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op dezelfde plaats op voorwaarde dat het nieuwe volume en de verhardingen niet groter zijn dan het vergund geachte volume en de vergund geachte verhardingen.

In voorliggende aanvraag wordt geen groter volume gebouwd dan het bestaande volume en worden meer verhardingen verwijderd dan er nieuwe worden aangelegd, waardoor aan de voorwaarde wordt voldaan. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft echter onverminderd gelden (zie 9. Omgevingstoets).

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het slopen van bestaande bebouwing en verhardingen, gevolgd door het bouwen van een nieuwe loods met bijhorende aanleg van verhardingen en een wadi.

Het terrein in kwestie is deels gelegen op grondgebied Gent en deels op grondgebied Destelbergen.

De werken die betrekking hebben op het Gentse grondgebied betreffen het verwijderen en aanleggen verhardingen en het aanleggen van een wadi.

De loods en haar aanhorigheden zijn gelegen in parkgebied volgens het gewestplan. Dit betekent dat de bestaande constructies als zonevreemd moeten worden beschouwd. Voorliggende aanvraag omvat geen uitbreiding van het bestaande bouwvolume. De nieuwe loods heeft een gelijkaardige omvang als de bestaande loods, terwijl het aandeel verhardingen afneemt ten opzichte van de huidige toestand.

Herbouw loods

De nieuwe loods wordt ingeplant op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande, met een afstand van minstens 8 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen en minimaal 38,7 meter tot de rooilijn. De bouwdiepte blijft behouden op 61,47 meter.

De bouwhoogte wordt echter beperkt tot 7 meter, wat lager is dan de bestaande situatie. Gelet op de ongewijzigde inplanting, de beperkte hoogte en het kleinere bouwvolume, kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van de nieuwe loods beperkter is dan deze van de bestaande constructie. Dit wordt als positief beoordeeld.

De gekozen materialisatie is voldoende kwalitatief.

Omgevingsaanleg

De aanvraag benut de herontwikkeling om ook de omgevingsaanleg te optimaliseren. In de bestaande toestand is de voortuinstrook grotendeels verhard. In de nieuwe situatie wordt deze verharding aanzienlijk verminderd en beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de ontsluiting van de loods, manoeuvreerruimte en parkeervoorzieningen.

Er worden 10 parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien.

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt de verharding verminderd met 551,68 m², wat een positieve impact heeft op het straatbeeld en de algemene waterhuishouding van het terrein.

Daarnaast wordt een wadi aangelegd, wat bijdraagt aan een duurzaam regenwaterbeheer. Voor de parkeerplaatsen 8 t.e.m. 10 en de breedte van de parkeerweg worden bijzondere voorwaarden opgelegd (zie onderdeel 'mobiliteit'). Deze voorwaarden kunnen leiden tot een beperkte bijkomende verharding in de voortuin, maar doen geen afbreuk aan de globale onthardingsbalans van het project.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

De projectsite heeft een gemengd bereikbaarheidsprofiel. De bereikbaarheid te voet is beperkt door het ontbreken van voetpaden en de lage nabijheid van voorzieningen. Voor fietsverkeer en openbaar vervoer is de site wel goed ontsloten, onder meer door de ligging langs de fietssnelweg F4 en de nabijheid van een bushalte. De bereikbaarheid met de auto is aanvaardbaar voor personenvervoer, maar minder geschikt voor zwaar vrachtverkeer. De smalle wegen en de woonomgeving zorgen ervoor dat vrachtbewegingen moeilijk verlopen en potentieel negatieve effecten kunnen hebben op de verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Mobiliteitsprofiel

Het mobiliteitsprofiel van de ontwikkeling wordt niet verduidelijkt in de aanvraag. Er wordt enkel aangegeven dat men voor de autoparkeerplaatsen rekening houdt met 0,8 plaatsen per 100 m² bvo. Volgens de parkeerrichtlijnen voor de witte zone hebben arbeidsextensieve bedrijven minimaal 0,9 fietsparkeerplaatsen 0,4 tot 0,9 autoparkeerplaatsen nodig per 100 m² bvo.

Parkeren

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: opslagloods met bijhorende sociale ruimte en sanitaire voorzieningen*
- 2. Ligging: witte zone*
- 3. Grootte: 1.165 m² bvo.*

Vragen de parkeerrichtlijnen 10 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen 5 tot 10 autoparkeerplaatsen voor werknemers en 0 tot 1 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Zonder inzicht in het mobiliteitsprofiel van de ontwikkeling is het niet mogelijk de best passende aantal plaatsen te bepalen. Hooguit kan vastgesteld worden dat het voorziene aantal plaatsen vallen binnen de vork van de parkeerrichtlijnen, zij het kiezen voor de bovenzijde van deze vork wat opmerkelijk is voor een opslagloods, maar in die zin wel voldoen.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen:

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1. Locatie van de fietsenberging

** De locatie van de fietsenstalling is gunstig gelegen, want op het maaiveld en dicht bij de eindbestemming (en dit dichterbij dan de autoparkeerplaatsen).*

2. Type fietsenstalling

** Alle fietsstalplaatsen betreffen een standaard hoog-laagsysteem. Volgens de parkeerrichtlijnen dient 1 stalplaats omgevormd te worden tot plaats voor een buitenmaatse fiets. Deze plaats voor de*

buitenmaatse fiets moet op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden is van de zone voor reguliere fietsen. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

3. Afmetingen van de fietsenberging

** De as- op asafstand is in de plannen voorzien op 55 cm voor fietsen van 2 lang, wat voldoende is. Er is een voldoende breed gangpad van 2 m voorzien.*

4. Bijkomende comforteisen

** De fietsenberging is niet overdekt en niet afsluitbaar. Voor werknemersplaatsen (= langparkeren) is dat een meerwaarde. Of de plaatsen goed verlicht kunnen worden is niet aangegeven en vermoedelijk ook niet voorzien. Gelijkaardig kan ook aangenomen worden dat er geen oplaadpunten voorzien zijn in de fietsenberging. Ook deze verlichting en oplaadpunten zijn een meerwaarde voor fietsparkeerplaatsen voor werknemers. Deze zaken worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden. Uitvoering autoparkeerplaatsen:*

De haakse autoparkeerplaatsen zijn voldoende breed en diep volgens de NEN 2443:2013 norm. De langspaarkeerplaatsen zijn ook voldoende breed, maar in niet-openbare parkeergarages moet de parkeervaklengte ten minste 5,75 m bedragen volgens diezelfde NEN norm, terwijl hier op de plannen slechts 5 m voorzien is. Ook de parkeerwegbreedte is volgens deze NEN-norm te smal voor niet-openbare parkeergarages bij haaks parkeren. Deze zou minimaal 5,66 m moeten bedragen, maar op de plannen varieert deze afstand van 5,45 m nabij de oprit aan de Alfons Braeckmanlaan tot 5,23 m ter hoogte van de laatste autoparkeerplaats (de aangepaste parkeerplaats). De langspaarkeerplaatsen en de parkeerwegbreedte moeten aangepast worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Het voorzien van 1 aangepaste parkeerplaats is wel conform de Vlaamse regelgeving. Bij niet woongebouwen is laadinfrastructuur pas verplicht bij meer dan 10 parkeerplaatsen, wat hier dus net niet het geval is. Gezien het randgeval, is het wel aan te bevelen.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie en circulatie:

Aangezien het dossier geen inzicht geeft in de verwachte verkeersgeneratie, blijft deze moeilijk in te schatten, in het bijzonder voor vrachtverkeer waarvan de intensiteit sterk afhankelijk is van de overslagactiviteiten. Bijkomend structureel zwaar vrachtverkeer kan, gelet op de smalle woonstraten, een negatieve impact hebben op de verkeersleefbaarheid en -veiligheid, mede door complexe draaibewegingen op de Alfons Braeckmanlaan. Het gebruik van de Orchideestraat als aan- en afrijroute is daarbij aangewezen omwille van het bredere wegprofiel. Dit wordt opgenomen als opmerking. De voorziene parkeercapaciteit wijst op een beperkte verkeersgeneratie door personenwagens, die op zich aanvaardbaar lijkt. Indien de loods echter zou functioneren als afhaalpunt voor klanten, kan de verkeersgeneratie aanzienlijk toenemen, wat een bijkomende belasting zou vormen voor de capaciteit en verkeersveiligheid; een dergelijk gebruik is dan ook ongunstig. De loods mag niet ingezet worden als afhaalplek voor klanten. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Aansluiting op openbaar domein:

De bestaande aansluiting op het openbaar domein blijft behouden en voldoet qua breedte aan de richtlijnen voor vrachtverkeer. De aanvraag toont echter niet aan dat de nodige manoeuvres vlot en veilig kunnen verlopen. Leveringen zullen onvermijdelijk hinder veroorzaken op de Alfons Braeckmanlaan, waarbij de combinatie met de fietssnelweg een belangrijk aandachtspunt vormt. Grote vrachtwagens kunnen niet op eigen terrein draaien, waardoor achterwaarts inrijden vaak noodzakelijk is, wat vanuit veiligheidsoogpunt best maximaal wordt vermeden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Logistiek verkeer

Laden en lossen:

Laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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 brengt voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor het herbouwen van een loods en het aanleggen van verhardingen na het slopen van de bestaande bebouwing en het verwijderen van bestaande verhardingen van R.D.S. & Zonen nv, gelegen te Alfons Braeckmanlaan , 9040 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Mobiliteit:

De loods mag niet ingezet worden als afhaalplek voor klanten.

Volgens de parkeerrichtlijnen dient 1 stalplaats omgevormd te worden tot plaats voor een buitenmaatse fiets. Deze plaats voor buitenmaatse fiets moet op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden is van de zone voor reguliere fietsen.

Om van de fietsstalplaatsen echt kwalitatieve fietsenbergingen te maken, die langparkeren voor werknemers echt aantrekkelijk maakt, moet de fietsenberging overdekt en afsluitbaar zijn, goed verlicht zijn en voorzien van oplaadpunten.

Bij de autoparkeerplaatsen moeten de langsparkeerplaatsen verlengd worden tot 5,75 m, om te voldoen aan de NEN 2443:2013 norm voor niet-openbare parkeergarages. Ook de parkeerwegbreedte moet verbreed worden tot 5,66 m om hieraan te voldoen.

Riolering:

Het perceel is voor een groot deel gelegen in "centraal gebied" maar sluit aan op de kant Braeckmanlaan waar de zonering nog "collectief te optimaliseren gebied" betreft. Aangezien er aansluitplicht geldt is de aansluiting van de riolering te richten naar de Stationsstraat.

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. Het ontwerp van de riolering dient hieraan aangepast te worden, verder zijn volgende voorwaarden van toepassing;

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke_bepalingen).

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting*
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.*

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

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

op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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 50 cm (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").

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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWASystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 10 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Bermen:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Mobiliteit:

Als aan- en afrijroute voor leveringen (vrachtverkeer) dient de Orchideestraat gebruikt te worden gezien het bredere wegprofiel van deze weg in vergelijking met de andere omliggende wegen. Leveringen met grote vrachtwagens dienen maximaal vermeden te worden, en, wanneer ze toch eens voorkomen, dienen ze achterwaarts het perceel op te draaien.

Uit het advies blijkt een duidelijke bezorgdheid m.b.t. de verkeersgeneratie van voornamelijk vrachtverkeer gezien de omliggende woonbuurten en de ligging aan de fietssnelweg. Eigenlijk zou meer informatie over deze verkeersbewegingen nuttig zijn om deze bezorgdheid om te vormen tot kennis en gepaste maatregelen of acties indien van toepassing.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Ondergrondse constructies:

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Werken op openbaar domein:

Er zijn wegenwerken gepland die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

..."

Motivering

2.1 Wegenis

Hoewel de aanvraag betrekking heeft op het adres Stationsstraat 103 Destelbergen, bevindt de feitelijke toegang tot de nieuw te bouwen loods zich via de Alfons Braeckmanlaan, gelegen op het grondgebied van Gent.

In toepassing op de artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Alfons Braeckmanlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.2 De watertoets

Het terrein is beperkt overstromingsgevoelig. Het in het oosten aangrenzende perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviaal watertoetskaarten.

Voor deze aanvraag werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij (zie rubrieken 1.6.1 en 1.10.1). Het advies was voorwaardelijk gunstig.

"De loods watert af naar een stelsel van hemelwaterputten met een totale inhoud van 120 000 liter. In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte 1.165 m². Volgens de GSV moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 100 l/m² voorzien worden. Door het beperkte potentiële hergebruik kan een afwijkende inhoud gemotiveerd worden. Hiervoor moet een inschatting gemaakt worden van het dagelijks, gemiddeld hergebruik. Dit wordt dan toegepast in de gebruikstabellen in Bijlage 2 bij het technisch achtergronddocument bij de GSV.

De putten storten over naar een 50 cm diepe bovengrondse infiltratievoorziening van 38.320 liter en 95.80 m². Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert, moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal 1/4 van de afwaterende verharde oppervlakte. De aanvraag voldoet aan de GSV. Hierbij nemen we aan dat de verharde oppervlaktes aangelegd worden volgens deze voorwaarden.

Overstromingsgevoeligheid

Het perceel zelf is beperkt overstromingsgevoelig. Het in het oosten aangrenzende perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviaal watertoetskaarten. Delen van dit perceel kennen reeds bij

het huidige klimaat een grote kans op overstromingen na hevige neerslag. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we er met middelgrote kans waterpeilen op 6,9 mTAW.

Om overstromingsveilig te bouwen moet het vloerpeil van de gebouwen in de directe omgeving daarom minstens op 7,2 mTAW gekozen worden.

De nulpas van de loods is op 10 cm boven het maaiveld voorzien. Op basis van het digitaal terreinmodel schatten we het maaiveld op 7,3 mTAW achter het huidige gebouw en op 7,05 à 7,1 mTAW voor het huidige gebouw. We nemen aan dat de vloerpas hiermee boven 7,2 mTAW ligt en overstromingsveilig is.

BESLUIT

Het project gunstig wordt geadviseerd en is het in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *We nemen aan dat de nulpas van de loods boven 7,2 mTAW voorzien wordt;*
- *Door het beperkte potentiële hergebruik, is een kleinere inhoud van de hemelwaterput toelaatbaar;*
- *Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijgehouden worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken."*

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden – mits het opleggen van voorwaarden - niet geschaad.

2.3 De rioleringstoets

Het perceel is voor een groot deel gelegen in "centraal gebied" maar sluit aan op de kant Braeckmanlaan waar de zonering nog "collectief te optimaliseren gebied" betreft. Aangezien er aansluitplicht geldt is de aansluiting van de riolering te richten naar de Stationsstraat.

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. Het ontwerp van de riolering dient hieraan aangepast te worden, verder zijn volgende voorwaarden van toepassing;

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke_bepalingen).

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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").

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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 10 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Bermen:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van

2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

2.4 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen. Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe loods en het aanleggen van verhardingen na het slopen van de bestaande bebouwing en het verwijderen van verharding en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.5 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart hoofdzakelijk aangeduid als biologisch minder waardevol. Een heel klein deel van het perceel is aangeduid complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De stedenbouwkundige handelingen worden niet in deze zone uitgevoerd.

De gevraagde handelingen beoogt niet in het rooien van bomen. De nieuw te bouwen loods en de verharding (parking) situeren zich grotendeels op een plek waar op heden verharding en een loods aanwezig is.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.6 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,7km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied:

Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Op heden is het onduidelijk hoeveel mobiliteit de aanvraag genereert (zie rubriek 'de goede ruimtelijke ordening').

Bijgevolg is het onduidelijk of het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing is.

2.7 Archeologietoets

Gelet op bovenstaande zaken is het onduidelijk of er voor voorliggend dossier een archeologienota nodig is.

2.8 De juridische toets

2.8.1 Planologische toets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een loods op dezelfde plaats, na het slopen van een bestaande loods binnen parkgebied. De gevraagde handelingen zijn bijgevolg zonevreemd.

Artikel 4.4.10 van de VCRO stelt het volgende:

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

En artikel 4.4.17 van de VCRO stelt het volgende:

"§ 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 zonevrije 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.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§ 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."

Het betrokken gebouw is zichtbaar op een luchtfoto van 10 mei 1971 (bron: Geopunt) en wordt bijgevolg als vergund geacht.

Volgens de vergunningshistoriek werd op 8 april 1977 een milieuvergunning verleend, die betrekking had op de opslag van diverse bouwmaterialen. De opslag van bouwmaterialen in open lucht, inclusief afgewerkte kunststofproducten, werd expliciet uitgesloten uit deze vergunning. De vergunning werd toegekend voor een termijn van 20 jaar en is verlopen op 8 april 2017.

De aanvrager beschikt momenteel niet meer over een geldige exploitatievergunning. Uit de beschrijvende nota blijkt niet of de aangevraagde handelingen betrekking hebben op één of meerdere ingedeelde activiteiten. Er werd geen ingedeelde activiteit aangevraagd.

Indien de aanvrager de loods wenst te gebruiken voor dezelfde activiteiten en hoeveelheden als vergund in de milieuvergunning van 1997, blijft dit vandaag vergunningsplichtig volgens de VLAREM-indelingslijst, met name als een klasse 2-inrichting.

Indien de aard van de opslag gewijzigd is, dient de aanvrager aan te tonen dat de opgeslagen hoeveelheden onder de indelingsdrempels blijven en er dus geen sprake is van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA).

Indien de opslag echter wel één of meerdere ingedeelde activiteiten omvat, moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.17, §1, 1°, aangezien de aanvrager niet beschikt over een geldige exploitatievergunning. Dit vormt een juridische belemmering voor het verlenen van een vergunning.

Bijgevolg kan de aanvraag op heden niet ten gronde juridisch beoordeeld worden en kan er geen vergunning worden verleend.

2.8.2 Toetsing verordeningen

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement van Gent.

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe loods en het aanleggen van verhardingen na het slopen van de bestaande bebouwing en het verwijderen van verharding.

Er wordt in de beschrijvende nota aangegeven dat de loods zal gebruikt worden als stockagemagazijn voor het bedrijf 'Doe-het- zelf Deschacht'. Echter wordt opgemerkt dat een deel van het magazijn wordt aangewend als sociale ruimte. Deze sociale ruimte bestaat uit 3 lagen, nl. een kelderverdiep, een gelijkvloers en een verdieping. De sociale ruimte kent op heden geen concrete invulling. Er

worden technieken voorzien voor o.a. sanitair en een keuken, maar deze worden nergens op de plannen ingetekend. Tevens wordt opgemerkt dat er in de zijgevel een groot raam aanwezig is. Het mobiliteitsprofiel van de aangevraagde ontwikkeling wordt in het dossier onvoldoende onderbouwd/ toegelicht. Met betrekking tot de mobiliteit wordt in de beschrijvende nota louter meegegeven dat men voor de autoparkeerplaatsen een norm van 0,8 plaatsen per 100m² bvo wordt gehanteerd en 11 fietsstalplaatsen voorziet. In totaal worden er 10 parkeerplaatsen voorzien. Bij gebrek aan cijfermatige onderbouwing van de te verwachten verkeersstromen is de verkeersgeneratie moeilijk te beoordelen. In het dossier wordt geen vergelijking gemaakt tussen de huidige en de toekomstige verkeersstromen, waardoor niet kan worden ingeschat in welke mate de ontwikkeling een wijziging of toename van het verkeer zal veroorzaken.

Tevens is het onduidelijk of de loods al dan niet gedeeltelijk zal functioneren als afhaalpunt voor de klanten van de doe-het-zelfzaak. Indien dit het geval is, kan dit een bijkomende druk leggen op de capaciteit en de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet. Een dergelijk gebruik wordt dan ook als onverenigbaar beschouwd.

Op basis van het voorziene aantal auto- en fietsparkeerplaatsen in combinatie met de aanwezigheid van de sociale ruimte (zie opmerking hierboven) kan worden afgeleid dat het beoogde gebruik mogelijks verder reikt dan louter stockage. De voorgestelde parkeercapaciteit en sociale ruimte lijken te wijzen op een intensiever gebruik, wat kan gepaard gaan met een hogere verkeersgeneratie dan op basis van een zuiver opslaggebruik verwacht mag worden.

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in parkgebied. De loods en de daaraan gekoppelde activiteiten dienen daarbij als zonevreemd te worden beschouwd.

Door de voorgestelde heropbouw wordt deze zonevreemde toestand niet alleen behouden, maar opnieuw bestendigd voor een lange termijn. Gelet op de aard en omvang van de voorziene investeringen kan worden aangenomen dat de exploitatie zich duurzaam op deze locatie zal verankeren. Dit hypothekeert de realisatie van de geldende bestemming op deze site en beperkt de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in functie van de parkbestemming.

Conclusie: Op heden kan er geen correcte beoordeling van de mobiliteitsimpact worden gemaakt. De aanvraag hypothekeert tevens de realisatie van de parkbestemming op langere termijn.

2.10 Lasten

Gelet op bovenstaande zaken is het opleggen van lasten irrelevant.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025108894 ingediend door R.D.S. & Zonen dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025108894 ingediend door R.D.S. & Zonen wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Bekendmaking

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

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

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

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres

het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie

Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel
of via www.omgevingsloket.be

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52 OVD (30/12/2017 -).

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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 OVD (01/08/2018 -).

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

Artikel 54 OVD (23/02/2017 -).

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 OVD (23/02/2017 -).

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 OVD (01/09/2019 -).

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

Artikel 57 OVD (01/08/2018 -).

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 -).

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

Artikel 74 OVB (23/10/2020 -).

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. 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.

§ 2. 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 veertien 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 ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens