



---

**2025\_CBS\_01812 OMV\_2025004905 R - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie verhardingen, luifel A en B - zonder openbaar onderzoek - Hulsdonk, 9042 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

**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 geeft ongunstig advies.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

DETA-COMPOSITES NV met als contactadres Kwartelstraat 11, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025004905) ingediend bij de deputatie op 17 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regularisatie verhardingen, luifel A en B
- Adres: Hulsdonk 31, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie A nr. 155A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 3 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 februari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het perceel uit de aanvraag situeert zich langs Hulsdonk op het bedrijventerrein Moervaart-Zuid in de Gentse Kanaalzone.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft een regularisatie van verhardingen en de bouw van twee luifels.

##### **1/ Verhardingen**

Er wordt gevraagd ca. 2318 m<sup>2</sup> steenslag, ca. 860 m<sup>2</sup> asfalt, ca. 1845 m<sup>2</sup> grind en ca. 266 m<sup>2</sup> betonverharding te regulariseren. Er wordt in de aanvraag niet verduidelijkt waarom er deze verharding aangelegd werd.

De waterdoorlatende verhardingen infiltreren op eigen terrein en de niet-waterdoorlatende verhardingen wateren af in de waterdoorlatende verharding.

##### **2/ Luifels**

Er wordt gevraagd twee luifels te regulariseren, aan de noord- en oostzijde van het gebouw. De luifels zijn 136 m<sup>2</sup> en 160 m<sup>2</sup> groot en worden op een bestaande verharding geplaatst.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 08/05/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van polymerebetonkuipen en acrylaatharsen (OMV\_2023008349).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 09/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een bedrijfshal. (1994/90119).

\* Op 23/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een produktiegebouw. (2000/50293).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in **regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

*Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid. Bij de inrichting van het gebied zal rekening gehouden worden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming volgende artikels van dit algemeen bouwreglement:

##### **- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Er wordt gevraagd ca. 2318 m<sup>2</sup> steenslag, ca. 860 m<sup>2</sup> asfalt, ca. 1845 m<sup>2</sup> grind en ca. 266 m<sup>2</sup> betonverharding te regulariseren. Er wordt in de aanvraag niet verduidelijkt waarom er deze verharding aangelegd werd. Er worden verder geen andere zaken, zoals bv. opslag van goederen, gevraagd waardoor de functie van de verharding onduidelijk blijft.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste havenweg.

## 5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

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

#### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er is volgens de aanvrager destijds 4802 m<sup>2</sup> verharding vergund, de te regulariseren toestand betreft 9694 m<sup>2</sup> verharding:

Verharding / Inrichting openbaar domein		
	NIEUWE TOESTAND	BESTAANDE TOESTAND
Totale oppervlakte van de verharding	9694 m <sup>2</sup>	4802 m <sup>2</sup>
Invulling van de verharding		

In het hemelwaterluik van de aanvraag wordt uitgegaan van 863 m<sup>2</sup> nieuwe verharding, wat strijdig is met bovenstaande info uit het dossier. We dienen er van uit te gaan dat er 4892 m<sup>2</sup> verharding als nieuw beschouwd moet worden.

Een deel van de verharding kan volgens de aanvrager afwateren naar de omgeving. Het betreft echter afwatering in grindverharding. Dit kan niet beschouwd worden als natuurlijke infiltratie.

De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen ook geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

We merken ook op dat noch de grindverharding noch de verharding in Stelcon platen als natuurlijk infiltrerend beschouwd mogen worden.

De aanvrager dient bovenstaande in rekening te nemen bij een eventueel volgend dossier.

#### Luifels

Er wordt een regularisatie aangevraagd van twee luifels, met een totale dakoppervlakte van 296 m<sup>2</sup>. Deze wateren volgens de aanvraag af naar een hemelwaterput (zonder hergebruik) en loopt dan over op het eigen terrein waar het natuurlijk kan infiltreren.

Het dossier toont niet aan dat de onverharde oppervlakte correct in verhouding staat met de afwaterende dakoppervlakte noch wat de aanvrager hier als onverharde oppervlakte beschouwt.

#### Infiltratievoorziening

De aanvrager vraagt een afwijking van de GSV en motiveert als volgt:

*De aanleg van deze verharding is reeds bij de originele ontwikkeling van de site anders uitgevoerd dan vergund (zie luchtfoto 2000-2003 in bijlage). De vorm, zoals opgenomen in de vergunning, was ontoereikend voor een vlotte circulatie van vrachtwagens richting de achterliggende opslagzone en de nodige parkeergelegenheid te kunnen bieden. Op de schaal van de site en zijn context zijn deze wijzigingen echter beperkt. Ook op gebied van ruimtelijke inpasbaarheid, veiligheid of aansluiting met het openbaar terrein zijn er geen noemenswaardigheden tov het vergund plan. De aanvrager wenst echter deze verhardingen te regulariseren in de situatie zoals deze zijn vandaag.*

*Gezien de ouderdom van uitvoering en aangezien er destijds geen vigerende voorschriften waren in zake infiltratievoorzieningen vragen wij in alle redelijkheid dat het afwaterend oppervlak van de te regulariseren verharding kan voorbijgaan aan de huidige wetgeving.*

*Hieronder is de vergelijking gemaakt tussen de oppervlaktes zoals destijds opgenomen in de vergunning en zoals deze vandaag zijn uitgevoerd. Dit zijn de oppervlaktes enkel voor de verharding waarbij het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd.*

#### **Conclusie**

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat. De aanvraag voldoet niet aan GSV/ABR.

#### **6. NATUURTOETS**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets. Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Door het toenemen van het aantal parkeerplaatsen lijkt het alsof het aantal vervoersbewegingen is toegenomen. De aangevraagde activiteiten veroorzaken mogelijk uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Dit wordt niet verder vermeld in de aanvraag en kan dus niet beoordeeld worden.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de natuurtoets **niet** doorstaat.

#### **7. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

#### **8. OMGEVINGSTOETS**

##### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

In deze aanvraag wordt gevraagd om het bouwen van twee luifels en het aanleggen van een ruime oppervlakte verharding te regulariseren. Er wordt in de aanvraag niet vermeld wat de functies van de nieuwe constructies zijn. Daarnaast doorstaat het gevraagde noch de watertoets noch de natuurtoets.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het aanleggen van een groenbuffer zoals opgenomen in het Inrichtingsplan Moervaart-Zuid. In dit inrichtingsplan staat dat er langs de rooilijn met de aanpalende weg een groenstrook van 10 m aangelegd moet worden, met uitzondering van de toegangsweg tot het bedrijf. De aanvrager vraagt een afwijking tot 6 ten noorden van hun perceel. Er moet opgemerkt worden dat de verhardingen zijn aangelegd tot tegen de rooilijn en de vermeende groenbuffer bevindt zich op openbaar domein in plaats van op privaat domein. Dit betekent dat er geen groenbuffer is aangelegd op privaat domein in tegenstelling tot de vergunde toestand, waar er niet verhard of gebouwd is in deze 10 m-zone.

Bijkomend zegt het inrichtingsplan dat de inplanting van parkeerplaatsen en de organisatie van de interne circulatie op een zo rationeel mogelijke manier moet gebeuren. Het bedrijf moet motiveren op welke manier het met deze principes zal omgaan. Het oppervlaktewater moet zoveel mogelijk worden opgevangen voor intern hergebruik of moet worden afgevoerd naar een bluswaterbekken of naar de grachten. Het bedrijf moet motiveren op welke manier er met deze principes wordt omgegaan. Ook aan dit aspect wordt niet voldaan.

Omwille van bovenstaande redenen kan de aanvraag **niet gunstig** geadviseerd worden. Bij een nieuwe aanvraag moet er rekening gehouden worden met het inrichtingsplan, moeten de luifels voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, moet de correcte oppervlakte verharding als nieuw aangevraagd worden en moeten deze ook voldoen aan het Algemeen Bouwreglement en moet er een natuurtoets toegevoegd worden aan de aanvraag.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en doorstaat zowel de watertoets als de natuurtoets niet.**

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 **ongunstig** advies uit over de

omgevingsaanvraag voor regularisatie verhardingen, luifel A en B van DETA-COMPOSITES nv,  
gelegen te Hulsdonk 31, 9042 Gent.

**Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_01812 - OMV\_2025004905 R - aanvraag omgevingsvergunning voor regularisatie  
verhardingen, luifel A en B - zonder openbaar onderzoek - Hulsdonk, 9042 Gent - Advies