



---

**2025\_CBS\_02281 OMV\_2024124192 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een demosite - zonder openbaar onderzoek - Hulsdonk, 9042 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, 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 voorwaardelijk gunstig advies.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Veolia Facilities BE NV met als contactadres Lilsedijk 19, 2340 Beerse heeft een aanvraag (OMV\_2024124192) ingediend bij de deputatie op 9 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de nieuwbouw van een demosite
- Adres: Hulsdonk 1, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie A nrs. 245K en 245H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 17 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 maart 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De projectsite is gelegen te Hulsdonk in Gent, en heeft een industrieel karakter. De aanvraag heeft betrekking op een redelijk groot domein, gelegen aan de Moervaart, waarbij verschillende gebouwen verspreid ingeplant zijn op het perceel; de aanvraag omvat het bouwen een demo-site.

Als demosite wordt een kantoorunit en luifelconstructie gebouwd ter hoogte van een bestaande muur en langs een groenzone. Er worden ook parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van een goede werking op de site. De luifelconstructie wordt opgetrokken uit een staalstructuur, waaronder containers geplaatst worden op verschillende hellingen en ondergronden. Aangrenzend aan de luifel wordt een kantoorunit opgetrokken; deze omvat een technische ruimte, sanitaire cel en een vergaderruimte. De demosite heeft als doel om chauffeurs en medewerkers op te leiden door middel van diverse opstellingen die op de site opgezet kunnen worden.

De parkeerplaatsen voor wagens worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, de overige verharding in asfalt met kws-afscheider. Het hemelwater dat op de daken van de luifel en de naastgelegen constructie valt, gaat naar de hemelwaterputten voor recuperatie via de toiletten en een buitenkraan, en aansluitend naar de wadi. De wadi heeft een noodoverloop naar het bestaande interne regenwaterstelsel.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 08/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging van een afvalstoffenverwerkend bedrijf (OMV\_2017010763).
- Op 14/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een afvalverwerkend bedrijf + bijstelling + het verbouwen van een industriegebouw (OMV\_2018011601).
- Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor bijstelling bijzondere voorwaarde m.b.t. luchtmissies en bijstelling door toevoeging nieuwe bijzondere voorwaarde (OMV\_2018154858).
- Op 09/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een afvalstoffenverwerkend bedrijf (OMV\_2019115478).
- Op 25/06/2020 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf (iioa) + bijstelling (OMV\_2019107514).

- Op 25/06/2020 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf (iioa) + bijstelling (OMV\_2019107514).
- Op 01/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek tot bijstelling van de milieuvorwaarden door niet-exploitant (gpbv-evaluatie) (OMV\_2020059498).
- Op 21/01/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een afvalverwerkend bedrijf (OMV\_2020100553).
- Op 21/01/2021 werd een aktename afgeleverd voor de gehele stopzetting van een aggregaatmenginstallatie (OMV\_2020169206).
- Op 10/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een verwerkings- en behandelingsbedrijf voor bodemassen (iioa + sh) (OMV\_2021150470).
- Op 12/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek van niet-exploitant voor het bijstellen van de milieuvorwaarden opgelegd aan een opslagplaats voor gronden en gelijkaardige afvalstoffen (iioa) (OMV\_2021195954).
- Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf (iioa) (OMV\_2022029244).
- Op 01/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een afvalverwerkend bedrijf (iioa) (OMV\_2023084883).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een industrieel gebouw. (2000/50109).
- Op 21/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van 2 sliplaguneringsvelden in een waterdichte folie en het plaatsen van een tent boven een reeds verharde oppervlakte als overkapping. (2015/01048).

## **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 bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-Oost En R4-West' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 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.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (havenweg).

#### **4.5. Archeologienota**

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

#### Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (parkeerterrein – 441 m<sup>2</sup>)
- verharding aangesloten op een KWS (1 392 m<sup>2</sup>)
- nieuwe luifel dak (157,1 m<sup>2</sup>)
- nieuwe kantoorunit (30 m<sup>2</sup>)
- hemelwaterput (20 m<sup>3</sup>)
- infiltratievoorziening (5,184 m<sup>3</sup> en 17,3 m<sup>2</sup>)

#### Verharding

De verharding wordt deels uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2 % te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Een deel van de verharding wordt als afvalwater beschouwd. Het is op basis van het dossier niet duidelijk of de verharding effectief volgens Vlareem als afvalwater dient beschouwd te worden. Een parking/weg die enkel gebruikt wordt voor vrachtwagenverkeer valt hier niet zomaar onder. Er wordt ook geen wijziging gevraagd van het te lozen afvalwater in de ingedeelde inrichting. Ofwel dient het lozen van (extra) bedrijfsafvalwater aangevraagd te worden ofwel dient de afwatering aangesloten worden op een correct gedimensioneerde wadi.

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 20 m<sup>3</sup> voorzien. Het water wordt gebruikt voor een buitenkraan en toiletspoeling.

#### Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen bedraagt: 187 m<sup>2</sup> -30 m<sup>2</sup> (hemelwaterput)=157 m<sup>2</sup>.

Conform de GSV dient er een infiltratievoorziening van 5181 l en 17,28 m<sup>2</sup>.

De aangelegde infiltratievoorziening is conform de GSV, maar momenteel is deze enkel gedimensioneerd op de dakoppervlakte, indien het water dat op de parking geen afvalwater is dient een grotere infiltratievoorziening (51 m<sup>3</sup> en 124 m<sup>2</sup>) aangelegd.

## **6. NATUURTOETS**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

- Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
- Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.
- De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets 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***

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen de industriële landschap van de Gentse Kanaalzone. De bedrijfssite is gelegen in het industrieterrein Moervaart-Zuid. Voor dit industrieterrein werd een inrichtingsplan opgemaakt. De aanvraag is in overeenstemming met dit inrichtingsplan.

Bij de aanleg van parkeerplaatsen vragen we steeds 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen, deze leveren schaduw, verkoelen de stenige ruimte en dragen bij aan het verminderen van het hitte-eiland effect. Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde. Gelet op het kleinschalige karakter van de aanvraag is de ruimtelijke en visuele impact beperkt rekening houdend met de grootschaligheid van de omgevingscontext.

## **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 de nieuwbouw van een demosite van Veolia Facilities BE nv, gelegen te Hulsdonk 1, 9042 Gent.

### **Artikel 2:**

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

#### **Zone voor vrachtwagens -afvalwater?**

Ofwel dient het lozen van (extra) bedrijfsafvalwater aangevraagd te worden ofwel dient de afwatering aangesloten worden op een correct gedimensioneerde wadi.

#### **Infiltratievoorziening**

De aangelegde infiltratievoorziening is conform de GSV, maar momenteel is deze enkel gedimensioneerd op de dakoppervlakte, indien het water dat op de parking geen afvalwater is dient een grotere infiltratievoorziening (51 m<sup>3</sup> en 124 m<sup>2</sup>) aangelegd.

#### Waterdoorlatende verharding

De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2 % te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

#### Bomen

In de groenzone naast de parkeerzone moeten minimaal drie hoogstammige bomen worden aangeplant.

#### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_02281 - OMV\_2024124192 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een demosite - zonder openbaar onderzoek - Hulsdonk, 9042 Gent - Advies