



2025_CBS_03131 OMV_2025017411 R - aanvraag omgevingsvergunning voor sh - uitbreiden van bestaande parking - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC BV met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025017411) ingediend bij de deputatie op 14 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: sh - uitbreiden van bestaande parking
- Adres: Ottergemsesteenweg-Zuid 801 en 803, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 364S2, 364T2, 364H3, 364K4, afdeling 24 sectie B nrs. 532B2 en 539N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het uitbreiden van de bestaande parking en aanleggen van een wandelpad. De locatie situeert zich aan de Ottergemsesteenweg-Zuid 801, een voornamelijk industriële omgeving maar tevens ook de omgeving van de Planet Group Arena, de Brico Planet en ISPC. Achteraan het perceel ligt de Hamerlandtrangel evenwijdig aan de Schelde en toegang tot de parking wordt genomen via de Sluisweg.

Het terrein waar de uitbreiding van de parking komen zal wordt nu gebruikt voor het stallen van containers. De bestaande verharding is in beton. Het terrein waar het wandelpad wordt voorzien bestaat grotendeels uit grind.

Het wandelpad heeft tot doel om de interne circulatie op het bedrijfsterrein vanuit de nieuwe ontsluiting uitbreiding parking te optimaliseren. Dit pas wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Om de bestaande en nieuwe parking te verbinden wordt een deel van de bestaande berm weggenomen. De grond van de afgegraven berm wordt verspreid over de rest van de berm. De betonnen verharding die mogelijks nog verder loopt onder de berm die wordt weggenomen, blijft ook behouden en waar nodig aangevuld met grind steenslag zoals op de bestaande parking.

De nood aan de uitbreiding van de parking is er gekomen door:

- Het wegvallen van de staanplaatsen aan de Ottergemsesteenweg-Zuid waar het nieuwe CEC-gebouw is gebouwd.
- Het groeperen van de autostaanplaatsen verspreid over de site naar één centrale parking.
- De wissel van het ploegensysteem – tijdens de overlap van de wissel moeten de auto's van de twee ploegen samen een staanplaats hebben. Nu gebeurt dit wanordelijk en veroorzaakt problemen bij de manoeuvres.

Ook de uitbreiding van de parking zal een dubbel gebruik hebben door de bezoekers van voetbalwedstrijden in het stadion de Planet group Arena. Om die reden wordt de parking afgesloten van het bedrijfsterrein.

Er worden nieuwe 10 bomen aangeplant, 1 boom per 5 parkeerplaatsen, aan de rand van de bestaande berm.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 19/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een kunststofverpakkingsbedrijf (iioa + sh) (OMV_2019096485).

- * Op 26/11/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tijdelijk mobiel toilet (OMV_2020116575).
- * Op 22/04/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het veranderen van een kunststofverpakkingsbedrijf (OMV_2021007874).
- * Op 07/10/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van werken aan een gasleiding (OMV_2021147754).
- * Op 30/12/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor grondwerken iov fluvius (OMV_2021196493).
- * Op 31/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een kunststofverpakkingsbedrijf (iioa + sh) (OMV_2021156339).
- * Op 28/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak van een oude energiecentrale (OMV_2022012893).
- * Op 15/06/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor het bouwen van een rioleringsput (OMV_2022079078).
- * Op 14/07/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor het bouwen van een rioleringsput (OMV_2022091294).
- * Op 15/07/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling voor het plaatsen van een ondergrondse parking (OMV_2022096914).
- * Op 25/07/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van rioolaansluitingen (OMV_2022100281).
- * Op 11/08/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een ondergrondse parking (OMV_2022102799).
- * Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (pinus) (OMV_2022127350).
- * Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurde omgevingsvergunning omv_2021156339 dd 4 april 2022 (OMV_2022113655).
- * Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor afbraak gebouw "waters" (OMV_2022130293).
- * Op 18/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een bijstelling van de voorwaarden op vraag van de povc opgelegd aan de bv amcor flexiblen transpac, een kunststoffenverpakkingsbedrijf (iioa) (OMV_2023118493).
- * Op 28/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (OMV_2024005462).
- * Op 24/09/2024 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele breker (OMV_2024127394).
- * Op 10/10/2024 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bouwterrein met mobiele breker + bijstelling van de milieuvoorwaarden (OMV_2024129099).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 01/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van opslagplaats voor nitrococon. (1964 ZW 653)
- * Op 06/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen opslagplaats voor nitrocellulose. (1968 ZW 1006)
- * Op 27/05/1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een bergplaats machine. (1969 ZW 1057)

- * Op 27/05/1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen stapelplaats. (1969 ZW 1054)
- * Op 06/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw nieuwe bobinage na slopen van het gebouw opslagplaats mandrins. (Litt. O-5-70)
- * Op 12/07/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het gebouw bobinage-cello door het optrekken van een 1e verdieping. (Litt. O-6-71)
- * Op 06/06/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meet- en ontspanningsstation voor aardgas. (1972 ZW 1198)
- * Op 03/10/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het opspuiten oude scheldearm. (1972 ZW 1187)
- * Op 04/12/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw isol. (1973 ZW 1288)
- * Op 16/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bureel en magazijn isol. (1974 ZW 1313)
- * Op 16/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor aanleg groenzone rond decantatiebekken. (1974 ZW 1314)
- * Op 13/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een industrieel gebouw. (1974 ZW 1338)
- * Op 18/11/1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen chemisch bedrijf. (1975 ZW 1419)
- * Op 09/01/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en herbouwen van stockage voor kolen en slakken. (1985/1467)
- * Op 28/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een nijverheidsgebouw. (1992/127)
- * Op 18/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van co-extrusie, de oprichting van 5 silo's, de sloping van een sas co-extrusie, de sloping van een annex magazijn co-extrusie en de uitbreiding van een pipe-rack. (2003/584)
- * Op 16/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hoogstapelmagazijn en hoogspanningscabines, het bouwen van laadkades, de plaatsing van koelgroepen. (2005/524)
- * Op 16/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een korrelmagazijn. (2007/486)
- * Op 30/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het extrusiegebouw 'coex 5'. (2007/451)
- * Op 13/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het extrusiegebouw 'coex 5+', sociale lokalen en het bouwen van nieuwe silo's. (2007/490)
- * Op 02/04/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hoogstapelmagazijn en hoogspanningscabines, verbouwen laadkades, plaatsen koelgroepen. (2009/81)
- * Op 15/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een personeelsparking op het terrein van amcor. (2012/3)

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

De aanvraag ligt in industriegebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag project ligt deels in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS_4 BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in reservatiezone voor fiets- en wandelpad (overdruk).

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.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

4.5. Archeologienota

Een archeologienota is niet van toepassing voor deze aanvraag. Het betreft een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft (12-11-2019 ID: 14870).

5. WATERPARAGRAAF

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

Het project situeert zich in het stroomgebied van Vertakking De Pauw (beheer : de Vlaamse Waterweg).

De parkeerplaatsen worden ingericht op de bestaande verharding en het wandelpad wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

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

Er zijn op zich geen bezwaren tegen de uitbreiding van de parking en het aanleggen van het wandelpad. De extra parkeerplaatsen worden voldoen gemotiveerd in de beschrijvende nota waarom deze nodig zijn. De Zuidelijke Rand Gent is van groot economisch belang. Dit belang zal in de komende jaren nog toenemen. Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Het zal een uitdaging zijn om deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden. Een belangrijk element om de bereikbaarheid te blijven garanderen, is het beperken van de automobilititeit naar deze terreinen. Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven (mobiliteit.bedrijven@stad.gent).

Het wandelpad loopt door een zone voor groenbuffer volgens RUP Groenas-4 Bovenshelde. Paden zijn er toegelaten en het pad is voldoende smal zodat de groenbufferfunctie nog kan vervuld worden. Wel stellen we als voorwaarde dat in de zone langsheen het pad groenaanplantingen worden uitgevoerd met struiken en bomen (rekening houdend met eventuele beperkingen van ondergrondse leidingen), meer bepaald de zone gesitueerd in de bestemming groenbuffer (tussen garage en solventenpark).

Wat de parking betreft kunnen we deels de motivatie volgen om de bomen in de aanwezig berm aan te leggen om zo het ruimtegebruik te optimaliseren. Echter is de basisidee om boven een nieuwe parking een gesloten kruinendek te realiseren op termijn. Dat kan je niet bekomen door enkel langs één zijde aan te planten. Bijgevolg moeten 4 van de 10 nieuwe bomen worden voorzien aan de andere kant van de dubbele parkeerreeks. Door een boom aan de beide uiteinden te planten, hoef je hiervoor slechts twee parkeerplaatsen effectief te ontharden (samen met de twee uiteinden (driehoeken). Zo bekom je alsnog 48 nieuwe plaatsen (wat een minimale verlaging is van 4%), maar waarbij je wel voldoet aan de kwalitatieve doelstelling van 1 boom per 5 parkeerplaatsen op een nieuw (of uit te breiden) parkeerterrein.

De geplande stedenbouwkundige handelingen zijn dan ook ruimtelijk aanvaardbaar binnen deze industriële omgeving

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 sh - uitbreiden van bestaande parking van AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC bv, gelegen te Ottergemsesteenweg-Zuid 801 en 803, 9000 Gent.

Artikel 2:

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

- In de zone langsheen het wandelpad moet, in functie van de realisatie van de groenbuffer volgens het RUP, groenaanplantingen worden uitgevoerd met struiken en bomen binnen het eerst volgende plantseizoen na het aanleggen van dit wandelpad. Hierbij moet rekening worden gehouden met eventuele beperkingen van ondergrondse leidingen.

- 4 van de nieuwe bomen moeten worden voorzien aan de andere kant van de dubbele parkeerreeks. Door een boom aan de beide uiteinden te planten, hoef je hiervoor slechts twee parkeerplaatsen effectief te ontharden. Dit moet gebeuren binnen het eerst volgende plantseizoen na de realisatie van de parking.

Artikel 3:

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

- Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven (mobiliteit.bedrijven@stad.gent).
- De parking wordt ontsloten via de interne wegenis van het bedrijf.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_03131 - OMV_2025017411 R - aanvraag omgevingsvergunning voor sh - uitbreiden van bestaande parking - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Advies