



2025_CBS_04198 OMV_2024016491 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een distributiecentrum en groothandel in bouwmaterialen - Jozef Schellstraat - Athenastraat, 9052 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 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;
Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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?

Callewaert BV met als contactadres Stationsstraat 30, 8460 Oudenburg en VERHELST BOUWMATERIALEN NV met als contactadres Stationsstraat 30, 8460 Oudenburg hebben een aanvraag (OMV_2024016491) ingediend bij de deputatie op 22 april 2024. De aanvraag werd op 23 januari 2025 in eerste aanleg door de deputatie voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van de deputatie werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 25 maart 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een distributiecentrum en groothandel in bouwmaterialen
- Adres: Jozef Schellstraat - Athenastraat, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 555A, 556B, 557B, 558_, 560_, 561E, 566D, 567C, 568A, 570B en 572C

De gewestelijke omgevingsvergunningscommissie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 1 april 2025.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in het advies van college aan de deputatie van 12 december 2024.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe elementen, nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Onontvankelijk

Dit project, bestaande uit 3 bedrijven die gaan samenwerken (Heylen, Verhelst en Top-mix) is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gaat om 1 terrein met drie concessies. Bij de opsplitsing van een project over verschillende vergunningsaanvragen mag de globale beoordeling van de milieueffecten niet uit het oog verloren worden, en dat is exact wat hier gebeurt.

Belangenvermenging

De stad Gent (en de deputatie) dienen zich in deze onbevoegd te verklaren en de beoordeling van de vergunning over te laten aan de Vlaamse regering. Dit gezien de stad Gent en de POM zetelen in de VZW Eiland Zwijnaarde.

Natuurbehoud op de site van Top Mix

Op de site van Top Mix wenst men te ontbossen. Deze bomen blijken zeer geschikt te zijn voor vleermuizen en verschillende vogelsoorten.

Bodem

Het gebied nagenoeg volledig verhard, waarbij dit water niet meer of onvoldoende zal wekunnen, is volstrekt onverantwoord.

Mobiliteit

Het project zal voor een te grote bijkomende verkeersdruk zorgen op de R4-Binnenring en de R4-Buitenring (geopend op 26 april 2014) van/het Eiland Zwijnaarde.

De maatregelen om de verkeersknoop te vermijden, enerzijds transport via het water, anderzijds vrachtverkeer dat de spituren vermijdt, zijn veel te vrijblijvend geformuleerd. Om vervoer via het water mogelijk te maken, moet er nog een kade gebouwd worden in samenwerking met de Vlaamse Waterweg. Die kade is er dus nog niet.

Wat het woon-werkverkeer betreft, wordt een modal split van 50 % duurzame verplaatsingen als minimum gesteld. Hoe en wanneer deze doelstelling zal bereikt worden, is nergens beschreven.

Kantoren

Autonome kantoren wordt niet toegelaten volgens het RUP.

Geluid en trilling

Volgens de geluidstudie is er een overschrijding van de VLAREM normen. Er wordt geen rekening gehouden met de bewoners aan de R4.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Onontvankelijk

Voor de 3 bedrijven werd in het voortraject op verzoek van de stad Gent gewerkt naar een overkoepelende visie in samenwerking met de Kwaliteitskamer. Het masterplan streeft ernaar deze activiteiten samen te brengen in een geïntegreerd geheel, met behoud van hun identiteit. Het masterplan werd toegevoegd bij elke omgevingsaanvraag van de individuele bedrijven. De 3 bedrijven mogen perfect elk hun eigen aanvraag indienen binnen de overkoepelende visie. De verschillende dossiers zijn dan ook ontvankelijk.

Belangenvermenging

De bevoegde overheid van een omgevingsvergunning wordt bepaald in het besluit van de Vlaamse regering tot aanwijzing van de Vlaamse en Provinciale projecten. Gezien huidige aanvraag voorkomt op de lijst van Provinciale projecten is de deputatie bevoegd om in eerste aanleg een beslissing te nemen over deze aanvraag. Het college heeft in eerste aanleg een advies gegeven aan de deputatie. Dat de stad Gent zetelt in de VZW Eiland Zwijnaarde doet hier niks ter zake.

Natuurbehoud op de site van Top Mix

Huidige aanvraag betreft een aanvraag voor Verhelst. De site Top Mix waarnaar wordt verwezen ligt aan de andere zijde van de Buitenring Zwijnaarde. In huidige aanvraag wordt geen ontbossing voorzien.

Bodem

Iedere omgevingsaanvraag wordt onderworpen aan een watertoets. Ook dit dossier werd de waterhuishouding grondig onderzocht. Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van een aantal maatregelen de watertoets doorstaat.

Mobiliteit

In deze gewijzigde aanvraag is het aantal logistieke wegbewegingen zeer sterk gereduceerd via het programma, via het gebruik van de (toekomstige) kade en via het vermijden van de spitsmomenten.

Daarnaast zullen en moeten er ook grote inspanningen gebeuren om ervoor te zorgen dat het woon-werkverkeer voor maximum 50% via de wagen verloopt bij elk van de 3 bedrijven. De voorwaarde i.v.m. de bedrijfsvervoerplannen is daarom een zeer belangrijk element. Hierdoor kunnen we nu wel akkoord gaan met de verkeersgeneratie in dit project. Naast het belangrijke aspect van de verkeersgeneratie zijn er ook nog een aantal andere voorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de realisatie van dit project.

Kantoren

Inderdaad autonome kantoren worden niet toegestaan. De kantoorruimte in het project mag enkel gebruikt worden in functie van de daar uitgeoefende activiteiten.

Geluid en trilling

De inrichting is gelegen op het nieuwe bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde, ten noorden van de E40 en ten zuiden van de R4. De dichtst bijgelegen woningen bevinden zich op meer dan 400 meter van de site. De warmtepompen en het transport van en naar de site zijn bronnen van potentiële geluidshinder.

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Verder wordt ook geluid gegenereerd door het transport van en naar de site. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd te worden. Dit kan als een bijzondere voorwaarde worden opgenomen de beslissing van de Vlaamse Regering.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van het advies van het college aan de deputatie in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de deputatie werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen en exploiteren van een distributiecentrum en groothandel in bouwmaterialen van Callewaert bv en VERHELST BOUWMATERIALEN nv, gelegen te Jozef Schellstraat - Athenastraat, 9052 Gent.

Artikel 2:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het advies van het college aan de deputatie van 12 december 2024 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04198 - OMV_2024016491 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een distributiecentrum en groothandel in bouwmaterialen - Jozef Schellstraat - Athenastraat, 9052 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies