



2025_CBS_04999 OMV_2025032506 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een toegangspad - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 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; 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?

AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC BV met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025032506) ingediend bij de deputatie op 29 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een toegangspad
- Adres: Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 364K4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te regulariseren toegangspad bevindt zich langs de Ottergemsesteenweg-Zuid in Zwijnaarde, ter hoogte van de site van AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC BVBA. Deze site betreft een industrieel gebouwencomplex met plaats voor onder meer productie, innovatie, administratie en opslag. In de nabije omgeving staan kantoorgebouwen, industriële panden en de Planet Group Arena. De bouwhoogte varieert van 1 tot 10 bouwlagen, voornamelijk afgewerkt met platte daken.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de regularisatie van een pad in waterdoorlatende grindverharding (164,5 m²) aangevraagd in de voortuinstrook aan de oprit voor personenwagens (rechts van het ICE-gebouw) tot aan de toegangstrap (ter hoogte van ca het midden van het ICE gebouw). Dit toegangspad werd ter hoogte van de toegangstrap gedeeltelijk op het openbaar domein aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende relevante 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 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 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 afbraak gebouw "waters". (OMV_2022130293).
- * 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 18/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een bijstelling van de voorwaarden op vraag van de povc opgelegd aan de bv amcor flexibles transpac, een kunststoffenverpakkingsbedrijf (iioa). (OMV_2023118493).
- * Op 28/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (OMV_2024005462).
- * Op 24/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande parking. (OMV_2025017411).

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 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAAT-OTTERGEMSESTEENWEG' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 12 januari 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor gemengd projecten en zone voor wegenis.

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 met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

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

Toetsing: Zoals reeds aangegeven door dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu (brief van 11 december 2024), wordt enkel de toegangstrap en het bijhorende hellend vlak beschouwd als strikt noodzakelijke verharding om een functionele toegang te verzekeren tussen het gebouw en het openbaar domein. De bijkomend aangevraagde verharding kan niet worden beschouwd als strikt noodzakelijk en is hierdoor strijdig met artikel 3.2 van het 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.

5. WATERPARAGRAAF

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

Het aangelegde pad werd aangelegd in waterdoorlatende grindverharding maar komt niet in aanmerking voor vergunning (zie verder).

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.
Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht: Er zijn geen extra bomen of waardevolle vegetaties verdwenen voor de aanleg van dit te regulariseren wandelpad. De aanvraag doorstaat de natuurtoets en wordt vanuit dit oogpunt gunstig beoordeeld.

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 in strijd met de bindende bijzondere voorwaarde opgenomen in de eerder verleende omgevingsvergunning (OMV_2021156339). Deze voorwaarde stelt uitdrukkelijk dat de openbare groene berm niet verhard mogen worden, noch met vaste verhardingen, noch

met halfverhardingen zoals steenslag of grind. Dit geldt zowel voor nieuwe als voor bestaande verhardingen. De intentie van deze voorwaarde is het behoud van het groene en open karakter van het openbaar domein en het vermijden van privaat gebruik van publieke ruimte.

De aanleg van een grindpad op het openbaar domein door een private initiatiefnemer is bovendien in strijd met artikel 4.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waarin wordt bepaald dat het aanleggen van private infrastructuur op openbaar domein niet is toegelaten zonder rechtsgeldige titel of machtiging. In dit geval ontbreekt een dergelijke toelating. Dergelijke ingrepen zijn dan ook niet toelaatbaar en dienen ongedaan te worden gemaakt. Indien er toch verharding wordt aangebracht in strijd met de vergunning of zonder toestemming, is de stad gerechtigd deze op kosten van de bouwheer te verwijderen.

Op basis van bovenstaande elementen is de aanvraag **niet** verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig, Het aanleggen van private paden op openbaar domein zijn niet toegelaten.

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 het regulariseren van een toegangspad van AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC bv, gelegen te Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent.

Artikel 2:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04999 - OMV_2025032506 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een toegangspad - zonder openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Advies