



2025_CBS_08258 OMV_2025051112 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ophogen van een dak - met openbaar onderzoek - Afrikalaan, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 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 gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

CHRISTEYNS NV met als contactadres Afrikalaan 182, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025051112) ingediend bij de deputatie op 15 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het ophogen van een dak
- Adres: Afrikalaan 182 en 184, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 718R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 7 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein met bebouwing is gelegen langs de Afrikalaan. De omgeving wordt gekenmerkt door industriële bebouwing van diverse grootteordes.

De vestiging van de firma Christeyns NV is gelegen aan beide zijden van de Afrikalaan, de aanvraag heeft betrekking op de oostelijke site van het bedrijf.

De site wordt aan de westzijde begrensd door de Afrikalaan, en aan de oostzijde door de spoorweg.

De terreinen bevatten kantoren, laboratoria, magazijnen en productiehallen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het ophogen van het bestaand plat dak van een magazijn waar mengtanks opgesteld staan. Dit magazijn bevindt zich centraal op de oostelijke site van het bedrijf.

De bestaande hoogte van de dakrand van het magazijn bedraagt 8,12 m ten opzichte van het maaiveld. Na ophoging bedraagt de dakrandhoogte 12,97 m.

De structuur voor de ophoging wordt uitgevoerd in staal, de bekleding is voorzien in sandwichpanelen met zelfde kleur en uitzicht als de bestaande gevelbekleding van het magazijn.

De functie van het magazijn blijft ongewijzigd.

De firma Christeyns heeft een lopende milieuvergunning tot en met 31/01/2027. Onderhavige aanvraag houdt geen wijzigingen in ten opzichte van de bestaande milieuvergunning.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 26/10/2017 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de oprichting van een nieuwbouw loods voor de opslag van lege verpakkingen + verplaatsing en bundeling van de vergunde opslaghoeveelheden naar deze nieuwe opslaghal (OMV_2017004198).
- Op 01/02/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok (OMV_2017007129).
- Op 15/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van de inrichting voor de productie van detergents en zeep + het bouwen van opslagtanks (OMV_2018075939).
- Op 20/06/2019 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok (OMV_2019045370).
- Op 24/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van signalisatie op de terreinen van Christeyns (OMV_2019147381).
- Op 11/03/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zeep (iioa + sh + bijstelling) (OMV_2018095214).

- Op 09/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (uitbreiding) van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zepen (iioa) (OMV_2022143411).
- Op 17/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de constructie van een passerelle tussen de bestaande kantoren en laboratoria (OMV_2023006139).
- Op 08/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zepen (iioa + sh) (OMV_2023032764).
- Op 08/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zepen (iioa + sh) (OMV_2024148454).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/05/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een loods. (1994/130)
- Op 27/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw met kantoren en laboratoria. (2011/558)
- Op 19/07/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bestaande industriegebouwen, het oprichten v/e nieuw centraal Europees distributiecentrum, een overbrugging van de Afrikalaan d.m.v. een conveyorsysteem, de nodige verbouwingen t.b.v. het conveyorsysteem en de aanleg van een parkeerterrein. (2012/312)
- Op 14/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de overkapping van bestaande poedersilo's. (2012/461)
- Op 20/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw met kantoren en laboratoria. (2012/689)
- Op 21/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van de straatgevel. (2012/1003)
- Op 20/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de overkapping van de opslagplaats voor vloeistoffen en het voorzien van een kuipvloer met ondergrondse opvangtank. (2015/08106)
- Op 19/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de opslagplaats voor perazijnzuur. (2015/08157)
- Op 22/07/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een refter en kleedkamers. (2016/08068)

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 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.

Op het moment van indienen van de aanvraag was het bijzonder plan van aanleg 'AFRIKALAAN', goedgekeurd op 30 oktober 1991, nog van kracht.

Er werd een afwijking van de voorschriften van het BPA aangevraagd voor de bouwhoogte; in het kader van deze afwijking werd ook een openbaar onderzoek gevoerd.

Op 25 augustus 2025 trad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AFRIKALAAN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 mei 2025) in werking. De locatie is volgens dit RUP gelegen in Z1 zone voor bedrijven-type Seveso.

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de **bouwhoogte**:

Het RUP stelt dat *'Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de minimale bouwhoogte 12 m. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond. Aan de grens met de zone voor park (Z8) staan de gebouwen onder een hoek van 35°, gemeten vanaf de zonegrens'*.

Toetsing: Het gebouw dat het voorwerp van de aanvraag is, wordt opgehoogd tot 12,97 m. De bouwhoogte is in overeenstemming met de voorschriften.

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.

Specifieke toetsing van volgend punt:

Artikel 3.8 – Groendak : *'Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².'*

Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.'

Toetsing: Er wordt geen groendak voorzien, omdat er geen zekerheid is dat de bestaande funderingen en structuur het bijkomend gewicht van een groendak kunnen dragen. Het ABR geeft echter duidelijk aan dat verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw zijn vrijgesteld van de groendakplicht.

Het ontwerp is bijgevolg in overeenstemming met het 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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De GSV en het ABR inzake hemelwater zijn niet van toepassing op het project. Het betreft de ophoging van een bestaand dak met behoud van bestaande hemelwaterafvoer.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten 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:

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstofuitstoot

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Natuur:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Conclusie:

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 augustus 2025 tot en met 12 september 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Het magazijn ligt centraal op de site, en de voorziene bouwhoogte blijft onder de bouwhoogte van andere gebouwen op de site. Er kan bijgevolg worden gesteld dat de impact op de nabije omgeving zeer beperkt is, en het nieuwe bouwvolume aanvaardbaar is.

CONCLUSIE

Dienst Stedenbouw verleent een **gunstig** advies, 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 **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het ophogen van een dak van CHRISTEYNS nv, gelegen te Afrikalaan 182 en 184, 9000 Gent.

Artikel 2:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_08258 - OMV_2025051112 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ophogen van een dak - met openbaar onderzoek - Afrikalaan, 9000 Gent - Advies