



---

**2025\_CBS\_09374 OMV\_2025026493 - aanvraag omgevingsvergunning voor Stadsbader - R4WO Werfzone - Betoncentrale Mendonk - met openbaar onderzoek - , - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 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:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** 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?**

STADSBADER NV met als contactadres Kanaalstraat 1, 8530 Harelbeke heeft een aanvraag (OMV\_2025026493) ingediend bij de Vlaamse overheid op 21 maart 2025.

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

- Onderwerp: Stadsbader - R4WO Werfzone - Betoncentrale Mendonk
- Adres: ,
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie F nrs. 202B, 202C, 328A, 598B, 599D, 603B, 608A, 609B, 609C, 612C, 613D, 613A, 613E, 616A, 617B, 617C, 621A, 621B, 623A, 624B, 624A, 625\_, 627A, 630A, 631B, 634C, 638B, 639B, 640A, 641\_, 642A, 643\_, 644\_, 645\_, 646\_, 661\_, 662\_, 663\_, 664\_, 695A, 695B, 697A en 697B

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

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 10 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. Het betreft een tweede adviesvraag na een wijzigingslus (PIV 3)

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

De aanvraag betreft het inrichten van een werfgebonden opslag van gronden en uitgebroken puinfracties ten behoeve van hoofdzakelijk de aanleg van de R4. De werfzone Knippegroen vergund onder OVA5 (ref. OMV\_2022005844) is niet voldoende om al de grond die uitgegraven worden en het puin afkomstig van de wegenwerken te verwerken. Hierdoor werd beslist om nog een bijkomende werfzone te zoeken en aan te duiden in het kader van deze wegenwerken. Dit werd vergund volgens OMV\_2024014697.

Tijdens de besprekingen voor de werkzaamheden aan de R4WO is gebleken dat de nabijheid van een betoncentrale een positieve impact kan hebben op de werkzaamheden die nodig zijn. Door de ligging van de site kunnen diverse grondstoffen – komende van de werken aan de R4 – in de nabijheid van de werfzone gestapeld en verwerkt worden. Hiervoor wordt de inrichting van zone 2 hertekend.

In de nieuwe toestand blijft de vergunde indeling van de zones 1, 3 en 4 ongewijzigd. De indeling van zone 2 staat nu volledig in functie van de werking van de betoncentrale. De stedenbouwkundige handelingen die voorzien waren op de betrokken kadastrale percelen van zone 2 zullen deel behouden blijven zoals de plaatsing van een geluidsmuur rond de breekinstallatie. Anderzijds zal de oppervlakte van de verharding wijzigen evenals de reliëfwijziging. Ook worden er bijkomende kantoorunits voorzien alsook de constructie die noodzakelijk is voor een betoncentrale.

De volgende oppervlakten worden gebruikt:

- Grondbermen bestaande uit teelaarde: 930 m<sup>2</sup>
- Te breken asfalt 3.910 m<sup>2</sup>
- Te breken beton: 2.855 m<sup>2</sup>
- Steenslag voor grondstoffen: 9.070 m<sup>2</sup>
- Magazijn: 60 m<sup>2</sup>
- Tijdelijke containerunit: 90 m<sup>2</sup> - 180 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
- Verharding voor parkeerplaatsen rondom betoncentrale: 3.080 m<sup>2</sup>

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Het betreft Stadsbader - R4WO Werfzone -Exploitatie van betoncentrale Mendonk + bijstelling van de milieuvorwaarden.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| Rubriek     | Omschrijving  | Hoeveelheid               |
|-------------|---|---------------------------|
| 2.2.2.a)2°  | opslag en mechanische behandeling van inerte afvalstoffen (meer dan 1 000 m <sup>3</sup> )   Door de plaatsing van de betoncentrale verdwijnt de vergunde opslag van (32.606 m <sup>3</sup> ) en mengpuin (43.267 m <sup>3</sup> ) uit zone 2.<br>Een opslag van 18.961 m <sup>3</sup> te breken beton, 4100 m <sup>3</sup> te breken mengpuin (betonpuin) , 3800 m <sup>3</sup> te breken betonpuin en 2800 m <sup>3</sup> te breken mengpuin (betonpuin) 0/56 komt erbij. In totaal zal er een opslag zijn van 29661 m <sup>3</sup> . Er is dus een vermindering van 46212 m <sup>3</sup> . De vergunde breeken zeefinstallatie en crushen door kraan met elk een vermogen van 375 kW blijft behouden   klasse 1   <b>Verandering</b> | -46212 m <sup>3</sup>     |
| 2.2.2.f)2°  | opslag en mechanische behandeling van andere niet gevaarlijke afvalstoffen (meer dan 100 ton)   Door wijzigingen is er een toename van 75.956 ton opslag van (te breken en gebroken )niet teerhoudend asfalt. De totale opslag zal 123.566 ton zijn.   klasse 1   <b>Verandering</b>  | 75956 ton                 |
| 3.4.1°b)    | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m <sup>3</sup> /u)   De tankpiste wordt aangesloten via kws-afscheider op het hooggeleed via lozingspunt 1 van zone2. De lozing van het bedrijfsafvalwater tankpiste beperkt zich tot 20,4 m <sup>3</sup> /jaar - 0.83 m <sup>3</sup> /d en 0.32 m <sup>3</sup> /u   klasse 2   <b>Verandering</b>  | -4,18 m <sup>3</sup> /uur |
| 6.5.1°      | brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen   verplaatsing van brandstofverdeelinstallatie binnen de site.   klasse 3   <b>Verandering</b>  | 1 verdeelslang            |
| 12.1.1.2°b) | wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van meer dan 200 kVA tot en met 10.000 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt   De tijdelijke plaatsing van een generator van 600 kVA   klasse 2   <b>Nieuw</b>   | 600 kVA                   |
| 15.1.1°     | stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens   Verplaatsing van 5 voertuigen binnen zone 2 en uitbreiding met 5 voertuigen tot max 10 voertuigen type dumper, tractor, vrachtwagen, wiellader, kraan   klasse 3   <b>Verandering</b>   | 10 voertuigen             |

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| 15.4.2°b)       | niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waar 10 en meer motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen   Spoeling van (beton) mixers , max 60 stuks per dag   klasse 2   <b>Nieuw</b>   | 60 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag |
| 16.3.2°a)       | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Airconditioningsinstallatie van 3,1 kW per werfkeet, verhoging van 9.3 kW   klasse 3   <b>Verandering</b>   | 9,3 kW                                      |
| 17.3.2.1.1.1°b) | ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton   een dubbelwandige houder van 2.000 liter voor gasolie met bijhorende verdeelslangen, verplaatsing binnen vergunde site.   klasse 3   <b>Verandering</b>                                | 0 ton                                       |
| 17.3.4.3°       | bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 ton   Opslag van bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (GHS05): uitbreiding met 470 ton, zijnde 150 t kalksilo en 4 x 80 ton cementsilo. Totaal in opslag 500 ton   klasse 1   <b>Verandering</b> | 470 ton                                     |
| 17.3.6.3°       | schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering met gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 ton   Opslag van bijtende vloeistoffen en vaste stoffen (GHS05): uitbreiding met 470 ton, zijnde 150 ton kalksilo en 4 x 80 ton cementsilo. Totaal in opslag 500 ton   klasse 1   <b>Verandering</b>   | 470 ton                                     |
| 30.3.c)         | mortel en betonmortelcentrales met een geïnstalleerde totale drijfkracht van meer dan 200 kW   Betoncentrale van 300 kW   klasse 1   <b>Nieuw</b>  | 300 kW                                      |
| 30.10.1°        | opslag of overslag van ertsen of andere minerale producten, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, met een oppervlakte van 1 tot en met 10 ha   Inrichting voor de opslag en overslag van minerale producten met een oppervlakte kleiner dan 10 ha   klasse 2   <b>Nieuw</b>  | 1,17 ha                                     |
| 31.1.2°b)       | vast opgestelde motoren (meer dan 500 kW tot en met 5 000 kW) volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied   2 generatoren van 20 kVA en 600 kVA, met een gezamenlijk thermisch ingangsvermogen van 1.302 kW   klasse 2   <b>Nieuw</b>   | 1302 kW                                     |
| 61.2.2°         | tussentijdse opslagplaatsen voor uitgegraven bodem die langer dan 1 jaar in exploitatie zullen zijn met een capaciteit van meer dan 10.000 m <sup>3</sup>   Door de herinrichting van zone 2   | -75873,6 m <sup>3</sup>                     |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | zal de maximale opslag van uitgegraven bodem dalen naar 101234,4 m <sup>2</sup> . Dit is een vermindering met 75.873,6 m <sup>3</sup>   klasse 2   <b>Verandering</b> |  |
|--|---|--|

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

2.1.3.2° | Tijdelijke opslag van uitgegraven verontreinigde grond met een capaciteit van 56.070 m<sup>3</sup>. De opslaghopen worden tussen de 5m en 8 m gestapeld. | 56070 m<sup>3</sup>

3.6.3.1°a) | Het lozen van verontreinigd hemelwater en wielwasinstallatie via WZI met een debiet van 5 m<sup>3</sup>/u in oppervlaktewater | 5 m<sup>3</sup>/uur

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 26/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor r4wo - omv 5: het uitvoeren van infrastructuurwerken en vegetatiewijzigingen voor het herinrichten van de r4 oost tot primaire weg type ii: tussen de knoop o4bis, net ten zuiden van arcelor mittal en de knoop o6, net ten zuiden van de moervaart en de afschaffing en wijziging van verschillende buurt- en voetwegen (OMV\_2020169518).

\* Op 02/06/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor r4wo - ova 5: de heraanleg en herinrichting van de r4 ten oosten van de gentse kanaalzone tot primaire weg type ii voor het gedeelte van arcelor-mittal tot voorbij de moervaart, het inrichten van tijdelijke werfzones en de afschaffing en wijziging van verschillende buurt- en voetwegen (OMV\_2022005844).

\* Op 03/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor ova bemaling r4 oost + bijstellingen (OMV\_2022101372).

\* Op 27/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor bemalingen r4 oost farys: het plaatsen en exploiteren van een bemaling + lozing + zuivering die technisch noodzakelijk is voor het uitvoeren van bouwkundige werken (uitgraven sleuf voor plaatsing kabels en leidingen) + bijstellingen (OMV\_2023061226).

\* Op 13/11/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een werfzone voor de heraanleg van de r4 (r4wo) (OMV\_2024014697).

\* Op 13/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling noodzakelijk voor de aanleg van de aanvoerleiding voor waterstofgas en enkele stations in de haven van gent (OMV\_2024029249).

\* Op 21/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering (door vermeerdering) van de exploitatie van de bronbemalingen r4 oost farys: het plaatsen en exploiteren van een bemaling + lozing + zuivering die technisch noodzakelijk is voor het uitvoeren van bouwkundige werken (uitgraven sleuf voor plaatsing kabels en leidingen) + bijstellingen (OMV\_2024149667).

### 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 september 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

### 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005) in *deelgebied 7: zeehavenondersteunend bedrijventerrein Moervaart Noord reserve en koppelingsgebied Sint-kruis-winkel Zuid*.

De grootste deel van het projectgebied is volgens dit GRUP gelegen in **artikel 42: zone voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid**. In deze zone wordt de betoncentrale, opstelplaats voor rollend materiaal en opslagzone voor steenslag, gebroken betonpuin ed. voorzien.

*Dit gebied is uitsluitend bestemd voor niet-milieubelastende industriële activiteiten, distributieactiviteiten, logistieke activiteiten en opslag- en overslagactiviteiten in zoverre deze een band hebben met de Gentse zeehaven.*

De zone dichts bij de R4 is volgens het GRUP gelegen in **artikel 44: zone voor havenontsluitingsweg**. In deze zone wordt infrastructuur en de betoncentrale aangelegd.

*Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, bovengrondse en ondergrondse leidingen en nutsvoorzieningen. De inrichting is afgestemd op de functie als havenontsluitingsweg.*

De achterste zone is volgens het GRUP gelegen in **artikel 43: zone voor buffer**. Deze zone heeft een breedte van 25m. Er wordt een afstand van ca. 5m gehouden van het natuurgebied. Daarna wordt een grondberm van 5m breed en 4,50m hoog aangelegd. De overige 10m van de zone wordt aangelegd als zone voor te breken asfalt en beton.

*Het gebied is bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een bos waarbij dit gebied dienst doet als buffer en voor de aanleg, beheer en exploitatie van de afwateringsgracht conform de technieken van de natuurtechnische milieubouw.*

De aanvraag voor het aanleggen van een tijdelijke werfzone is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het Gewestelijk RUP en wordt als afwijking aangevraagd in het kader van

handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

Overeenkomstig art. 4.4.7 §2 van de VCRO kan een afwijking worden aangevraagd voor handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact. Deze handelingen zitten vervat in hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In **art. 2** van dit besluit wordt bepaald welke werken, handelingen en wijzigingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

1° de openbare wegen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals tunnels, viaducten,

bruggen, duikers, langsgrachten, tolinfrastructuur en parkings;

8° alle handelingen van algemeen belang, aangewezen in artikel 3 van dit besluit;

Volgens **art. 3 §1** kunnen volgende werken of combinaties van deze werken, beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben en die van toepassing zijn op de werken voor dit project:

1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruit- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;

9° de aanleg, wijziging of uitbreiding van ondergrondse leidingen die voor het openbaar net bedoeld zijn, en voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van hemel-, oppervlakte- en afvalwater en de bijbehorende kleinschalige infrastructuur, zoals controlepunten, pomp- en overslagstations;

10° de aanleg, wijziging of uitbreiding van infrastructuren en voorzieningen met het oog op de omgevingsintegratie van een bestaande of geplande infrastructuur of voorziening, zoals bermen of taluds, groenvoorzieningen en buffers, werkzaamheden in het kader van natuurtechnische milieubouw, geluidsschermen en geluidsbermen, grachten en wadi's, voorzieningen met het oog op de waterhuishouding en de inrichting van oevers;

14° werfzones en tijdelijke (grond)stockages met het oog op de uitvoering van de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 13°;

Ook de werken vermeld in **art. 3 §2** kunnen beschouwd worden als werken van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact. Deze handelingen mogen niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied uitgevoerd worden en de aanvrager dient te motiveren waarom deze handelingen een ruimtelijke beperkte impact hebben. Volgende handelingen, die betrekking hebben op de werken die zullen uitgevoerd worden, kunnen hier betrekking op hebben:

1° de aanleg van gewestwegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;

3° de wijziging of uitbreiding van :

c) bestaande of geplande openbare verkeerswegen, met inbegrip van het wijzigen en uitbreiden van bestaande of geplande op- en afritcomplexen;

14° werfzones en tijdelijke (grond)stockages met het oog op de uitvoering van de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 13°;

Deze tijdelijke werfzones worden gemotiveerd waarbij wordt aangetoond dat de tijdelijke inname geen significante invloed heeft op de bestemming. De terreinen worden na de werken hersteld in oorspronkelijke staat.

Alle stedenbouwkundige handelingen alsook tijdelijke werfinnames worden afdoende gemotiveerd in functie van onverenigbaarheid ten opzichte van de bestemming of ligging binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Op basis van deze motivatie zijn we van oordeel dat alle werken en handelingen in overeenstemming zijn met de bestemming of beschouwd worden als handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

### **5.3. 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.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

### **5.5. Archeologienota**

Het dossier bevat een archeologienota met als onderwerp Vooronderzoek Gent R4 oost Moervaartvallei en ID nummer 27539 te raadplegen via

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27539>.

Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 17/10/2023. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

## **6. WATERPARAGRAAF**

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

### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

#### *Waterdoorlatende verharding:*

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

#### *Natuurlijke infiltratie:*

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

#### Hemelwaterput en groendak

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20 m<sup>3</sup> voor opvang van het hemelwater van het kantoorgebouw (90 m<sup>2</sup>) en magazijn (60 m<sup>2</sup>). Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitaire toepassingen in het kantoorgebouw. Er is geen groendakformulier met berekening van het hemelwaterhergebruik toegevoegd aan de aanvraag. In bijlage C6 van de IIOA wordt een gebruik van 55 m<sup>3</sup>/j vermeld, dit komt overeen met 4,5 m<sup>3</sup>/maand. Er wordt dus 90 m<sup>2</sup> gecompenseerd. Er moet nog 60 m<sup>2</sup> aan dakoppervlakte aangelegd worden als groendak. Er worden 9 hemelwaterputten van 20 m<sup>3</sup> voorzien voor de opvang van potentieel verontreinigd hemelwater dat op de verhardingen valt en afvalwater met hergebruik voor de betoncentrale.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiegracht).

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 155 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 659 m<sup>2</sup>. Deze doet bijkomend dienst als compensatie voor de reliëfwijziging in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

## **7. NATUURTOETS**

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

Hierbij wordt een extra strook van zo'n 0,4 ha extra werfzone ingericht op een weiland gelegen in agrarisch gebied met nabestemming industriezone. De aanwezige kleine landschapselementen worden grotendeels gerespecteerd of voldoende gecompenseerd (grachtjes). Bij de uitbreiding wordt geen extra opgaand groen verwijderd. Er is bijgevolg geen extra impact op vegetaties.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

### **8.1. Eerste openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2025 tot en met 19 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8.2. Tweede openbaar onderzoek**

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 26 september 2025 tot en met 25 oktober 2025.

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag betreft het aanpassen van een tijdelijke werfzone (ref. OMV\_2024014697) voor de werken aan de R4 (ref. OMV\_2022005844). Zone 3 wordt heringericht als een betoncentrale met de nodige opslag van materialen. De handelingen situeren zich op percelen die momenteel in functie staan van de landbouw maar bestemd zijn voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid en bufferzone. Er wordt een afwijking gevraagd voor handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact.

Alle stedenbouwkundige handelingen alsook tijdelijke werfplannen worden afdoende gemotiveerd in functie van onverenigbaarheid ten opzichte van de bestemming of ligging binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Op basis van deze motivatie zijn we van oordeel dat alle werken en handelingen in overeenstemming zijn met de bestemming of beschouwd worden als handelingen van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact.

### ***Mobiliteitseffecten***

#### ***Parkeerplaatsen***

In de vergunde toestand zijn 5 parkeerplaatsen vergund (Stallen van maximaal 5 voertuigen andere dan personenvoertuigen zoals dumper, tractor, vrachtwagen, wiellader, kraan). Er wordt gevraagd om dit te wijzigen naar maximaal 10 voertuigen (stalplaats zwaar materiaal).

Er is daarnaast ook sprake van 8 autoparkeerplaatsen voor personeelsleden.

### ***Logistiek verkeer***

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren.

Voor alle vrachtwagenbewegingen (van eigen vloot of van externen in opdracht) dient een wachtzone op eigen terrein voorzien te worden die 24/7 toegankelijk is. Op die manier vermijden we dat er hinder ontstaat op het openbaar domein. Deze wachtzone is idealiter voorzien van voorzieningen, maar minimaal dient dit sanitair te zijn. Ook na de opdracht dient de chauffeur deze wachtzone te kunnen gebruiken (ook na de werkuren), inclusief de voorzieningen, en dit voor minstens 11u na de activiteit (gelet op de minimale verplichtingen die vastgelegd zijn in de Europese Wetgeving).

**Algemeen is het belangrijk dat het parkeren en alle vrachtwagenbewegingen inclusief het wachten, het laden en lossen en het manoeuvreren op eigen terrein gebeurt. De openbare weg mag hier niet door gehinderd worden.**

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

## **CONCLUSIE**

---

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse 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 Stadsbader - R4WO Werfzone - Betoncentrale Mendonk van STADSBADER nv, gelegen te , .

### **Artikel 2:**

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

#### **Hemelwater:**

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

#### *Waterdoorlatende verharding:*

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

*Natuurlijke infiltratie:*

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Volgens het algemeen bouwreglement van de stad Gent (art. 3.8), moet 60 m<sup>2</sup> dakoppervlakte aangelegd worden als groendak.

**Mobiliteit:**

De openbare weg mag in geen geval gehinderd worden. Het parkeren en alle vrachtwagenbewegingen inclusief het wachten, het laden en lossen en het manoeuvreren op moet op het eigen terrein opgevangen worden.

**Artikel 3:**

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

**Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_09374 - OMV\_2025026493 - aanvraag omgevingsvergunning voor Stadsbader - R4WO Werfzone - Betoncentrale Mendonk - met openbaar onderzoek - , - Advies