



2026_CBS_01175 OMV_2023148196 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw, Bram Van Braeckevelt

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?

BEDRIJVENCENTRUM DE PUNT NV met als contactadres Kerkstraat 108, 9050 Gent en Piet Lietaer met als contactadres Posthoornlaan 19, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV_2023148196) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juni 2025. De aanvraag werd op 20 november 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 14 januari 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren
- Adres: Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 111B en afdeling 22 sectie B nrs. 14F3

Op 16 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 17 oktober 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 januari 2026.

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 de collegebeslissing van 20 november 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Aangezien in de beroepschriften nieuwe elementen en 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 EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1. Onregelmatige aanplakking van de beslissing

De beroepsschrijver stelt dat de aanplakking van de beslissing niet correct gebeurde omdat de datum van aanplakking ontbrak.

2. Saucissonering en onvolledige milieubeoordeling

- Volgens de beroepsschrijver leidt de opsplitsing van de aanvragen ertoe dat een project-MER en MOBER worden omzeild.
- De cumulatieve effecten van beide projecten worden niet beoordeeld, terwijl ze samen meer geluidshinder veroorzaken.
- De beroepsschrijver vindt dat de onderbouwing voor deze opsplitsing onvoldoende zichtbaar is in de omgevingsaanvraag.

3. Negatieve impact op natuur en onvoldoende natuurtoets

- De beroepsschrijver merkt op dat er geen vooronderzoek zichtbaar is in het OMV-dossier.
- De compensatie voor de kap van meer dan 12 bomen wordt als onvoldoende beschouwd.
- Ook de compensatie voor rietvegetatie is ontoereikend (slechts 620 m²).
- Het verdwijnen van riet wordt volgens de beroepsschrijver onvoldoende geanalyseerd, ondanks er effecten zullen zijn op:
 - * lokale koeling
 - * waterbuffering
 - * habitatfunctie
- De beroepsschrijver stelt dat een effectbeoordeling op flora en fauna ontbreekt, evenals een soorteninventaris.
- Er wordt geen aandacht besteed aan klimaatadaptatie of stedelijke ecologie.

4. Gebrekkige watertoets

De beroepsschrijver stelt dat er geen expliciete pluviale overstromingsanalyse werd gemaakt, maar enkel verwezen wordt naar riolering en afvoer.

Een uitgewerkt ontwerp voor regenwaterbuffering ontbreekt.

Daarnaast houdt de watertoets naar hun oordeel geen rekening met vergunde of geplande projecten in de omgeving.

5. Onvoldoende mobiliteitstoets

- De beroepsschrijver vindt dat de mobiliteitstoets enkel de projectimpact zelf bekijkt en niet de gecombineerde effecten met toekomstige en vergunde projecten.
- Er wordt geoordeeld dat de mobiliteitsimpact te optimistisch wordt voorgesteld.
- Het onderzoek van de Stad Gent naar de bezettingsgraad van de centrale parking is volgens beroepsschrijvers onvoldoende onderbouwd, met te weinig concrete data en zonder objectieve of herhaalde metingen.

6. Niet-verenigbaarheid met Goede Ruimtelijke Ordening en BPA

Afwijkingen BPA

- De beroepsschrijvers menen dat de impact van de bouwhoogte wordt geminimaliseerd, terwijl volgens hen het zicht van bewoners aan de overzijde van het Arbedpark verdwijnt en hun eigendom in waarde kan dalen.
- Er wordt geoordeeld dat het gebouw als een “massieve muur” zal fungeren en de parkbeleving zal verstoren.
- Daarnaast wordt erop gewezen dat afwijkingen niet toegestaan zijn binnen BPA-voorschriften in agrarisch gebied, wat hier van toepassing is.

7. Geluidshinder

- De situering van het gebouw en de circulatiezone aan de parkzijde zal volgens de beroepsschrijvers geluidshinder richting de woningen veroorzaken.
- Bijkomende hinder wordt verwacht door vrachtverkeer buiten de spitsuren.

8. Geurhinder

- De beroepsschrijvers verwijzen naar het advies van Farys over maatregelen tegen geurhinder van de privéwaterafvoer, maar geeft aan geen zicht te hebben op de correcte uitvoering daarvan en maakt zich zorgen over de naleving.

9. Gebrekkige maatschappelijke relevantie

Uit een rondvraag blijkt volgens de beroepsschrijver dat vergelijkbare bedrijfsruimten in de buurt al jaren leegstaan, zelfs aan marktconforme prijzen. Daarom betwijfelt hij de noodzaak en maatschappelijke meerwaarde van het project.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

1. Onregelmatige aanplakking van de beslissing

Het klopt dat de datum op de affiche niet werd ingevuld. Echter wordt geoordeeld dat het geen probleem is dat de datum ontbreekt, aangezien dit gebrek de burenen niet weerhouden heeft van het tijdig indienen van de hun beroep.

2. Saucissonering en onvolledige milieubeoordeling

De opsplitsing van de aanvragen heeft niet tot doel een project-MER of MOBER te omzeilen. Het gaat om twee afzonderlijke projecten met een eigen aanvrager, functie en uitvoeringslogica. Dat beide projecten op naast elkaar gelegen percelen liggen, maakt ze niet automatisch onlosmakelijk verbonden. De Vlaamse regelgeving vereist in dat geval geen gezamenlijke aanvraag.

Omdat elk project op zichzelf staat én de individuele én gezamenlijke effecten afdoende zijn beoordeeld, is er geen bijkomende argumentatie nodig om te verantwoorden waarom beide projecten als afzonderlijk worden beschouwd.

3. Negatieve impact op natuur en onvoldoende natuurtoets

- Het vooronderzoek maakt geen verplicht onderdeel uit van de omgevingsaanvraag en hoeft ook niet te worden toegevoegd.
- Aangezien het terrein vandaag volledig braak ligt, is het logisch dat niet hetzelfde aantal bomen kan worden gecompenseerd: een deel van het perceel wordt immers bebouwd. Er bestaat bovendien geen verplichting om een “evenwaardig aantal te compenseren bomen” te voorzien. Indien het volledige terrein werd ontwikkeld (zoals het BPA ook toestaat), was nieuwe aanplant zelfs helemaal niet mogelijk geweest.
In dit project worden wél nieuwe bomen aangeplant, omdat er in de onverharde infiltratiezone voldoende ruimte beschikbaar is. Deze zone heeft daarnaast een belangrijke functie als natuurcompensatie voor natte natuur met riet als gewenst doelttype. Het is daarom niet wenselijk om dit gebied volledig te bebomen, omdat dit zou leiden tot bosvorming, wat strijdig is met de beoogde ecologische

invulling. De voorziene nieuwe wilgen vormen daardoor de maximaal haalbare én ecologisch gewenste compensatie binnen de randvoorwaarden van het project.

- Het verdwijnen van het spontaan ontstane riet op het te ontwikkelen terrein wordt ruimschoots gecompenseerd. Enerzijds gebeurt dit via een compensatie in de Gentbrugse Meersen, waar 1.709 m² wordt uitgegraven om de ontwikkeling van rietlandvegetatie mogelijk te maken. Anderzijds wordt ook de infiltratiezone naast het gebouw verdiept ten opzichte van de huidige situatie. In deze zone van 1.627 m² kan naar verwachting ongeveer 620 m² nieuw rietland ontstaan.
- De compensatie voor het rietland gebeurt conform de geldende verplichtingen en wordt als voldoende beoordeeld. Waar lokaal een *verboden te wijzigen vegetatie* wordt verwijderd, is het normaal dat de biotische en abiotische omstandigheden in de directe omgeving wijzigen. Indien dergelijke wijzigingen niet zouden mogen optreden, zou elke vorm van ingreep per definitie onmogelijk worden, wat niet de bedoeling van het beleid is.
De habitatfunctie is afdoende onderzocht: in de Gentbrugse Meersen wordt een identieke habitat gecreëerd, in een omgeving die ecologisch geschikter is voor rietgebonden fauna dan de huidige locatie, die immers grenst aan een industriezone en een drukker park. Hierdoor wordt niet alleen de habitat gecompenseerd, maar potentieel zelfs kwalitatief verbeterd.
De noodzakelijke waterbuffering werd berekend door de bevoegde partij. Door de bebouwing zal een deel van de oppervlakte uiteraard veranderen van vegetatie naar gebouw, wat lokaal minder koeling geeft. Een groendak is hier niet verplicht omdat het dak volledig wordt ingenomen door zonnepanelen, wat in artikel 3.8 ABR wordt aanvaard als alternatief.
Ten opzichte van de vroegere situatie—waar het volledige gebied deel uitmaakte van een industrieterrein—blijft de omgeving klimatologisch verbeteren door de aanwezigheid van het aanpalende park. Daarnaast blijft 1.627 m² onverhard als infiltratiezone, waar ook de verkoelende effecten behouden blijven en waar bijkomende natuurontwikkeling mogelijk is.
- In een uitvoerig rapport ‘ecologische waardering van de voormalige ‘Arbed-site’ te Gentbrugge – deel Spectra’ is een uitvoerige natuurinventarisatie opgemaakt. Deze inventarisatie resulteerde in de natuurcompensatieverplichtingen en voorstellen inrichting infiltratiezone.
Daarnaast wordt ook opgemerkt dat het beroep zelf geen expliciete vermelding maakt van specifieke soorten die aanwezig zijn op de site.
- De meest recente verplichtingen in het kader van klimaatadaptatie worden toegepast, waaronder maatregelen voor waterinfiltratie en -buffering en de installatie van zonnepanelen. De stedelijke ecologie wordt hierbij beoordeeld in de bredere context: deze aanvraag vormt de laatste fase in de reconversie van een voormalig bedrijventerrein, waarbij eerder al een aanzienlijk deel van de industriële site werd omgevormd tot park en de groenklimateas langs de Schelde verder werd uitgebouwd. Hierdoor past dit project binnen een ruimere, positieve ecologische herontwikkeling van het gebied.

4. Gebrekkige watertoets

De Waterhuishoudingsstudie van Trevi (tb-P-1014651-002/JSC/006) bevat wél een volledige pluviale overstromingsanalyse: in het onderdeel “Compensatie voor overstromingsgevoelig gebied” worden het overstromingsniveau, het compensatievolume, de afwateringsrichting, de

afstroming vanuit omliggende zones en de impact van het project uitgebreid berekend en toegelicht. Ook de regenwaterbuffering is uitgewerkt, zowel onder de “Hemelwaterverordening” als onder “Compensatie voor overstromingsgevoelig gebied”. Daarnaast houdt de watertoets wel degelijk rekening met de omgeving: de studie bespreekt expliciet de situatie rond de parking van Sogent, de wegenis, het Arbepark en het bedrijvent centrum De Punt, en onderzoekt de invloed van het project op de waterhuishouding van deze omliggende ontwikkelingen.

5. Onvoldoende mobiliteitstoets

- In de mobiliteitstoets wordt ook het nieuw vergunde project HOTA opgenomen en hierbij wordt bij het in kaart brengen van de effecten ook rekening mee gehouden.
- De mobiliteitsimpact wordt o.a. bepaald op basis van het mobiliteitsprofiel. Dit mobiliteitsprofiel werd op zijn beurt bepaald door de totale personenbezetting van het gebouw en de modal split o.b.v. een bevraging van het vlak ernaast gelegen bedrijvent centrum van De Punt. Dit lijkt ons voldoende om dit zo goed mogelijk in te schatten. Voor het logistiek verkeer wordt uitgegaan van de schatting uit de nota waarin men aangeeft dat dit hoofdzakelijk zal gaan om bestelwagens en slechts in beperktere mate om vrachtwagens. Dit lijkt ons aannemelijk gezien het over relatief kleine loodsen en ateliers gaat. Bovendien is de aanvrager ook zelf verantwoordelijk om een zo correct mogelijke inschatting hiervan in hun aanvraag op te nemen.
- Het gaat niet om een onderzoek van de Stad Gent. Er werden op 3 verschillende representatieve dagen concrete tellingen uitgevoerd, door het mobiliteitsbureau Traject en door Patrick Maes. Dit kan in de mobiliteitstoets worden teruggevonden. Er zijn dus wel degelijk herhaalde metingen gebeurd door onafhankelijke bureaus en/of personen. We zien geen reden om hieraan te twijfelen. Zij kwamen hoofdzakelijk tot dezelfde conclusies hierrond.

6. Niet-verenigbaarheid met Goede Ruimtelijke Ordening en BPA

Afwijkingen BPA

De maximale bouwhoogte uit het BPA wordt niet overschreden. De afwijking betreft enkel de oppervlakte die in deze hoogte mag worden ingevuld. Ook bij een BPA-conform bouwvolume kan op dezelfde breedte een gelijkaardig massief effect ontstaan, met dezelfde visuele impact op de skyline.

Er wordt gekozen voor een compactere en dichtere bouwwijze, wat eigen is aan een stedelijke context en toegelicht is in de vergunningsbeslissing. De vermeende waardedaling van omliggende eigendommen is geen ruimtelijk relevant argument.

De stelling dat het gebouw een “massieve muur” vormt, houdt geen rekening met het feit dat een BPA-conform volume een vergelijkbare impact zou hebben.

Tot slot bevindt het perceel zich niet in agrarisch gebied, maar in de zone voor bedrijvigheid. Binnen deze zone zijn afwijkingen op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO wél mogelijk wanneer ze ruimtelijk inpasbaar zijn, wat hier het geval is.

Verder wensen we ook nog mee te geven dat het BPA Arbed relevant blijft als juridisch kader voor wat op het betrokken perceel mogelijk wordt geacht. Bij de opmaak in 2003 werd expliciet ruimte voorzien voor het Arbepark, dat toen werd aanschouwd als een voldoende groenzone voor de omgeving. Het voorliggende perceel werd binnen dit BPA bestemd als bedrijfszone, met een bebouwingsgraad van minimaal 70% en is zelfs 100% bebouwbaar volgens de geldende

voorschriften. Het huidige ontwerp voorziet slechts in een bebouwing van 50%, waarmee aanzienlijk minder wordt gebouwd dan toegestaan.

Hoewel het perceel tot op heden onbebouwd bleef, kan het niet onrechtmatig worden toegeëigend als deel van de parkzone. Het behoudt zijn bestemming als bedrijfszone (BPA), zoals ook vastgelegd in het gewestplan (industriegebied). Binnen de stedelijke context moet er ruimte blijven voor economische activiteiten.

7. Geluidshinder

De bezorgdheid over mogelijke geluidshinder door de situering van het gebouw en de circulatiezone aan de parkzijde werd reeds beoordeeld in het kader van de vergunningsaanvraag. Op basis van de omvang van de ateliers, de aard van de activiteiten en de ligging binnen een stedelijke context wordt de geluidshinder als aanvaardbaar beschouwd.

De vrees voor bijkomende hinder door vrachtverkeer buiten de spitsuren verandert deze beoordeling niet. De activiteit genereert een beperkte verkeersintensiteit, en de verwachte bewegingen blijven binnen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie.

Tot slot is enige mate van geluidshinder eigen aan wonen in een stedelijke omgeving, waar een mix van functies — waaronder bedrijvigheid — gebruikelijk en planologisch voorzien is.

8. Geurhinder

Het advies van Farys bevat enkele technische voorwaarden om geurhinder vanuit de privéwaterafvoer te vermijden. Deze voorwaarden worden integraal opgenomen in de vergunning en zijn een verplichte uitvoeringsplicht voor de aanvrager.

Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze voorwaarden niet correct zouden kunnen worden toegepast.

9. Gebrekkige maatschappelijke relevantie

Volgens de databanken van Stad Gent raken alle bedrijfsruimten, regio Gentbrugge, ingevuld.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing 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 deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de

omgevingsaanvraag voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren van BEDRIJVENCENTRUM DE PUNT nv en Piet Lietaer, gelegen te Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent.

Artikel 2:

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

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 20 november 2025 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_01175 - OMV_2023148196 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies