

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 maart 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2025051884_EA

24	2026_DEP_01520	Omgevingsvergunningsaanvraag – AUTOGEMB Stadsontwikkeling Gent (Sogent) – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 16 juli 2025 ingediend door Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), Voldersstraat 1 te 9000 Gent voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), Voldersstraat 1 te 9000 Gent voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2025051884.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

Bijkomende informatie werd gevraagd op 12 augustus 2025 en ontvangen op 26 augustus 2025

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 10 september 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Overeenkomstig artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn van rechtswege met zestig dagen verlengd.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Antwerpsesteenweg, Drieselstraat, Smalleheerweg, Veldstraat en Visdiefpad te 9041 Oostakker (Gent) en Antwerpse Steenweg te 9080 Lochristi.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummers 20250624-0025 (bemaling) en 20250526-0049 (TOP) en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0677, 0678, 0712/A, 0727, 0728/A, 0728/D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0736/B, 0736/C, 0737/C, 0737/F, 0737/Z, 0741/E, 0741/F, 0742/C/2, 0742/H/2, 0742/K/2, 0742/M/2, 0742/N/2, 0746/X/2, 0746/Y/2, 0747/H, 0749, 0751, 0752/A, 0753/Y, 0753/Z, 0754/D, 0757, 0758/D, 0759/A, 0762/K, 0762/M, 0762/N, 0763/V/5, 0764/E, 0764/F, 0766/E, 0766/G, 0766/H, 0769/P/3, 0769/R/3, 0862/F, 0862/G, 1689/E, 1689/F, 1703/A, 1703/B, 1714/A, 1714/B, 1714/C, 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nrs. 0644/A, 0644/B, 0886/D/2, 0886/E/2, 0889/E, 0889/G, 0889/S, 0892/B/2, 0892/C/2 en 0894/A.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0712/A, 0727, 0728/A, 0728/D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0736/B, 0736/C, 0737/C, 0737/F, 0737/Z, 0741/E, 0741/F, 0742/C/2, 0742/H/2, 0742/K/2, 0742/M/2, 0742/N/2, 0746/X/2, 0746/Y/2, 0747/H, 0749, 0751, 0752/A, 0753/Y, 0753/Z, 0754/D, 0757, 0758/D, 0759/A, 0762/K, 0762/M, 0762/N,

0763/V/5, 0764/E, 0764/F, 0766/E, 0766/G, 0766/H, 0769/P/3, 0769/R/3, 0862/F, 0862/G, 1689/E, 1689/F, 1703/A, 1703/B, 1714/A, 1714/B, 1714/C en 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nrs. 0644/A, 0644/B, 0886/D/2, 0886/E/2, 0889/E, 0889/G, 0889/S, 0892/B/2, 0892/C/2 en 0894/A.

De vegetatiewijzigingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0727, 0728/A, 0728D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0742/H/2, 0742/M/2, 0749, 0751, 0752/A, 0759/A, 0762/M, 0769/P/3, 0862/F, 0862/G, 1703/A, 1703/B, 1714/C, 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nr. 0894/A.

Context

Vergunningstoestand

Geen, het betreft een nieuwe inrichting.

Er zijn voor voorliggende aanvraag geen relevante stedenbouwkundige gegevens m.b.t. eerdere vergunningen te vermelden.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit, stedenbouwkundige handelingen en vegetatiewijzigingen.

In Oostakker, ter hoogte van de Drieselstraat en de Smalleheerweg en op enkele aangrenzende percelen, is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel gepland. Om de werkzaamheden in droge omstandigheden te kunnen uitvoeren, is een bemaling noodzakelijk. Hiervoor wordt een tijdelijke bemaling aangevraagd met een maximaal debiet van 100 m³/uur en 2.400 m³/dag. Het netto opgepompt volume wordt ingeschat op ca. 183.800 m³. De bemaling zal worden uitgevoerd in acht opeenvolgende fasen, waarbij het grondwaterpeil maximaal met ca. 4,21 m-mv wordt verlaagd (fase 1). In vrijwel alle fasen wordt het bemalingswater geloosd in de Westledebeek. Tijdens fase 4 zal geloosd worden op de gemengde riolering in de Smalleheerweg. In fase 7 zal de lozing plaatsvinden in de Westmeersloop, die verder stroomafwaarts uitmondt in de Westledebeek. Rekening houdende met rustperiodes zal de bemaling ca. 231 dagen duren en dit gespreid over een periode van 2 jaar.

Stedenbouwkundig beoogt de aanvraag het omleggen van de Drieselstraat en de aanleg van de 2^e fase van de ontsluitingsweg voor het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord.

Bovenstaande werken zullen een aanzienlijk volume grondverzet met zich meebrengen. De ontgraven gronden worden tijdelijk gestockeerd binnen de werfzone en nadien gecentraliseerd afgevoerd naar een tussentijdse opslagplaats (TOP) met een maximale opslagcapaciteit van 10.000 m³, ter hoogte van het Visdiefpad/Oeverwalwulpad aan het Wonderwoud. Deze tijdelijke opslag heeft als doel het lokaal hergebruik van de gronden voor de heraanleg van het Wonderwoud en de aanwezige zandput. De mogelijkheid tot het hergebruik van de gronden ter hoogte van de zandput zal in een afzonderlijke vergunningsprocedure verder worden onderzocht, aangezien deze activiteit onder een andere exploitant valt dan de voorliggende vergunningsaanvraag.

Verder omvat de voorliggende aanvraag ook volgende vegetatiewijzigingen: een bebossing in agrarisch gebied; het wijzigen van historisch permanente graslanden, inclusief het

verbonden microreliëf en poelen; het rooien van bomen; en het wijzigen van het reliëf en de waterhuishouding, het dempen van grachten en het verwijderen van kleine landschapselementen in agrarisch gebied en natuurgebied.

De inrichting is niet MER-plichtig, en het betreft ook geen GPBV-inrichting.

Voor de aspecten van de aanvraag met betrekking tot de bemaling (rubriek 3.8.1°a) en 53.2.3°) wordt een termijn van bepaalde duur van 2 jaar na de start van de bemalingswerken aangevraagd. De TOP (rubriek 61.2.1°)) wenst men te vergunnen voor een termijn van 5 jaar. Voor alle andere onderdelen van de aanvraag wordt een omgevingsvergunning voor een termijn van onbepaalde duur gevraagd.

Wijzigingen aanvraag

Ambtshalve wijzigingen

Volgende **ambtshalve wijziging** wordt aangebracht aan het oorspronkelijke project:

- bij rubriek 3.8.1°a) wordt melding gemaakt van een debiet van 100 m³/dag; dit wordt bijgesteld naar maximaal 100 m³/uur en maximaal 2.400 m³/dag in overeenstemming met de debieten vermeld in de bemalingsstudie.

Deze wijziging heeft geen invloed op de procedure en kan ambtshalve worden doorgevoerd.

Projectinhoud V4 d.d. 08 oktober 2025

Op 08 oktober 2025 werd een **gewijzigde projectinhoud V4** ingediend. Deze omvat volgende elementen:

- een aangepast rooilijn- en onteigeningsplan.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Projectinhoud V5 d.d. 11 december 2025

Naar aanleiding van het deels ongunstige advies van het ANB en opmerkingen van de dienst Stedenbouw van Stad Gent werd op 11 december 2025 een **gewijzigde projectinhoud V5** ingediend. Deze omvat volgende elementen:

- een verduidelijking aangaande het private karakter van de fiets- en voetgangersverbinding;
- een repliek m.b.t. het deels ongunstige advies van het ANB;
- een gemotiveerd verzoek tot afwijking van de Wet der onbevaarbare waterlopen.

De via deze projectinhoud gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen. Bijgevolg dient geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd; deze wijzigingen evenmin aanleiding tot het opvragen van nieuwe adviezen.

Projectinhoud V7 d.d. 17 februari 2026

Naar aanleiding van het advies van de povc van 10 februari 2026 werd op 17 februari 2026 een **gewijzigde projectinhoud V7** ingediend (PIV6 werd ingetrokken). Deze omvat volgende elementen:

- aanpassingen en verduidelijkingen m.b.t. de door de fietsersbond geuite bezwaren;

- een akkoordverklaring m.b.t. de opbraak van de parking aan het Wonderwoud;
- de toevoeging van de ontbrekende rubrieken betreffende de project-m.e.r.-screeningsplicht in het omgevingsloket;
- aanpassingen n.a.v. het ongunstige advies van de Polder Moervaart en Zuidlede;
- met betrekking tot de TOP werd een verduidelijking van de afmetingen, een vegetatiewijziging en een soortentoets toegevoegd;
- een aanpassing van de plannen in overeenstemming met bovenstaande aanpassingen en aanvullingen.

De via deze projectinhoud gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen. Bijgevolg dient geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Conform het advies van de Commissie wordt wel een nieuw advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, de Polder van Moervaart en Zuidlede, en de Dienst Milieu, Klimaat en Natuur van de provincie Oost-Vlaanderen.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Met betrekking tot de exploitatie van de tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20250624-0025)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tijdelijke bemaling, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.8.1°a) (3)

Het lozen van bemalingswater, al dan niet via behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, met een debiet van maximaal 100 m³/uur en 2.400 m³/dag.

53.2.3° (1)

Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een debiet van maximaal 100 m³/uur en 2.400 m³/dag en een netto opgepompt volume van maximaal 183.800 m³.

Met betrekking tot de exploitatie van de tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP) (inrichtingsnummer 20250526-0049)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem, met volgende toepasselijke rubrieken:

61.2.1° (3)

Een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem die voldoet aan de bepalingen voor het gebruik van bodemmaterialen, vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 met een maximale capaciteit van 10.000 m³.

Bijstellingen

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgend(e) artikel(s) van VLAREM II:

- Artikel 5.61.2.2 m.b.t. het voorzien van een weegbrug voor de TOP.

Stedenbouwkundige handelingen

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- verbouwen/wijzigen infrastructuur;

- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- nieuwbouw of aanleggen: verharding;
- slopen of verwijderen;
- nieuwbouw of aanleggen;
- een grond gebruiken, aanleggen of inrichten: parking;
- een grond gebruiken, aanleggen of inrichten: terrein;
- hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos;
- verbouwen/wijzigen infrastructuur: inbuizing;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: TOP.

Vegetatiewijzigingen

De aanvraag omvat volgende vegetatiewijzigingen:

- wijzigingen aan kleine landschapselementen in agrarisch gebied of natuurgebied (uitgraving berm; inbuizen, dempen en aanleg van grachten; reliëfwijzigingen);
- een bebossing in agrarisch gebied;
- het rooien van bomen;
- het wijzigen van historisch permanente graslanden, inclusief het verbonden microreliëf en poelen;
- het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een TOP.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek over PIV3

Het openbaar onderzoek in Gent liep van 19 september 2025 tot en met 18 oktober 2025. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend.

Het openbaar onderzoek in Lochristi liep van 19 september 2025 tot en met 18 oktober 2025. Tijdens het openbaar onderzoek werden 7 bezwaren ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Fietzersbond Gent merkt nog een aantal tekortkomingen op om tot een kwalitatief veilig en comfortabel ontwerp te komen. Deze worden in het bezwaarschrift geduid.
- De kruising van de omleidingsweg Drieselstraat met de Smalleheerweg gebeurt op hetzelfde niveau, het gebruik van fietstunnels biedt een veiliger alternatief.
- Er komt een fietspad dwars door het onroerend goed van bezwaarindieners, zij verzetten zich tegen de inname van hun grond. Door de knip van de Smalleheerweg zal de woning van bezwaarindieners onbereikbaar worden. Vraag om de knip te verplaatsen tot net voorbij de woning van bezwaarindiener.
- De geplande parking ligt volledig weg van de rijweg met hinder tot gevolg (sluikstorten, criminaliteit, overlast, ...). De parking grenst tevens aan de woonwijk van bezwaarindiener, er is geen omheining voorzien, vrees voor verhoging veiligheidsrisico.
- Ontbreken groene buffer achter de woning van bezwaarindiener, waardoor rechtstreekse inkijk mogelijk is, evenals lichtoverlast door de lichten van voertuigen.

- Het aanleggen van een volledig nieuwe weg leidt tot onnodige verstoring van de woonomgeving; er is reeds een bestaande ontsluitingsweg voor het industriegebied.
- Het investeren in een extra parking is niet verantwoord, langs de Antwerpsesteenweg bevinden zich reeds meerdere parkings in de nabijheid van openbaar vervoer.
- Waardevermindering eigendom.
- Er ontbreken in het dossier foto's met zicht op de woning van bezwaarindiener, waardoor geen goede beoordeling kan worden gemaakt.
- Het dossier is onvolledig wat betreft de te verwachten gevolgen naar mobiliteit van de omlegging van de Drieselstraat. In de MOBER wordt geen rekening gehouden met het gegeven dat de Smalleheerweg wordt gekenmerkt door sluipverkeer dat de N70 wil vermijden. De te verwachten gevolgen van de omlegging van de Drieselstraat op de leefomgeving ten zuiden van de N70 zijn evenmin in kaart gebracht. De Sparrenlaan en Doornikstraat worden op vandaag geplaagd door sluipverkeer.
- Vrees voor geluidsoverlast, de voorziene beperkte groenaanplanting is ontoereikend. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woonzones aangetast. Voorstel van bezwaarindiener om een aarden geluidswal met beplanting aan te leggen.

Beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg

De vergunningsaanvraag omvat wegenwerken waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Op 10 september 2025 werd advies gevraagd aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad van Lochristi heeft het dossier voor de uitvoering van de wegen- en rioleringswerken in zitting van 24 november 2025 goedgekeurd.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2026 werd het rooilijnplan en de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen door de stad Gent goedgekeurd.

Adviezen over PIV3

College van burgemeester en schepenen van Gent

GEEN ADVIES op 21 oktober 2025

College van burgemeester en schepenen van Lochristi

STILZWIJGEND GUNSTIG

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - milieuadvies

GEEN ADVIES op 15 september 2025

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 23 september 2025

Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling grondwater

GUNSTIG op 28 oktober 2025, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van VLAREM II.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

STILZWIJGEND GUNSTIG

Agentschap Natuur & bos (ANB)

DEELS GUNSTIG, DEELS ONGUNSTIG op 21 oktober 2025,

“... De aanvraag betreft het inrichten van een nieuw te ontwikkelen industriegebied. Door deze ontwikkeling moet de Drieselstraat worden verlegd naar het noorden.

Binnen het industriegebied ligt een verboden te wijzigen vegetatie volgens de BWK, zijnde een soortenrijke struisgrasvegetatie op zure bodem (BWK: ha en kbgml). Dit is geen verboden te wijzigen grasland, zoals in de motivatienota wordt aangegeven, maar valt onder de heidevegetaties in bijlage V van het Vegetatiebesluit. In de realiteit is deze vegetatie niet aanwezig. Zowel op luchtfoto's als Google Streetview van 2009 tot 2024 is er geen indicatie van een dergelijke heidevegetatie. Verder geeft het ANB geen advies binnen de bestemming industriegebied, maar wijst wel op de negatieve gevolgen voor de biodiversiteit en de klimaatdoelen van de grootschalige inname van open ruimte door bebouwing en verharding.*

Voor de ontwikkeling van dit industriegebied wenst men ook de Drieselstraat te verleggen richting het noorden. De huidige Dieselstraat zal worden opgenomen door de uitbreiding van de Volvo site. De weg komt te liggen buiten en rond het nieuwe industriegebied, binnen een zone dat is bestemd voor natuur- en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (de groenpool 'Vliegveld van Lochristi-Oostakker'). Actueel heeft dit gebied nog deels een agrarische invulling met akkers en een open ruimte karakter, en deels heeft een groene invulling, waar het volgens de BWK bezet is met een soortenrijk grasland (hp met belang voor fauna). De inname van dit soortenrijk grasland is zeer beperkt, en kan elders binnen de projectzone worden hersteld (bv. grazige bermen).*

Tussen de omgelegde Drieselstraat en het industriegebied zal er een parking worden aangelegd. Er is al een bestaande minder goed gelegen tijdelijke parking. Deze werd niet meegenomen in de aanvraag, maar is wel met de aanvraag verbonden omdat de aangevraagde parking dient om de bestaande zonevrije parking te vervangen. Die laatste dient dan ook onthard en verwijderd te worden, en de vrijgekomen plaats te worden ingericht volgens de bestemming. Zoals de aanvraag nu voorligt, zorgt de parking voor een bijkomende ruimte-inname en verharding in het groengebied. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming.

Tenslotte wordt er nog opgemerkt dat het tracé van de omlegging lang geleden werd uitgedacht (de eerste concepten dateren van de jaren '90 van de vorige eeuw), waardoor er met de huidige stand van kennis en inzichten toch een aantal kritische vragen opduiken. Zo zorgt een maximaal noordwaartse verschuiving naar het centrum van het groengebied voor bijkomende verstoring en hierdoor een groter oppervlakte aan minderwaardig habitat. Vanuit een ecologisch standpunt is het veel logischer om de weg maximaal zuidwaarts te leggen, en de parking (die voor minder verstoring zorgt, en als een buffer kan fungeren tussen de weg en de kern van het groengebied te leggen.

Het gekozen traject zorgt ook voor bijkomende versnippering, omdat er een restdriehoek natuurgebied ontstaat, gekneld tussen de verlegde baan en het industriegebied die geen echte natuurinvulling meer kan hebben, en waarbij er ook het risico ontstaat dat deze zone

omwille van lagere natuurwaarden bij verdere uitbreidingsnoden van de Volvo-site uit de groene bestemming wordt gehaald. In 2014 was er immers al een overdracht van een deel groenzone naar industrie. Het ANB zal niet akkoord gaan met een verdere afkalving van het groengebied.

Vanuit verkeers-technisch oogpunt is een zuidelijke ligging ook veiliger, omdat er hierdoor minder valwild zal optreden, en er geen oversteek nodig van de parking naar het wonderwoud.

Tenslotte is de verschuiving van de weg ook volledig ten dienste van, en genoodzaakt door, de industrieontwikkeling, maar wordt hier toch afgeschoven op de groene bestemming. Een ligging binnen de industriebestemming is nochtans niet onmogelijk, gezien de projectzone nog volledig onbebouwd is. Zo kan ook een inname van het groengebied en bijkomende verharding aldaar vermeden worden, wat meer in lijn ligt met de visie van de Vlaamse regering om het ruimtebeslag de komende jaren te reduceren, met als doel tegen 2040 het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen naar 0 hectare. In de realiteit neemt het tempo van verharden van open ruimte terug toe, en deze aanvraag draagt hieraan bij.

Het ANB geeft deze bedenkingen aan, maar is niet bevoegd om hierover een uitspraak te doen. Gezien de afwezigheid van vegetatie langs het tracé, en de herstelbaarheid van de beperkte innames, wordt dit niet gezien als natuurschade. De vergunningverlenende overheid ziet erop toe dat de aanvraag voldoet aan de huidige principes van een goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van de bestemming. ...”

Het advies van het ANB is tweeledig, namelijk:

- Betreffende het aanleggen van een parking ontstaat er natuurschade door het behoud van de bestaande zonevreemde parking. Voor dit aspect verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een ONGUNSTIG advies, omdat dit aspect niet voldoet aan de zorgplicht uit art. 14 van het Natuurdecreet. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming.
- Betreffende de overige aspecten verleent het Agentschap voor Natuur en bos een GUNSTIG advies. Dit gunstig advies geldt als afwijking op de verboden van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, volgens artikel 10 van het vermelde besluit.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent

GUNSTIG op 23 september 2025, bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies omschreven aandachtspunten, met betrekking tot de gewestweg.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Sint-Niklaas

STILZWIJGEND GUNSTIG.

Polder van Moervaart en Zuidlede

STILZWIJGEND GUNSTIG

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 11 september 2025

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 24 oktober 2025, voor de inname openbare rijweg, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer.

En volgende opmerking:

- wadi's dienen op 1 m te liggen van brandweerwegen.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 7 oktober 2025

Wijzigingsverzoek d.d. 8 oktober 2025 (PIV4)

Op 8 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV4) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Openbaar onderzoek over PIV4

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Het tweede openbaar onderzoek liep in Gent van 27 oktober 2025 tot en met 25 november 2025. Tijdens het tweede openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek liep in Lochristi van 29 oktober 2025 tot en met 28 november 2025. Tijdens het tweede openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- de geplande parking ligt weg van de rijweg, wat veiligheidsrisico's met zich meebrengt voor de omliggende bewoners;
- rechtstreekse inkijk door het ontbreken van een groenbuffer rond de parking;
- lawaaihinder;
- lichtpollutie;
- luchtpollutie;
- onnodige investering: er bestaat reeds een ontsluitingsweg voor het industriegebied, die geen woonwijk belast;
- er is geen nood aan een bijkomende P&R aan de Antwerpse Steenweg;
- onvolledige omgevingsanalyse;
- voorstel om een aarden geluidswal met beplanting aan te leggen, parallel met de Waaslandstraat en de nieuw aan te leggen Dieselstraat.

Adviezen over PIV4

College van burgemeester en schepenen van Gent

STILZWIJGEND GUNSTIG

College van burgemeester en schepenen van Lochristi

GUNSTIG op 14 november 2025, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II en de volgende bijzondere milieuvoorwaarden:

- *Het water wordt in bijna iedere fase geloosd in de Westledebeek. Behalve voor fase 4 wordt aangeraden op de gemengde riolering aan de Smalle Heerweg te lozen, en voor fase 7 zal geloosd worden op de Westmeersloop, die verder in de Westledebeek uitmondt;*
- *Er dient een zandvang voorzien te worden vooraleer het bemalingswater wordt geloosd;*
- *Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6,7°,a),1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor registratie van het opgepompte en terug in de grond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:*
 1. *het merk en serienummer*
 2. *het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling ia een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen> .*
- *De bomen binnen de invloedsstraal van de uit te graven zone worden bevoeid met (bemalings)water indien de bemalingswerken worden uitgevoerd in de periode tussen 1 maart en 1 oktober en dit tijdens aanhoudende droge periodes van meer dan 10 dagen zonder regen;*
- *Eventuele schade aan het openbaar domein of aan derden door de aanleg of het gebruik van de infrastructuur is ten laste van de exploitant. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedsstraal van een bemaling te vermijden (bv. zettingen).*

Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen en de vegetatiewijzigingen wordt voorgesteld om rekening te houden met onderstaande opmerkingen:

- *De 3 parkeerhavens en overdekte fietsenstalling nabij de wegaansluiting Drieselstraat x Antwerpse Steenweg maken integraal deel uit van het ontwerp en dienen verwezenlijkt te worden in de hoofdfase uitvoering om een voorlopige oplevering te bekomen;*
- *De parkeerhavens en overdekte fietsenstalling dienen voorzien te worden van verlichting. De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden om min. 25 % van de parkeerplaatsen in de parkeerhavens te kunnen voorzien van een eventuele laadpaal;*
- *De aangelegde infrastructuur krijgt een openbaar karakter bij voorlopige oplevering van de werken. De voorwaarde wordt gesteld dat, na de voorlopige oplevering en vóór de grondoverdracht, de wegenis, infiltratie-/buffervoorziening en groenvoorzieningen onderhouden worden door en ten laste van de ontwikkelaar. Dit omvat o.a. het maaien en onkruidvrij houden van de terreinen, het periodiek ruimen van eventuele straatkolken, enz.;*
- *De voorwaarde wordt gesteld dat vóór de grondoverdracht een attest m.b.t. de goede werking van de hydranten wordt afgeleverd aan de gemeente en er een herstelling dient te gebeuren van eventueel vastgestelde gebreken, ten laste van de ontwikkelaar;*
- *Alle kosten (inclusief de aanleg van openbare verlichting, de nutsleidingen en camera-onderzoeken) zijn ten laste van de ontwikkelaar;*

- *De definitieve oplevering van de werken gebeurt ten vroegste 2 jaar na de voorlopige oplevering. De grondoverdracht kan pas gebeuren na de definitieve oplevering van de werken.*

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - milieuadvies

GEEN ADVIES op 22 oktober 2025

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 12 november 2025

Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling grondwater

GUNSTIG op 17 november 2025

De entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij bevoegd voor grondwateradvisering behoudt het eerder uitgebrachte advies d.d. 28/10/2025 en verwijst voor de bespreking hiernaar.

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

GUNSTIG op 21 oktober 2025

De aanvraag betreft het omleggen van de Drieselstraat en de aanleg van de tweede fase van de ontsluitingsweg voor het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord, dit naar aanleiding van de uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein. De werken bevinden zich hoofdzakelijk op grondgebied van de stad Gent en deels ook op grondgebied Lochristi. De nieuwe wegenis en fietspaden worden aangelegd in de (grotendeels) onverharde strook van het nieuwe toekomstige openbaar domein (hoofdzakelijk landbouwgrond en industrie).

Slechts een heel beperkt deel van de aanvraag is gesitueerd in agrarisch gebied (westelijk deeltje van de Drieselstraat), dit betreft een reeds bestaande rijweg/verharding. Het overgrote deel van de werken bevindt zich binnen de grenzen van de gewestelijk RUPs 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' en 'Volvo Trucks Gent'. Vanuit landbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen voorliggende aanvraag, als deze volledig voldoet aan de voorschriften van de geldende RUPs. ...

Een deel van de percelen die aangesneden worden i.k.v. de voorziene werken zijn momenteel nog in landbouwgebruik. Daarom wordt gevraagd om bij het uitvoeren van de werken rekening te houden met volgende voorwaarden:

- *er wordt tijdig contact opgenomen met de eigenaar én met de gebruiker van deze landbouwgronden zodat rekening gehouden kan worden met de timing van de werken bij het plannen van de landbouwwerkzaamheden;*
- *de betrokken percelen dienen, zo lang ze nog in landbouwgebruik blijven, steeds toegankelijk te zijn met hedendaags landbouwmateriaal;*
- *bij de aanleg van de nieuwe wegenis en de materiaalkeuze dient rekening gehouden te worden met de passage van zwaar landbouwverkeer; deze passage moet ook mogelijk zijn nadat het industrieterrein uitgebreid werd.*

Agentschap Natuur & bos (ANB)

DEELS GUNSTIG – DEELS ONGUNSTIG op 22 oktober 2025,

Het advies van 21 oktober 2025 wordt hernomen:

ONGUNSTIG op 4 februari 2026

Het ANB gaf eerder advies op dit dossier. In het dossier wordt ook een terrein voor tijdelijke opslag van gronden voorzien in het Wonderwoud. Er werd gemeld dat er op deze locatie nestplaatsen van oeverzwaluw aanwezig zijn. Het dossier bevat echter geen soortentoets of een verwijzing naar deze nestplaatsen. Hierdoor was dit element bij het ANB niet gekend op het moment van de adviesverlening.

Op de databank van waarnemingen.be staan verschillende waarnemingen van deze soort tijdens het vorige broedseizoen (juli 2025), ingegeven door verschillende waarnemers. Het is dus aannemelijk dat oeverzwaluwen zich in de buurt bevinden, en nestplaatsen hebben in de zandbermen rond de oude zandwinningsput. Het dossier is onvoldoende uitgewerkt om te kunnen oordelen of de gevraagde werken voor grondstockage de oeverzwaluwen betekenisvol zullen verstoren.

Er dient een soortentoets te worden opgemaakt voor dit aspect. Bewoonde nestwanden mogen niet worden gewijzigd. Als er werkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen, zal er een perimeter rond de nesten moeten worden afgesloten met hekken waar er geen verstoring mag plaatsvinden (bv. in Zeebrugge werd bv. een verstoringsbufferzone van 60m gehanteerd). Er moeten ook maatregelen genomen worden om te vermijden dat nieuwe nesten in de tijdelijke grondstocks worden gebouwd, om te vermijden dat bewoonde nesten worden vernield als de grondstocks opnieuw worden verwijderd. Eenmaal er nesten werden gebouwd mogen er tijdens het broedseizoen geen werken meer plaatsvinden binnen de verstoringsbufferzone. ...”

Het besluit van het eerdere advies blijft behouden. Hieraan wordt er, op basis van de bovenstaande nieuwe elementen, toegevoegd dat de aanleg van de grondstocks (TOP) mogelijk in strijd is met het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer van 15.05.2009. Om dit te verduidelijken is een soortentoets nodig, waarmee afdoende milderende- en schadevoorkomende maatregelen in het project worden ingebed m.b.t. de beschermde nestplaatsen van de oeverzwaluw.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen voor het aspect van de grondstock.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent

GUNSTIG op 3 november 2026

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies vermelde aandachtspunten voor werken langsheen een gewestweg.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Sint-Niklaas

STILZWIJGEND GUNSTIG op 5 februari 2026

Polder van Moervaart en Zuidlede

ONGUNSTIG op 4 februari 2026 voor:

- de machtiging voor het overwelden, het aanleggen van een brug, het dempen, het plaatsen van oeverversterking, het herprofileren met de aanleg van een winterbedding en het kruisen van de onbevaarbare waterlopen O1200 en O1200a.
- het uitvoeren van de overstromingszone met bodempeil 6,70m TAW.

GUNSTIG advies voor de bronmaatregelen.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 20 oktober 2025

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 28 oktober 2025

Het advies van 24 oktober 2025 blijft behouden.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 20 oktober 2025.

Het advies van 7 oktober 2025 blijft behouden.

Provincie Oost-Vlaanderen - Dienst Klimaat, Milieu & Natuur

ONGUNSTIG op 12 november 2025

Inzake de vegetatiewijzigingen wordt het volgende meegegeven:

“... De aanvraag omvat onder andere het wijzigen van verboden te wijzigen vegetaties. Deze zijn geen voorwerp van dit advies aangezien de bevoegdheid om hierover te oordelen ligt bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het rooien van bomen en wijzigen van vegetaties is noodzakelijk voor de verlegging van een weg (Drieselstraat) naar het noorden in functie van de inrichting van een nieuw te ontwikkelen industriegebied.

De weg komt te liggen in een zone bestemd voor natuur- en bosontwikkeling met mogelijkheden voor zacht recreatief medegebruik (groenpool ‘Vliegveld van Lochristi-Oostakker’).

Er werd een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor bomen die impact ondervinden door de werkzaamheden. Een deel van de bebossing die mee deel uitmaakt van de aanvraag en de begeleidende groenaanleg bij de infrastructuurwerken worden als compensatie voor de inname van natuurwaarden voorzien.

Uit de bemaalingsnota blijkt dat geen bijkomende vegetatiewijzigingen te verwachten zijn mits milderende maatregelen en monitoring.

Er kan geoordeeld worden dat mits voorwaarden geen vermijdbare natuurschade zal ontstaan door deze ingrepen.

Bijkomend wordt een parking aangelegd in functie van de ontsluiting van de groenpool. Hierover geeft ANB het volgende mee:

“... Tussen de omgelegde Drieselstraat en het industriegebied zal er een parking worden aangelegd. Er is al een bestaande minder goed gelegen tijdelijke parking. Deze werd niet meegenomen in de aanvraag, maar is wel met de aanvraag verbonden omdat de aangevraagde parking dient om de bestaande zonevreemde parking te vervangen. Die laatste dient dan ook onthard en verwijderd te worden, en de vrijgekomen plaats te worden ingericht volgens de

bestemming. Zoals de aanvraag nu voorligt, zorgt de parking voor een bijkomende ruimte-inname en verharding in het groengebied. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming.

...

*Betreffende het aanleggen van een parking ontstaat er natuurschade door het behoud van de bestaande zone-vreemde parking. Voor dit aspect verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **ongunstig** advies, omdat dit aspect niet voldoet aan de zorgplicht uit art. 14 van het Natuurdecreet. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming. ..."*

We sluiten ons integraal aan bij dit advies en onderschrijven eveneens de opmerking van het Agentschap betreffende de - vanuit het perspectief van ecologie en zuinig ruimtegebruik - ongunstige tracékeuze waarbij de groene bestemming wordt ingenomen en gefragmenteerd en meer verstoring en de vermindering van habitatkwaliteit te verwachten zijn in het natuurgebied.

Het globale advies van de dienst klimaat, milieu en natuur is dus eveneens ongunstig. Na aanpassing van de plannen waarbij tegemoet wordt gekomen aan het advies van ANB met betrekking tot de parking kan wel een gunstig advies worden verleend. ..."

Wijzigingsverzoek d.d. 11 december 2025 (PIV5)

Op 11 december 2025 werd er een wijzigingsverzoek (PIV5) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Adviezen over PIV5

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

DEELS ONGUNSTIG, DEELS GUNSTIG

ONGUNSTIG voor een tussentijdse opslagplaats (TOP) voor uitgegraven bodem met een maximale capaciteit van 10.000 m³ (rubriek 61.2.1°),

GUNSTIG voor het overige.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- *het betreft de exploitatie van een tijdelijke bemaling en een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP);*
- *tijdens de openbare onderzoeken over PIV3 en PIV4 werden veertien bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over hinder afkomstig van mobiliteit, geluidshinder en verkeersveiligheid; de bezwaren zijn ongegrond of kunnen worden ondervangen door het indienen van gewijzigde plannen;*
- *het item MER-plicht in het omgevingsloket dient, in overeenstemming met de rubrieken vermeld in de project-m.e.r.-screeningsnota nog te worden aangevuld met de rubrieken 10a) (industrieterreinontwikkeling) en 13) (wijzigings- en uitbreidingsrubriek) van bijlage III van het m.e.r.-besluit;*
- *in het luik IIOA en het luik SH worden verschillende afmetingen voor de tussentijdse opslagplaats (TOP) vermeld. Deze inconsistentie moet worden uitgeklaard;*
- *een soortentoets met betrekking tot de TOP ontbreekt in het aanvraagdossier, waardoor dit onderdeel van de aanvraag de natuurtoets momenteel niet doorstaat;*

- er wordt niet vermeld hoe de betrokken terreinen na opheffing van de TOP zullen worden hersteld en/of ingericht. Gezien de ligging binnen de groenpool 'Vliegveld Lochristi-Oostakker' dient hierover duidelijkheid te worden verstrekt.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies: de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, doch dient voorsnag te worden geweigerd omwille van een ongunstige watertoets.

M.b.t. de vegetatiewijzigingen

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- *de (deels) ongunstige adviezen van het ANB en de Dienst Klimaat, Milieu en Natuur;*
- *met betrekking tot de aanleg van de TOP dient er nagegaan te worden of er nog een bijkomende vegetatiewijziging nodig is.*

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Er werd reeds een PIV4 ingediend, waarin oa een aangepaste rooilijn en een onteigeningsplan werden opgenomen. Ook werd reeds een PIV5 ingediend naar aanleiding van de ongunstige adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) en Stedenbouw Gent.

De zaak der wegen werd reeds afgerond.

Op het ogenblik van de zitting blijven evenwel ongunstige adviezen bestaan van ANB, de dienst Klimaat, Milieu en Natuur en de Polder Moervaart en Zuidlede. De vraag wordt gesteld of het dossier alsnog in orde kan worden gebracht indien aan de opmerkingen uit deze adviezen wordt tegemoetgekomen.

De provinciale deskundige milieu verduidelijkt dat PIV5 voornamelijk betrekking heeft op bijkomende motivatie en geen wezenlijke inhoudelijke wijzigingen van het project inhoudt.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant, die kennis neemt van het voorstel van de commissie en daarbij het volgende verklaart.

Er werd een bezwaar ingediend in Lochristi, waarin bijkomende aandacht wordt gevraagd voor het fietspad en de verplaatsing van de fietsenstalling. De exploitant geeft aan bereid te zijn om op beide punten tegemoet te komen.

Ook aan de opmerkingen van ANB wenst men te voldoen. Daarnaast zullen de relevante MER-rubrieken nog aan het dossier worden toegevoegd.

Wat het advies van de Polder betreft in het kader van de watertoets, wordt gesteld dat de winterbedding zal worden gebracht op een peil van 6,10 meter, met een helling tot 6,70 meter, wat gunstiger is voor de aanplanting van bomen. De exploitant bevestigt dat bijkomende plannen en profielen, zoals gevraagd, zullen worden toegevoegd. De correcte afmetingen zullen via een projectinhoudelijke wijziging worden bezorgd.

Verder zal nog een aanvraag tot vegetatiewijziging worden ingediend. Een soortentoets werd reeds in ontwerp opgesteld en zal eveneens worden bezorgd. Met betrekking tot de oeverwal wordt toegelicht dat deze soort zich mogelijks nestelt in de toplaag.

De exploitant zal trachten het aantal vervoersbewegingen tijdens de werken te beperken en

de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Er zal controle gebeuren op eventuele nesten, al verwacht men deze niet aan te treffen. Men vraagt tegen wanneer deze nieuwe PIV zou moeten worden ingediend.

De provinciale deskundige ruimte wijst erop dat er geen mogelijkheid meer is tot termijnverlenging, waardoor er mogelijk geen tijdige adviezen meer kunnen worden verkregen.

De plaatsvervangend voorzitter benadrukt dat de uiterste datum voor de beslissing 5 maart is, waardoor de beschikbare tijd inderdaad zeer beperkt is.

De vertegenwoordiging van de exploitant geeft aan dat reeds overleg werd gepleegd met de betrokken instanties om het dossier zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. Het was niet de keuze van de exploitant om op dit late moment nog aanpassingen te moeten doorvoeren; de ongunstige adviezen werden immers pas de week voordien ontvangen.

De provinciale deskundige ruimte merkt op dat, indien de exploitant rechtstreeks contact opneemt met de adviesinstanties, het mogelijk is dat zij nog snel een advies kunnen verlenen.

De plaatsvervangend voorzitter stelt dat de adviezen uiterlijk tegen 25 februari beschikbaar zouden moeten zijn. Een eventueel wijzigingsverzoek dient ten laatste tegen vrijdag 13 februari te worden ingediend en moet duidelijk aangeven welke wijzigingen er precies worden doorgevoerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wijst er tot slot op dat, indien de voorgestelde aanpassingen als grote wijzigingen moeten worden beschouwd, een nieuw openbaar onderzoek vereist is. In dat geval is er geen ruimte meer om het dossier binnen deze procedure af te handelen.

De provinciale deskundige milieu benadrukt dat pas bij indiening van de projectinhoudelijke wijziging kan worden beoordeeld of dit het geval is.

De voorzitter besluit dat indien de wijzigingen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, de huidige procedure onvermijdelijk hierbij stopt. Ook merkt hij nog op dat de nog voorziene aanpassingen vooraf formeel moeten worden vastgelegd en niet via voorwaarden in de vergunning kunnen worden opgelegd.

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 10 februari 2026.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een tijdelijke bemaling en een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP);
- tijdens de openbare onderzoeken over PIV3 en PIV4 werden veertien bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over hinder afkomstig van mobiliteit, geluidshinder en verkeersveiligheid; de bezwaren zijn ongegrond of kunnen worden ondervangen door het indienen van gewijzigde plannen;
- het item MER-plicht in het omgevingsloket dient, in overeenstemming met de rubrieken vermeld in de project-m.e.r.-screeningsnota nog te worden aangevuld met de rubrieken 10a) (industrieterreinontwikkeling) en 13) (wijzigings- en uitbreidingsrubriek) van bijlage III van het m.e.r.-besluit;
- in het luik IIOA en het luik SH worden verschillende afmetingen voor de tussentijdse opslagplaats (TOP) vermeld. Deze inconsistentie moet worden uitgeklaard;
- een soortentoets met betrekking tot de TOP ontbreekt in het aanvraagdossier, waardoor dit onderdeel van de aanvraag de natuurtoets momenteel niet doorstaat;
- er wordt niet vermeld hoe de betrokken terreinen na opheffing van de TOP zullen worden hersteld en/of ingericht. Gezien de ligging binnen de groenpool 'Vliegveld Lochristi-Oostakker' dient hierover duidelijkheid te worden verstrekt.

- de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, doch dient vooralsnog te worden geweigerd omwille van een ongunstige watertoets.
- M.b.t. de vegetatiewijzigingen
- de (deels) ongunstige adviezen van het ANB en de Dienst Klimaat, Milieu en Natuur;
- met betrekking tot de aanleg van de TOP dient er nagegaan te worden of er nog een bijkomende vegetatiewijziging nodig is.

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht **ten laatste op 13 februari 2026**. De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

De commissie heeft wel volgende bedenkingen:

De aangepaste projectinhoud moet nog ter advies worden voorgelegd aan het ANB, de Polder en provinciale dienst Klimaat, Milieu en Natuur. Enkel indien de adviezen uiterlijk tegen 25 februari beschikbaar zijn voor de VVO, kan de vergunning worden verleend. Indien uit de gewijzigde projectinhoud blijkt dat een openbaar onderzoek noodzakelijk is, zal de resterende termijn daarvoor mogelijk niet toereikend zijn en kan de vergunningsprocedure niet tijdig worden afgerond.

Wijzigingsverzoek d.d. 10 februari 2026 (PIV7)

In navolging van het advies van de Commissie van 10 februari 2026 werd op 17 februari 2026 een gewijzigde projectinhoud (PIV7) overgemaakt. Over PIV7 werd advies gevraagd aan het ANB, de Polder Moervaart en Zuidlede en de provinciale dienst Milieu, Klimaat en Natuur.

Adviezen over PIV7

Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

GUNSTIG op 25 februari 2026 mits naleving van volgende voorwaarden:

- *Tijdens de uitvoering van het project zal een landmeter de volumes af- en aangereden grond controleren, zodat het aantal voertuigbewegingen minimaal blijft.*
- *De transporten en sterk verstorende werken dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden (dus niet in de periode van 1 maart – 31 juli).*
- *Er wordt een buffer voorzien van 25 meter ten opzichte van de wand in het westen en 20 meter ten opzichte van de wand in het noorden zodat de aanvliegroute vrij blijft. Deze buffer moet ontoegankelijk gemaakt worden voor werfverkeer en personen.*
- *Tijdens het broedseizoen kunnen er op de TOP-site geen andere werken plaatsvinden binnen 20m van bewoonde nesten, ongeacht waar de nesten zich bevinden.*
- *Voorafgaand aan de werken zal gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten.*
- *De wanden van de tijdelijke grondopslag zullen afgeschuind worden, waardoor een steile helling van >70° nooit bereikt kan worden.*
- *Voorafgaande aan de werken zal een plaatsbeschrijving gebeuren. Na de werken zal het reliëf aan de hand van die plaatsbeschrijving hersteld worden in de oorspronkelijke toestand en zonevreemd materiaal verwijderd worden.*
- *De stockage zal maximaal in het zuidoosten gedaan worden.*

- Na de aanleg van de nieuwe parking wordt de tijdelijke parking opgebroken en het maaiveld terug hersteld cf. de plannen in de aanvraag.
- De vergunningverlenende overheid ziet erop toe dat de aanvraag en het gekozen tracé voldoet aan de huidige principes van een goede ruimtelijke ordening, zuinig ruimte gebruik en de voorschriften van de bestemming.

Polder van Moervaart en Zuidlede

DEELS GUNSTIG, DEELS ONGUNSTIG op 25 februari 2026

1. Advies bij stedenbouwkundige handelingen

(...)

Besluit:

- *Gunstig advies wordt verleend m.b.t. de watertoets.*
- *Ongunstig advies wordt verleend voor de verplaatsing met overwelling van de onbevaarbare waterloop O1200b (3de cat.), gelet de voorliggende plannen een inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorziet, wat niet kan worden toegestaan (lange overwelling). Lange inbuizingen dienen maximaal beperkt en de onbevaarbare waterloop dient maximaal langs de wegenis aangelegd en niet onder de wegenis.*

2. Machtigingsbesluit betreffende werken aan de onbevaarbare waterlopen O1200 (2de en 3de cat.), O1200a (2de cat.) en O1200b (3de cat.):

In het kader van de regelgeving op de onbevaarbare waterlopen verleent het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede als bevoegd waterloopbeheerder machtiging voor het overwelden met het plaatsen van oeverversterking, aanleggen van een brug, het herprofilen met de aanleg van een winterbedding en het kruisen met nutsleidingen van de onbevaarbare waterlopen O1200 (2de cat.) en O1200a (2de cat.). Het besluit vindt u in bijlage.

De werken m.b.t. de verplaatsing met overwelling van de onbevaarbare waterloop O1200b (3de cat.) worden uit de machtiging gesloten, gelet de voorliggende plannen een inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorziet, wat niet kan worden toegestaan.

Provincie Oost-Vlaanderen – Dienst Milieu, Klimaat en Natuur

GUNSTIG op 19 februari 2026 mits naleving van volgende voorwaarden:

- *De milderende maatregelen en monitoring zoals voorgesteld in de bemalingsnota dienen te worden uitgevoerd.*
- *De maatregelen uit de soortentoets dienen te worden nageleefd.*
- *De groenaanleg dient te worden gerealiseerd zoals ingetekend op het inplantingsplan en zoals beschreven in bijlage 1430003 WR RN V1 Vegetatiewijzigingen 1.0_versie20251209.pdf*
- *De aanvrager dient alle nodige voorzorgs- en verzorgings-maatregelen te nemen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed maar ook het gebruik van steunpalen en het aanbrengen van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat of schade door maaiwerkzaamheden indien nodig.*
- *Bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of wegwijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren. Dit wordt herhaald tot de volledige aanplant geslaagd is.*

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de lijst van bijlage III van het m.e.r.-besluit, meer bepaald de categorieën: 10b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen); 10e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen) en 10j) werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II). Naast de rubrieken die in het omgevingsloket werden aangeduid, vermeldt de toegevoegde project-m.e.r.-screeningsnota ook nog de volgende rubrieken: 10 a) industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen) en 13) wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding). Middels de **gewijzigde projectinhoud V7** werden de ontbrekende rubrieken toegevoegd in het omgevingsloket.

Op basis van de door het omgevingsloket gegenereerde aan te vullen bespreking van de effecten op de omgeving, en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De aanvraag kan aldus voldoen met de aangereikte informatie van de omstandige beschrijving van de effecten op de omgeving in het aanvraagdossier en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Het te ontwikkelen bedrijventerrein ligt in de noordoostelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent, ten noorden van het knooppunt van de R4 en de N70, voornamelijk op het grondgebied van Oostakker en deels in Lochristi. In het westen sluit het projectgebied aan op de bestaande industriële site van Volvo Trucks Gent. Aan de noordzijde bevindt zich de groenpool 'Vliegveld Lochristi-Oostakker' (Wonderwoud), die momenteel gedeeltelijk toegankelijk is maar voor een groot deel nog in volle ontwikkeling is. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich het centrum van Lochristi.

De geplande werken situeren zich voornamelijk ter hoogte van zones die momenteel een agrarisch grondgebruik kennen, en deels ter hoogte van de bestaande wegeninfrastructuur, met name de Drieselstraat en de Smalleheerweg.

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich een drietal alleenstaande woningen. Het grootste deel van de omliggende bewoning situeert zich ter hoogte van het woongebied met landelijk karakter (regio Waasland) te Lochristi, dat op een afstand van minimaal 50 meter ten oosten van het projectgebied gelegen is.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA. Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Bij de bemaling komen normaal gezien geen afvalstoffen vrij. Indien een waterzuivering zou voorzien worden, dienen de afvalstoffen (vb. slib of actief koolfilter) die hierbij vrijkomen te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Afvalwater

Lozingssituatie

Het projectgebied is momenteel nog niet aangeduid op het zoneringsplan. Enkel de aanliggende site van Volvo Trucks Gent en de woonwijk ter hoogte van Waasland betreffen reeds collectief geoptimaliseerd buitengebied. Met voorliggende aanvraag beoogt men o.a. de aanleg van een gescheiden rioleringstelsel ter hoogte van het projectgebied.

Langsheen de Drieselstraat en in het noorden van het projectgebied bevinden zich de Westledebeek (O1200) en de Westmeersloop (O1200b). Het betreffen beide onbevaarbare waterlopen van de derde categorie die beheerd worden door de Polder Moervaart en Zuidlede.

Het bemalingswater van fase 1, 2, 3, 5, 6 en 8 wordt geloosd in de Westledebeek. Het bemalingswater van fase 7 wordt geloosd in de Westmeersloop, die verderop uitmondt in de Westledebeek. Tijdens fase 4 wordt voorzien om het bemalingswater op de gemengde riolering langsheen de Smalleheerweg te lozen.

De voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op het oppervlaktewater zijn van toepassing voor fasen 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8; de voorwaarden voor de lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering zijn van toepassing op fase 4.

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

Bedrijfsafvalwater (bemalingswater)

Er wordt een lozing aangevraagd van maximaal 100 m³/uur en 2.400 m³/dag bemalingswater, al dan niet na voorbehandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het bemalingswater wordt deels geloosd in het oppervlaktewater (Westledebeek en Westmeersloop) en deels in de riolering (fase 4). Rekening houdende met rustperiodes zal er gedurende 231 dagen bemaald worden, gespreid over een periode van 2 jaar.

Bemalingscascade

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- Stap 1: Het maximaal beperken van het netto onttrokken debiet/het terug in de ondergrond brengen van bemalingswater (d.m.v. retourbemaling en/of infiltratie);
- Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;
- Stap 3: Het lozen van bemalingswater in het oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;

- Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Een geval tot geval benadering blijft noodzakelijk om op basis van de lokale omstandigheden af te wegen welke de beste aanpak betreft over de verschillende milieucompartimenten heen.

In de bemalingsstudie wordt de bemalingscascade als volgt besproken:

- beperken:
 - door de bemaling niet langer in stand te houden dan strikt noodzakelijk en deze peilgestuurd uit te voeren, zodat niet dieper wordt afgepompt dan nodig, wordt hieraan voldaan. Bovendien zorgt het gebruik van gravitaire filters ervoor dat het water zo ondiep mogelijk wordt onttrokken, waardoor minder diepgelegen water uit de aquifer naar de filters wordt aangetrokken;
- retourneren/herinfiltratie:
 - aangezien de bemaling snel opschuift in de tijd, is het retourneren van het opgepompte water moeilijk haalbaar. Daarnaast wordt het tracé bemaald met gravitaire filters, waardoor het water wordt belucht en in contact komt met zuurstof. Deze beluchting veroorzaakt oxidatiereacties, wat herinfiltratie aanzienlijk bemoeilijkt. Verder is er tijdens bepaalde fasen sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater, en zal het opgepompte water mogelijks niet aan de grondwaterkwaliteitsnormen voldoen. Om deze redenen wordt sterk aangeraden het water te lozen;
- nuttig hergebruik
 - niet besproken;
- oppervlaktewater of RWA:
 - er wordt bijgevolg bij voorkeur geloosd op oppervlaktewater of op RWA. De Westledebeek is gezien de nabijheid voor bijna elke fase de meest geschikte optie voor lozing. Voor fase 7 gaat de voorkeur uit naar lozing in de Westmeersloop, die langs de betreffende fase loopt en die iets verder uitmondt in de Westledebeek. De lozing dient voor opstart van de bemaling te worden gemeld aan de beheerder van de Westledebeek, m.n. de Polder Moervaart en Zuidlede;
- het lozen van bemalingswater in de openbare riolering:
 - voor fase 4 wordt, gezien het beperkte verwachte debiet voor deze fase en de afstand tot de beek, voorzien om op de gemengde riolering aan de Smalle Heerweg te lozen.

Debiet

In de bemalingsstudie (AGT, 24 juni 2025, referentie: 2025 06 24-DSIM_JVLO-AGT6474-Rapport bemalingsstudie-v1) wordt het onttrekkingsdebiet per (deel)fase met behulp van het numeriek grondwatermodel Modflow ingeschat:

	Maximaal debiet (m³/uur)	Stationair debiet (m³/uur)	Duur (dagen)	Cumulatief volume (m³)
Fase 1a (lengte 75 m)	100	75	14	26.790
Fase 1b (lengte 75 m)	60	52	14	17.940
Fase 2 (lengte 150 m)	100	75	21	41.060
Fase 3 (lengte 150 m)	60	50	21	25.820
Fase 4 (lengte 17 m)	4	4	14	1.570
Fase 5 (aanleg koker)	60	50	20	24.980
Fase 6 (aanleg koker)	40	35	30	24.870

	Maximaal debiet (m ³ /uur)	Stationair debiet (m ³ /uur)	Duur (dagen)	Cumulatief volume (m ³)
Fase 7 (lengte 65 m)	50	35	17	14.190
Fase 8 (lengte 23 m)	20	20	14	6.580

Over een totale bemalingsperiode van 231 dagen (inclusief rustperiodes) wordt verwacht dat er een cumulatief volume van ca. 183.800 m³ zal worden opgepompt.

Lozingsnormen

De decretale bodemonderzoeken binnen de verwachte invloedsstraal van de bemaling werden gescreend. In deze zone bevinden zich 32 OVAM-dossiers, die werden geraadpleegd via het Mistral-loket. Bij zeven van deze dossiers is er sprake van verontreinigingen in het grondwater (326, 4929, 5609, 7201, 7960, 11147 en 76501).

In vier dossiers (4929, 5609, 1147 en 76501) gaat het om niet-mobiele verontreinigingen met zware metalen, die door de bemaling niet zullen worden aangetrokken.

Bij drie van de betrokken OVAM-dossiers (326, 7201 en 7960) is sprake van mobiele grondwaterverontreiniging:

- Dossier 326 – Volvo Trucks (oriënterend bodemonderzoek (OBO)):

Er werden verschillende verontreinigingen vastgesteld in het grondwater:

 - een verontreiniging met zware metalen, verspreid over het terrein. Aangezien deze metalen niet mobiel zijn in het grondwater, zullen deze niet aangetrokken worden door de bemaling;
 - in één peilbuis is sprake van een overschrijding van de richtwaarde voor MTBE (tot 21 µg/l t.a.v. een richtwaarde van 20 µg/l); de bodemsaneringsnorm van 300 µg/l wordt evenwel niet overschreden.
- Dossier 7201 (eindevaluatieonderzoek (EEO)):

Er is een restverontreiniging aanwezig met VOCL. De contouren van de afgeperkte restverontreinigingen werden opgevraagd. Deze liggen allemaal buiten de invloedssfeer van de bemaling, waardoor geen invloed te verwachten valt.
- Dossier 7960 (EEO):

Na sanering werd een restverontreiniging van minerale olie en vluchtige aromaten vastgesteld, die is bevestigd na OBO in 2023. Voor dit perceel werd de mogelijke verplaatsing door de geplande bemaling berekend in de bemalingsstudie. Hieruit blijkt een aantrekking van ca. 1,0 m. De bemaling leidt niet tot een verplaatsing over nieuwe, nog niet verontreinigde percelen.

Er is sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater wanneer zich ter hoogte van de bemalingsstreng, of binnen een afstand van 20 m ervan, een perceel bevindt dat als risicoground is aangeduid, een perceel waar in het verleden een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd, of een locatie waar eerder een schadegeval heeft plaatsgevonden. Bemalingswater wordt eveneens als potentieel verontreinigd beschouwd wanneer de bemalingsstreng gelegen is in een zone waar de overheid voorwaarden of beperkende maatregelen voor het gebruik van grondwater heeft opgelegd (= PFAS no-regret zone).

Voor voorliggend project is er sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater bij fasen 1, 2, 3, 4 en 7. Voor deze fasen wordt er immers voldaan aan één van bovenstaande voorwaarden gezien de ligging in de nabijheid van een risicoground of een perceel waar er in het verleden reeds een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd.

Bij fasen 1 en 2 zijn OVAM-dossiers 93705, 98178 en 96454 gelegen. Bij fasen 3 en 4 gaat het om OVAM-dossier 9164, en bij fase 7 betreft het OVAM-dossier 326. De analyseresultaten van het grondwater werden geraadpleegd via het Mistral-loket van OVAM. Bij dossiers 93705, 98178, 96454 en 9164 werden geen gevaarlijke stoffen in concentraties hoger dan de toetsingswaarde gemeten. OVAM-dossier 326 (Volvo Trucks) is het enige

dossier met concentraties hoger dan de toetsingswaarde op een afstand van minder dan 20 m van de bemalingsstreng, maar binnen de 20 m rondom de geplande bemaling van de relevante fase (fase 7) zijn geen risicozones gedefinieerd. Er worden bijgevolg geen concentraties hoger dan de toetsingswaarden verwacht in het geloosde bemalingswater.

De projectzone is niet gelegen in of in de nabijheid van een PFAS no-regret zone.

Op basis van het voorgaande blijkt dat geen overschrijdingen van de toetsingswaarden worden verwacht; bijgevolg is het dan ook niet noodzakelijk om verhoogde lozingsnormen aan te vragen.

In de bemalingsstudie wordt aangegeven dat de lozing niet ingedeeld is omdat er geen concentraties boven de toetsingswaarden worden verwacht (uitzondering a) bij rubriek 3.8). Aangezien in een beperkt aantal fasen sprake kan zijn van potentieel verontreinigd bemalingswater, omwille van de ligging nabij een risicozone of een zone waar in het verleden een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd, wordt de lozing door de aanvrager preventief toch aangevraagd onder rubriek 3.8.1°a).

Controle-inrichting

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig Art. 4.2.5.2.1. van VLAREM II.

Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3. en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II (Art. 4.2.9.1§2).

Monitoring

Gezien de ligging van een aantal bemalingsstrengen op of in de nabijheid van percelen die aangeduid werden als risicogronden of waarvoor er een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd, dient de kwaliteit van het bemalingswater bepaald (en opgevolgd) te worden volgens de bepalingen van art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II.

In voorliggend project is er sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater bij fasen 1, 2, 3, 4 en 7.

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCI's en vinylchloride.

Deze kwaliteitsbepaling kan gebeuren aan de hand van een bemonstering en analyse bij opstart na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters of via een bemonstering en analyse op representatieve peilbuizen maximaal drie jaar voorafgaand aan de bemaling. Een peilbuis is representatief als ze binnen een afstand van 20 meter van de bemalingsinstallatie ligt, en als ze een filterstelling heeft die op een vergelijkbare diepte grondwater onttrekt als de bemalingsinstallatie. De bemalingsinstallatie mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn.

Wanneer een nieuwe bemalingsstreng, -fase of -zone wordt ingeschakeld waarbij sprake is van potentieel verontreinigd bemalingswater, en deze zich op meer dan 20 meter afstand bevindt van de reeds geanalyseerde bemaling of representatieve peilbuis, moet opnieuw een staalname en analyse worden uitgevoerd. Het is daarbij niet vereist om de bijkomende bemalingsfilter of het extra onttrekkingspunt stil te leggen in afwachting van de analyseresultaten.

Indien er na het uitvoeren van deze analyses sprake is van verontreinigd bemalingswater, dient de kwaliteit te worden opgevolgd tijdens de bemaling en te worden getoetst aan de lozingsnormen. Als het bemalingswater gezuiverd wordt dient de kwaliteit zowel voor als na de zuivering geanalyseerd te worden om de goede werking van de zuivering te controleren. Bij het voorzien van een waterzuiveringsinstallatie dient deze conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden.

Op basis van het voorgaande wordt volgend monitoringsschema voorgesteld voor de opvolging van de kwaliteit van het bemalingswater in de fasen 1, 2, 3, 4 en 7 (de fasen met potentieel verontreinigd bemalingswater):

- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens deze vermeld in art. 5.53.6.1.6. van VLAREM II.
- De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende normen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen.
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- Bij het inschakelen van een nieuwe bemalingsstreng, -fase of -zone met potentieel verontreinigd bemalingswater en gelegen op een afstand van meer dan 20 meter van de reeds geanalyseerde bemaling of representatieve peilbuis, dient opnieuw een staalname en analyse te gebeuren. Stillegging van de extra bemalingsfilter of het extra onttrekkingspunt in afwachting van het analyseresultaat is niet vereist.
- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het project bevindt zich niet fluviaal overstromingsgevoelig gebied, maar wel deels in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen al dan niet onder klimaatverandering (perceelscore B tot D).

Met voorliggende aanvraag wordt voorzien in de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

Het project voorziet in bijkomende verhardingen onder vorm van wegenissen en fietspaden binnen het projectgebied, waardoor de afstroming van hemelwater zal toenemen.

Bij de inrichting van het projectgebied worden bronmaatregelen genomen. Gezien de zandig bodem binnen het projectgebied goed doorlaatbaar is, wordt er sterk ingezet op infiltratie. Al het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, watert gravitair af naar onverharde bermen, wadi's en nieuw aan te leggen langsgrachten/infiltratiegrachten. Ter hoogte van het

te bebossen perceel wordt bijkomende buffering voorzien in de vorm van een overstromingszone (50 cm grondverlaging) als bufferzone langs de Westledebeek, ter compensatie van de overstromingsgevoelige ruimte die in deze zone wordt ingenomen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Werfactiviteiten

Bij wegenis- en rioleringswerken bestaat het risico dat er tijdens de grondwerken mogelijks verontreinigde bodem wordt opgegraven. Wanneer dergelijke vervuilde bodem niet correct wordt afgevoerd of bewaard, kan op een andere locatie vermenging met propere bodem optreden. Er dient een technisch verslag te worden opgemaakt, conform het Bodemdecreet en de VLAREBO-regelgeving, waarin de graad van vervuiling van de gronden wordt opgenomen o.b.v. vooraf genomen grondstalen. De aannemer dient de werken conform de bepalingen van het technisch verslag uit te voeren.

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten zal de vigerende wetgeving gerespecteerd worden. Zowel preventieve als curatieve maatregelen zijn mogelijk om de potentiële impact van dergelijke incidenten te beperken. Tanken dient steeds te gebeuren op een vloeistofdichte ondergrond. Indien er calamiteiten zouden optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging af te bakenen en weg te nemen.

De bemaling dient geïnstalleerd en geëxploiteerd door een erkend boorbedrijf. De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigingen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

TOP

De voorziene werken zullen een aanzienlijk volume grondverzet met zich meebrengen. Er wordt daarom voorzien in de aanleg van een tijdelijke opslagplaats voor de uitgegraven gronden ter hoogte van het Visdief/Oeverzwaluwpad aan de groenpool 'Wonderwoud'. De tijdelijke opslag op de TOP beoogt het lokaal hergebruik van grondstoffen, en waar mogelijk (gelet op de kwaliteit) zal de uitgegraven bodem hergebruikt worden voor (inrichtings)werken binnen het Wonderwoud.

Er zal maximaal 10.000 m³ grondverzet plaatsvinden richting de tijdelijke TOP. Op basis van dit volume is een TOP voorzien met een hoogte van maximaal 3,5 meter, een breedte van maximaal 55 meter en lengte van maximaal 80 meter (4.400 m²), en dit voor een periode van maximaal 5 jaar. In het luik SH is er echter sprake van andere afmetingen, nl. 5.750 m² en een hoogte van maximaal 2 m; dit dient uitgeklaard te worden.

Middels de **gewijzigde projectinhoud V7** werd verduidelijkt dat het enerzijds gaat om een terrein voor tussentijdse grondverbetering, met een maximale hoogte van 2 m en een oppervlakte van 5.750 m², dat wordt voorzien ter hoogte van de nieuw aan te leggen parking. Anderzijds betreft het de TOP die wordt gerealiseerd ter hoogte van het Wonderwoud, met afmetingen van 55 m bij 80 m en een maximale hoogte van 3,50 m.

In de voorliggende vergunning wordt voorzien om enkel bodem met code 211 op de TOP op te slaan. Bodem met code 211 betreft bodem die milieuhygiënisch geschikt is voor vrij gebruik, zowel binnen als buiten de werf, en dit ongeacht de kwaliteit van het ontvangend terrein of het bestemmingstype. Indien toch afwijkende codes worden vastgesteld, moeten gepaste maatregelen worden voorzien om op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze met deze gronden om te gaan. Het al dan niet aanwezig zijn van afwijkende codes zal moeten

blijken uit de technische verslagen (momenteel nog niet beschikbaar). De tijdelijke TOP mag in geen geval aanleiding geven tot verontreiniging van de bodem en het grondwater; te allen tijde dienen hiervoor de gepaste maatregelen genomen te worden conform het Bodemdecreet en het VLAREBO.

Overeenkomstig de bepalingen van art. 5.61.2.2 van VLAREM II, *tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit of dit besluit is de installatie en het gebruik van een geijkte weegbrug met automatische registratie verplicht. De ijking gebeurt overeenkomstig de wet van 16 juni 1970 betreffende de meeteenheden, de meetstandaarden en de meetwerktuigen. De toegang van de aanvoerende vrachtwagens is slechts toegelaten over de in werking zijnde weegbrug.*

Middels voorliggend dossier wordt een bijstelling in afwijking op voormelde bepalingen gevraagd. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

Het grondverzet afkomstig van de werken in kader van het stedenbouwkundige luik van de voorliggende omgevingsvergunning zal eerst worden verzameld en opgeslagen op een tijdelijk terrein voor grondverzet op de werf. De opgeslagen partijen zullen worden opgemeten door een landmeter.

Op basis van de opmeting van de landmeter zullen volumebepalen worden gemaakt voor de afvoer van de tijdelijk opslagplaats naar de tijdelijke TOP. De verplaatsing zal gebeuren binnen een zo kort mogelijk tijdsframe om de impact op het Wonderwoud en wandelaars zo veel mogelijk te beperken.

Het registreren van de in- en uitgaande materialenstromen wordt voorzien om te gebeuren aan de hand van registraties van het aantal transporten (ruwe inschatting volumes lading) en de volumemeting door een landmeter. Bijkomend zal de registratie ervan ook gebeuren in kader van de grondverzetsregeling.

Bespreking van het verzoek:

Deze aangepaste werkwijze voor het bepalen van de volumes aangevoerde en afgevoerde uitgegraven bodem kan aanvaard worden. De TOP dient evenwel te worden aangemeld en opgevolgd door een erkende bodembeheerorganisatie. Verder dient er een register te worden bijgehouden met vermelding van de volumes van de gebruikte vervoermiddelen, samen met een overzicht van de tellingen van de bewegingen van de betrokken vrachtwagens.

In deze optiek wordt voorgesteld om de volgende bijzondere voorwaarde op te nemen:

In afwijking van de bepalingen van art. 5. 61.2.2 van VLAREM II dient geen weegbrug geïnstalleerd. De hoeveelheden bodem die aangevoerd en afgevoerd worden dienen geregistreerd te worden in een register met vermelding van de volumes van de gebruikte vervoersmiddelen, alsook een overzicht van de tellingen van de vervoersbewegingen van de betrokken vrachtwagens. De TOP dient aangemeld te worden en opgevolgd door een erkende bodembeheerorganisatie.

Bronbemaling

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van VLAREM II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Aanvraag

In Oostakker, ter hoogte van de Drieselstraat, de Smalleheerweg en enkele aangrenzende percelen, wordt de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Om deze werken in den droge te kunnen uit te voeren, is bronbemaling noodzakelijk. Daarom wordt een tijdelijke bemaling aangevraagd met een maximaal debiet van 100 m³/uur en 2.400 m³/dag. Het netto opgepompte volume wordt geraamd op ca. 183.800 m³. De bemaling gebeurt in acht opeenvolgende fasen, waarbij het grondwaterpeil maximaal met 4,2 m-mv wordt verlaagd

(fase 1). De ingeschatte duurtijd van de bemalingswerken bedraagt ca. 231 dagen. Rubriek 53.2.3° is van toepassing.

Hydrogeologie

Ter hoogte van de werf werd een grondonderzoek uitgevoerd, bestaande uit één elektrische sondering tot ca. 10 m-mv en twee boringen tot 6,5 m-mv. Deze boringen werden afgewerkt als peilbuizen.

Op basis van de beschikbare data wordt in de bemalingsnota de ondergrond als volgt ingeschat:

- bovenaan komt een lemige toplaag voor met een dikte van ca. 2,1 m (L1);
- eronder komt een fijne, los gepakte zandlaag voor (L2) met een dikte van ca. 13,5 m, soms met een lichte bijmenging van leem. L2 is van Pleistocene oorsprong;
- vanaf ca. -8 mTAW is een overgang merkbaar van grijs fijn zand naar grijsgroen zand met glauconiet. Deze zandlaag (L3) betreft het Ledo-Paniseliaan-Brusseliaan Aquifersysteem (HCOV 0600). De onderverdeling in de Zanden van Lede (HCOV A0612), Oedelem (HCOV A0631) en Vlierzele (HCOV A0633) is in het beschikbare onderzoek niet zichtbaar;
- de top van het Lid van Pittem bevindt zich ter hoogte van de projectsite op een niveau van -35 mTAW volgens het H3D-model (L4).

De peilen werden automatisch gemonitord tussen 18/01/2025 en 27/05/2025. De hoogste grondwaterpeilen werden eind januari 2025 opgemeten en bedroegen voor P1 en P2 respectievelijk +7,3 mTAW en +6,5 mTAW. Tijdens de droge periode tussen februari en april 2025 nam het grondwaterpeil gestaag af tot een peil van +6,3 mTAW in P1 en +6,0 mTAW in P2.

Bemalingsconcept

In de bemalingsnota wordt voorgesteld om de bemaling uit te voeren met gravitaire filters aan beide zijden van de sleuf, met een maximale tussenafstand van 5 meter tussen de filters in één lijn en een filterdiepte van ca. 10 meter. De bemaling zal plaatsvinden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en in het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1, een freatische watervoerende laag.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedsstraal van de bemaling werden gescreend (dit werd reeds besproken bij het aspect 'bedrijfsafvalwater'; een gedetailleerde bespreking kan teruggevonden worden in de bemalingsstudie).

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no-regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II).

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCI's en vinylchloride. De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbependingen zijn afgekondigd.

In dit project is er sprake van potentieel verontreinigd bemalingswater bij fasen 1, 2, 3, 4 en 7. Aangezien deze fasen in of nabij een risicoground of een zone waar er in het verleden reeds een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd liggen. Voor een verdere bespreking

hiervan en de te nemen (monitorings)maatregelen wordt verwezen naar de bespreking bij het aspect 'bedrijfsafvalwater'.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

In de bemalingsnota wordt gesteld dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

Lozing

Er wordt voorzien het bemalingswater te lozen op het oppervlaktewater (Westledebeek en Westmeersloop), met uitzondering van fase 4. Vanwege het beperkte debiet van fase 4 en de afstand tot RWA of oppervlaktewater zal er geloosd worden op de gemengde riolering.

Voor de bespreking van de aspecten m.b.t. de lozing wordt verwezen naar het luik 'bedrijfsafvalwater' hierboven.

Verdroging

De invloedsstraal, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd berekend (numeriek, MODFLOW) en bedraagt maximum ca. 730 m ver naar het zuiden (einde fase 4), ca. 670 m naar het oosten (einde fase 6) en ca. 400 m naar het noorden (einde fase 8). Voor een bespreking van de mogelijke verdrogende effecten wordt verwezen naar de Natuurtoets.

De geplande bemaling is niet gelegen in een beschermingszone rondom een drinkwaterwinning.

Zettingen

De maximaal berekende absolute zetting ten gevolge de voorziene grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt ca. 231 dagen. Rekening houdend met mogelijke rustpauzes en vertragingen tijdens de uitvoering van de werken, wordt een termijn van twee jaar aangevraagd. De VMM – kern Adviseren Grondwater geeft in haar advies aan hiermee akkoord te gaan.

Geluid

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werffase betreffen het plaatsen van de bemaling, het werfverkeer en de werfmachines die ingezet zullen worden in het kader van de werken en de bemalingspompen. Deze geluidshinder is tijdelijk en onlosmakelijk verbonden met bouwprojecten.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke sloop-, bouw- of wegenwerken. Om hinder te beperken, dienen volgende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

In de project-m.e.r.-screeningsnota opgesteld door Emilia wordt verder nog vermeld dat potentiële geluidshinder door het gebruik van de verschillende werfmachines en het rollend materieel tijdens de aanlegfase beperkt zal worden door uitsluitend te werken met werktuigen die voldoen aan de gangbare standaarden voor geluidsproductie en die gekeurd

zijn. Er zal tijdens de werken voldaan worden aan de BBT-studie 'Geluids- en trillingshinder van bouw- en sloopactiviteiten' (d.d. 25/08/2021).

Daarnaast vormen de bemalingspompen mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend.

Het is aangewezen hieromtrent volgende voorwaarde op te nemen:

- De pompen in kader van de tijdelijke bemaling dienen zodanig geplaatst of akoestisch geïsoleerd te worden dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

Lucht

Stof

Werfactiviteiten

Tijdens de werffase zal hoofdzakelijk werfverkeer relevant zijn in functie van luchtemissies. Als gevolg van dit werfverkeer wordt echter slechts een beperkte toename van luchtverontreiniging verwacht. Het gaat bovendien om tijdelijke overlast die verdwijnt na de aanlegfase. Er dient gewerkt te worden met goed onderhouden machines, waardoor de effecten naar lucht verwaarloosbaar zijn. Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren tijdens de werffase. Er mogen geen diesелgeneratoren worden gebruikt voor de aandrijving van de bemalingspompen.

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffende de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven,... De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

TOP

Volgens de gegevens in het aanvraagdossier (luik IIOA) gebeurt de opslag op een oppervlakte van 4.400 m², de maximale overslaghoeveelheid per jaar wordt niet expliciet vermeld maar er kan redelijkerwijs aangenomen worden dat dit minder dan 70.000 ton per jaar bedraagt. De artikelen 4.4.7.2.4 tot en met 4.4.7.2.9 van VLAREM II m.b.t. niet geleide stofemissies zijn op basis van deze informatie niet van toepassing (< 5.000 m² grondoppervlakte en overslag < 70.000 ton/jaar). De exploitant dient maatregelen te nemen om stofemissies afkomstig van de opslag van stuivende stoffen zo laag mogelijk te houden.

Het aanvraagdossier vermeldt de volgende maatregelen om de stofemissies te beheersen. Bij het afvoeren van de afgegraven gronden naar de TOP kunnen de ladingen in de vrachtwagens, indien nodig (bijvoorbeeld omwille van weersomstandigheden), worden afgedekt en/of besproeid om stofverspreiding langs het Visdiefpad/Oeverwalwulpad te voorkomen. Daarnaast kan de TOP zelf, om stofhinder te beperken, indien nodig worden ingezaaid. In afwachting van de ontwikkeling van de vegetatie kan de TOP tijdelijk en wanneer nodig worden bevochtigd.

Bespreking bijstellingen

Hiervoor wordt verwezen naar het punt 'bodem' bij de bespreking van de milieuhygiënische aspecten.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van volgende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP):

- GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005, in deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3A) en deelproject Vliegveld Oostakker – Lochristi (6A). De gevraagde stedenbouwkundige handelingen bevinden zich in een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein (artikel 1) en in een zone voor recreatief bosgebied (artikel 2).
- GRUP "Volvo Trucks Gent – Wijziging deelplan 18 deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3a) en deelproject Vliegveld Oostakker Lochristi (6a) Afbakening grootstedelijk gebied Gent", goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 19 december 2014. Het aanvraagterrein is gelegen in een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein (artikel 1.1), een zone voor waterbeheersing (artikel 5) en een zone voor agrarisch gebied (artikel 6.1) met nabestemming bos- en natuurontwikkeling en portaal (artikel 6.2)

Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

De omgeleide Drieselstraat sluit aan op de voldoende uitgeruste gemeenteweg Smalleheerweg en de voldoende uitgeruste gewestweg N70, plaatselijk Antwerpsesteenweg genaamd.

Het terrein ligt aan volgende waterlopen in beheer van de polder:

- Westledebeek van 2^e en 3^e categorie;
- Watergang van 2^e categorie;
- Westmeersloop van 3^e categorie.

Het terrein ligt binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het terrein ligt niet in een speciale beschermingszone, of in een park of een bos. Een heel klein deel van de aanvraag heeft betrekking op historisch permanente graslanden. De aanvraag grenst aan het natuurgebied Wonderwoud.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord, dat zich bevindt in de noordoostelijke rand van Gent, op de grens met Lochristi. Volvo Trucks is hier gevestigd.

Met voorliggende aanvraag wenst men de Drieselstraat om te leggen en de ontsluitingsweg fase 2 voor de uitbreiding (o.a. uitbreiding Volvo) van het gemengd regionaal bedrijventerrein

te realiseren. Binnen deze werken dient eveneens een RWA-afvoer gerealiseerd te worden. Daarnaast wordt een pendelparking (47 parkeerplaatsen) aangelegd nabij de N70, met een overdekte fietsenstalling en overal vrij liggende fietspaden.

De omgelegde Drieselstraat heeft een rijwegbreedte van 5,80m en vrij liggend dubbelrichtingsfietspad van 4m breed. De nieuwe Drieselstraat komt gedeeltelijk op grondgebied Lochristi te liggen, ten westen van de woonwijk Waalsland. De nieuwe weg sluit in het zuiden aan op de N70, op de Smalle Heerweg en in het noorden op de huidige Drieselstraat.

De nieuwe ontsluitingsweg voor de industriezone is 7m breed. Ook hier wordt een vrij liggend dubbelrichtingsfietspad van 4m breed voorzien.

De aanvraag gaat gepaard met het rooien van 32 bomen en het inbuizen en dempen van grachten. Binnen het project worden 331 nieuwe bomen aangeplant.

Volgende maatregelen worden bijkomend genomen:

- De oude Drieselstraat wordt geknipt tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de N70. De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via het op- en afrittencomplex Schansakker via de Yvonne Fontainestraat. De oude Drieselstraat wordt opgebroken en vervangen door een dubbelrichting 4m breed fietspad met aanliggende groenbermen.
- De Smalleheerweg tussen oude Drieselstraat en nieuwe ontsluitingsweg wordt een fietsstraat, breedte 4m.
- De omgelegde Drieselstraat zal ook toegang verlenen tot het Wonderwoud, met parking voor de bezoekers (43 parkeerplaatsen).
- Langs de nieuwe wegen en parkings worden bomenrijen aangeplant, een landbouwperceel wordt bebost, waterbeheersingszones worden voorzien.
- Bebossing van een landbouwperceel in de nabijheid van de groenpool Wonderwoud.
- Afvoer en tijdelijke stockage van maximaal 10.000 m³ grond met later berging van deze grond in project zandwinningsgebied naast Wonderwoud. Dit betreft een tijdelijke handeling tijdens de duur van de werf.
- De bestaande parking voor het Wonderwoud (kant Drieselstraat) zal na aanleg van de nieuwe parking worden uitgebroken en het terrein zal worden ingezaaid met gras.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025C270.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd stilzwijgend akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/33126> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de geldende plannen, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Gemeenteraad

De gemeenteraden van stad Gent en gemeente Lochristi hebben op 23 oktober 2023 de definitieve vaststelling van de rooilijnplannen van de omleidingsweg voor de Drieselstraat en Smalle Heerweg goedgekeurd.

De gemeenteraad van Lochristi heeft het dossier voor de uitvoering van de wegen- en rioleringswerken in zitting van 24 november 2025 goedgekeurd.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 26 januari 2026 werd het rooilijnplan en de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen door de stad Gent goedgekeurd.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Voorliggende aanvraag beoogt het verleggen van de Drieselstraat in functie van de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein R4/N70 conform het GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Gent". In 2019 werd voor het volledige bedrijventerrein een inrichtingsplan opgemaakt met afbakening wegenstracé en opdeling van de contour in ontwikkelingszones.

De nieuwe gemeenteweg zorgt voor de realisatie van de ruimtelijke doelstellingen vastgelegd in het GRUP waarbij zowel extra economische ruimte wordt geambieerd direct aansluitend bij de bestaande industriële cluster in Oostakker en ook een grondige herstructurering van het lokale wegennet wordt beoogd om een strikte scheiding te maken tussen het economische verkeer van en naar het bedrijventerrein R4 Oostakker Noord en het lokale verkeer.

De nieuwe Drieselstraat wordt aangelegd op een onbebouwd terrein, ten oosten van het bedrijventerrein en ten westen van een residentiële verkaveling. De nieuwe weg met aanhorigheden bevindt zich op ruim voldoende afstand van de woningen, er worden tevens milderende maatregelen genomen (aanleg talud, groenscherm) om visuele hinder en geluidshinder te beperken. Bovendien zal de nieuwe weg niet functioneren als doorgangsweg voor vrachtverkeer naar het bedrijventerrein. Economisch verkeer zal via de Yvonne Fontainestraat aantakken op het hoger wegennet.

De nieuwe weg brengt uiteraard een nieuwe dynamiek met zich mee, onder meer als toegangsweg voor het Wonderwoud, echter zal de te verwachten verkeersstroom niet buitensporig groot zijn.

De bestaande wegen (deel Drieselstraat en Smalle Heerweg) worden omgevormd tot fietspad (bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk), hetgeen een positieve invloed heeft op de fietsveiligheid en -kwaliteit in die omgeving.

Er worden 2 parkings voorzien, één ter hoogte en in functie van het Wonderwoud en één P+R parking aan de N70.

Motivering m.b.t. de vegetatiewijzigingen

De vegetatiewijzigingen hebben betrekking op een bebossing in agrarisch gebied, het wijzigen van historisch permanent grasland (HPG), het rooien van bomen en diverse reliëfwijzigingen in natuurgebied en agrarisch gebied (o.a. het dempen en graven van grachten alsook het inbuizen van waterlopen).

De betreffende percelen liggen niet in SBZ, VEN of IVON. De dichtstbijzijnde voorgenoemde gebieden liggen op ruime afstand van de inrichting.

De percelen liggen niet binnen een natuuraandachtszone of natuurverbindingsgebied volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan, noch zijn ze aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Volgens de BWK zijn een deel van de betrokken percelen biologisch waardevol (water, ruig grasland met boomopslag) en deels minder waardevol, weliswaar vaak met waardevolle elementen (bomenrijen).

De voorziene vegetatiewijzigingen kunnen als volgt worden samengevat:

- Het rooien van bomen:
Er werd getracht om bij het ontwerp zo weinig mogelijk impact te hebben op het bestaande bomenbestand. Door Pan Boombeheer werd een inventarisatie en verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd (Verplantbaarheidsonderzoek Omleggen Drieselstraat Gent, 15 mei 2025). Op basis van dit advies blijven 4 van de 33 onderzochte bomen behouden, en wordt voorgesteld om 7 knotwilgen aan de ingang van het Wonderwoud te verplanten. Hoewel een succesvol verplantingsresultaat niet gegarandeerd is, werd -gelet op de hoge waarde van deze bomen en de relatief beperkte meerkost- voorzien om deze optie in de uitvoering op te nemen. De overige 22 bomen dienen te worden gekapt. Uit het verplaatsbaarheidsonderzoek kwam naar voor dat verplanten voor deze bomen niet aangeraden is omwille van de lagere biologische waarde, de staat van de boom en/of de vervangbaarheid.
Voor een aantal bomen die niet rechtstreeks door het toekomstige wegentracé zouden worden geïmpacteerd, werd vastgesteld dat behoud zou leiden tot een ongewenst eindbeeld en een verminderde zichtbaarheid aan de kruispunten.
In totaal resulteert dit in het rooien van 32 hoogstammige bomen voor de realisatie van het voorliggende project.
- Bebossing binnen agrarisch gebied (functiewijziging van akker naar bos):
Als compensatie voor het rooien van de hoger vernoemde bomen en de innames in landbouw- en natuurgebied werd er bebossing met 331 hoogstambomen voorzien ter hoogte van het kadastrale perceel GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nr. 1714D. Er wordt hierbij geen bebossing voorzien in de 5 m zone van de Westledebeek (O1200).
- Wijziging van historisch permanent grasland (HPG):
Waar de omgelegde Drieselstraat het Wonderwoud nadert, is een zone ingetekend als HPG, net zoals een zone ter hoogte van de voorziene knip in de huidige Smalleheerweg. In de aanvraag wordt aangegeven dat tijdens vooroverleg met de Groendienst van Stad Gent en AVES werd aangegeven dat er geen compensatie voor de inname van HPG noodzakelijk is omdat deze graslanden in de praktijk nagenoeg geen natuurwaarde hebben (intensief grasland en deel terrein transportfirma). Gezien de situatie op het terrein niet overeenkomt met de werkelijke situatie, zijn er immers geen effecten te verwachten op waardevolle graslandvegetaties. Dit laatste wordt nogmaals bevestigd in het advies van ANB, waarbij men oordeelt dat de inname van soortenrijk grasland (hp*) door de omgelegde Drieselstraat zeer beperkt is en elders binnen de projectzone kan worden hersteld, door bijvoorbeeld de aanleg van grazige bermen.
- Reliëfwijzigingen:
 - In natuurgebied:
De nieuwe toegang tot de groenpool 'Wonderwoud' valt hieronder. Er worden keerwanden voorzien om de bestaande taluds te doorbreken, en hier wordt tegenaan gewerkt met een grondverhoging. Tussen de keerwanden wordt een betonpad aangelegd dat aan beide zijden overgaat in een grindstrook. Verder worden er ook inbuizingen voorzien van de Westledebeek en de Watergang binnen natuurgebied. Tenslotte zullen de geplande werken gepaard gaan met diverse ontgravingen, het aanleggen van verhardingen, de nivellering van het micro-reliëf i.f.v. de dwars- en langshelling van de wegenis en het fietspad, alsook wijzigingen van de waterhuishouding (o.a. verharding met infiltratie in onverharde zone).

- In agrarisch gebied:

Deze omvatten de nieuw te graven langsgrachten ter hoogte van de ontsluitingsweg N3, die aansluit op de Yvonne Fontainestraat; het dempen en inbuizen van de bestaande grachten ter hoogte van de waterlopen Westmeersloop, Watergang en Westledebeek in het kader van de aanleg van de wegenis Drieselstraat; en de aanleg van verhoogde grondbermen als visuele buffer rondom de parkeerplaatsen in de zuidelijke parkeerpocket bij de N70. Langs het tracé van de (verlegde) Drieselstraat zal grond ontgraven worden en zullen verhardingen worden aangebracht in het kader van de aanleg van de rijweg en het fietspad. Het microreliëf wordt daarbij gewijzigd en ook de afwatering zal veranderen.

Voorliggend project omvat ook de aanleg van een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven gronden (TOP) binnen de afbakening van de groenpool 'Vliegveld Lochristi-Oostakker' (bestemming 'recreatief bosgebied'). Aangezien de aanleg van deze TOP reliëfwijzigingen met zich meebrengt, moet mogelijks hiervoor ook nog een vegetatiewijziging aangevraagd worden. Middels de **gewijzigde projectinhoud V7** werd dit aspect aan de aanvraag toegevoegd.

Met betrekking tot het rooien van de bomen kan verwezen worden naar volgende bepalingen uit de natuurwetgeving:

- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).
- Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient er contact opgenomen te worden met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Op 21 oktober 2025 bracht het ANB een deels ongunstig, deels gunstig advies uit (*het ongunstige aspect werd opgenomen in het onderstaande advies van de Dienst Milieu, Klimaat en Natuur van de provincie Oost-Vlaanderen*).

Met betrekking tot de vegetatiewijzigingen werd op 12 november 2025 volgend ongunstig advies uitgebracht door de Dienst Milieu, Klimaat en Natuur van de provincie Oost-Vlaanderen:

“ ...

Inzake de gevraagde vegetatiewijziging kan het volgende worden meegegeven:

De aanvraag omvat onder andere het wijzigen van verboden te wijzigen vegetaties. Deze zijn geen voorwerp van dit advies aangezien de bevoegdheid om hierover te oordelen ligt bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het rooien van bomen en wijzigen van vegetaties is noodzakelijk voor de verlegging van een weg (Drieselstraat) naar het noorden in functie van de inrichting van een nieuw te ontwikkelen industriegebied.

De weg komt te liggen in een zone bestemd voor natuur- en bosontwikkeling met mogelijkheden voor zacht recreatief medegebruik (groenpool 'Vliegveld van Lochristi-Oostakker').

Er werd een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor bomen die impact ondervinden door de werkzaamheden. Een deel van de bebossing die mee deel uitmaakt van de aanvraag en de begeleidende groenaanleg bij de infrastructuurwerken worden als compensatie voor de inname van natuurwaarden voorzien.

Uit de bemalingsnota blijkt dat geen bijkomende vegetatiewijzigingen te verwachten zijn mits milderende maatregelen en monitoring.

Er kan geoordeeld worden dat mits voorwaarden geen vermijdbare natuurschade zal ontstaan door deze ingrepen.

Bijkomend wordt een parking aangelegd in functie van de ontsluiting van de groenpool. Hierover geeft ANB het volgende mee:

Tussen de omgelegde Drieselstraat en het industriegebied zal er een parking worden aangelegd. Er is al een bestaande minder goed gelegen tijdelijke parking. Deze werd niet meegenomen in de aanvraag, maar is wel met de aanvraag verbonden omdat de aangevraagde parking dient om de bestaande zonevreemde parking te vervangen. Die laatste dient dan ook onthard en verwijderd te worden, en de vrijgekomen plaats te worden ingericht volgens de bestemming. Zoals de aanvraag nu voorligt, zorgt de parking voor een bijkomende ruimte-inname en verharding in het groengebied. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming.

...

Betreffende het aanleggen van een parking ontstaat er natuurschade door het behoud van de bestaande zone-vreemde parking. Voor dit aspect verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies, omdat dit aspect niet voldoet aan de zorgplicht uit art. 14 van het Natuurdecreet. De plannen dienen te worden aangepast zodat de bestaande parking wordt onthard en ingericht volgens de groene bestemming.

We sluiten ons integraal aan bij dit advies en onderschrijven eveneens de opmerking van het Agentschap betreffende de - vanuit het perspectief van ecologie en zuinig ruimtegebruik - ongunstige tracékeuze waarbij de groene bestemming wordt ingenomen en gefragmenteerd en meer verstoring en de vermindering van habitatkwaliteit te verwachten zijn in het natuurgebied.

Het globale advies van de dienst klimaat, milieu en natuur is dus eveneens ongunstig. Na aanpassing van de plannen waarbij tegemoet wordt gekomen aan het advies van ANB met betrekking tot de parking kan wel een gunstig advies worden verleend.

Besluit: ongunstig

....”

Naar aanleiding van de **gewijzigde projectinhoud V7** werd opnieuw advies ingewonnen bij het ANB en de Dienst Milieu, Klimaat en Natuur van de provincie Oost-Vlaanderen (zie hoger).

Derhalve kan een gunstig advies verleend worden voor de aspecten m.b.t. de vegetatiewijzigingen indien er voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- voorafgaand aan de werken m.b.t. de TOP dient er een plaatsbeschrijving te gebeuren. Na de werken dient het oorspronkelijk reliëf aan de hand van die plaatsbeschrijving hersteld te worden in zijn oorspronkelijke toestand, waarbij al het bodemvreemd materiaal verwijderd wordt;
- na de aanleg van de nieuwe parking aan de Drieselstraat zal de huidige parking ter hoogte van het Wonderwoud opgebroken worden en het oorspronkelijke maaiveld opnieuw hersteld worden. De aanwezige bodemvreemde materialen (o.a. kiezel en grind) dienen hierbij verwijderd te worden;
- de groenaanleg dient te worden gerealiseerd zoals ingetekend op het inplantingsplan en zoals beschreven in bijlage ‘1430003 WR RN V1 Vegetatiewijzigingen 1.0_versie20251209.pdf’;
- de aanvrager dient alle nodige voorzorgs- en verzorgingsmaatregelen te nemen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed maar ook het gebruik van

steunpalen en het aanbrengen van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat of schade door maaierwerkzaamheden indien nodig.

- bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of wegwijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren. Dit wordt herhaald tot de volledige aanplant geslaagd is;
- met betrekking tot de soortenkeuze dient er gebruik gemaakt te worden van streekeigen struik- en boomsoorten; er mag in geen geval gebruik gemaakt worden van uitheemse soorten.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het project omvat de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel ter hoogte van de Drieselstraat, de Smalleheerweg en enkele aanpalende percelen in Oostakker (Gent). Om de werkzaamheden in droge omstandigheden te kunnen uitvoeren, is een bemaling noodzakelijk. Hiervoor wordt een tijdelijke bronbemaling aangevraagd met een maximaal debiet van 100 m³/uur en 2.400 m³/dag. Het netto opgepompte volume wordt geraamd op ca. 183.800 m³, over een bemalingsperiode van circa 231 dagen.

Het bemalingswater zal, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden op het oppervlaktewater of op de riolering. Er worden geen verhoogde lozingsnormen aangevraagd.

Daarnaast omvat de aanvraag het omleggen van de Drieselstraat en de realisatie van de tweede fase van de ontsluitingsweg voor het gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord.

Aangezien deze werken gepaard gaan met een aanzienlijk volume grondverzet, worden de ontgraven gronden na tijdelijke opslag binnen de werfzone centraal afgevoerd naar een tussentijdse opslagplaats (TOP) met een maximale capaciteit van 10.000 m³, gelegen ter hoogte van het Visdiefpad/Oeverzwaluwpad aan de groenpool 'Vliegveld Lochristi-Oostakker' (Wonderwoud).

Het projectgebied omvat volgens de biologische waarderingskaart (BWK Gents grondgebied, update van 2020 en INBO, versie 2025) verschillende biologisch (zeer) waardevolle elementen: struisgrasvegetaties (ha), diep of zeer diep water (ap, visvijver Wonderwoud), soortenrijke permanente cultuurgraslanden (hp*), verruigde graslanden (hr), pioniersvegetaties (ku) en diverse types bomenrijen en houtkanten. Deze zijn voornamelijk gesitueerd in het noorden van het projectgebied ter hoogte van de groenpool 'Wonderwoud' en de directe omgeving ervan. Het centrale en zuidelijke deel van het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door biologisch minder waardevolle vegetaties zoals soortenarme graslanden (hp) en akkers (bs) al dan niet in combinatie met waardevollere elementen zoals bomenrijen (o.a. (knot)wilg, zomereik of populier) en houtkanten (o.a. gemengd loofhout en haagbeuk).

Ter hoogte van het industriegebied zou er volgens de BWK een struisgrasvegetatie (ha, biologisch zeer waardevol) aanwezig zijn. Op basis van zowel luchtfoto's als Google Streetview van 2009 tot 2024 is er echter geen indicatie meer van een dergelijke vegetatie.

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden bevindt het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (SBZ-H), een onderdeel van het SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent (BE2300006)', zich op ca. 3,2 km ten zuiden van het projectgebied. Binnen een straal van 5 km rondom de projectzone is er geen Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) gelegen.

Overeenkomstig de afbakening van de gebieden van het Vlaamse Ecologisch Netwerk (VEN) ligt de projectzone op ca. 3,2 km ten noorden van het VEN-gebied 'De Damvallei', dat

overlapt met het hoger vernoemde SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Volgende wetgeving is van toepassing met betrekking tot deze gebieden:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Er dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ, in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen. Tevens dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van natuurwaarden binnen de gebieden van het VEN.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen:

'ruimtebeslag/ecotoopverlies', 'wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning', 'eutrofiëring en verzuring via lucht' (stikstofdepositie) en 'verstoring (rustverstoring en/of lichthinder)'.

Directe effecten (ruimtebeslag /ecotoopverlies)

Het ruimtebeslag voor de fietspaden situeert zich ter hoogte van de bestaande wegenis. De (nieuwe) Drieselstraat inclusief aanhorigheden heeft ruimtebeslag op percelen die zijn aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen.

Voor bespreking van de directe effecten wordt verwezen naar de rubriek 'Motivering met betrekking tot de vegetatiewijzigingen'.

Wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning

De invloedsstraal van de bemaling, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm of meer verwacht wordt, werd in de bemalingsnota begroot op maximaal 730 meter. Er bevinden zich geen Speciale beschermingszones (SBZ) of gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) in deze zone.

Tijdens bemalingsfasen 5 t.e.m. 8 reikt de invloed van de bemaling tot in het Wonderwoud. Op de ecotoopkwetsbaarheidskaart voor verdroging wordt het grootste deel van de zone binnen de invloedssfeer aangeduid als nauwelijks tot weinig kwetsbaar. Enkel in het uiterste noorden liggen twee percelen die wél als kwetsbaar aan verdroging werden gekarteerd. Het gaat om percelen die op de BWK omschreven worden als ruderaal ruigte of pioniersvegetatie (ku+). Gedurende een periode van ca. 80 dagen wordt ter hoogte van deze percelen een verlaging van meer dan 5 cm verwacht, waarbij de maximale grondwaterverlaging begroot wordt op ca. 20 cm. Op basis van de informatie uit het INBO-rapport over de ecotoopkwetsbaarheidskaarten voor Vlaanderen (Vriens & Peymen, 2016) kan de droogtegevoeligheid van dit ecotoop als volgt worden omschreven: "*De ecotoop is soms of in beperkte mate grond-of oppervlaktewatergebonden, of is in de huidige toestand vrij ongevoelig voor droogtestress*" (gevoeligheidsgetal 2). Er kan bijgevolg dan ook gesteld worden dat er geen onaanvaardbare effecten van de bemaling ter hoogte van deze elementen te verwachten zijn.

Regio Groenstraat bevinden zich volgens de verdrogingskwetsbaarheidskaart eveneens twee kwetsbare elementen. Het gaat om jong loofbos en houtkanten die gelegen zijn in de bermen van de autosnelweg en van een (afgesloten) afrit. Door hun ligging op de verhoogde berm mag worden verwacht dat deze elementen niet beïnvloed zullen worden door de geplande bemalingswerken.

Gezien de omvang van de invloedsstraal van de bemaling en het grote aantal (laan)bomen dat zich binnen deze zone bevindt is het aangewezen om de impact van de bemaling op de bomen binnen de invloedsstraal van de werfzone te laten onderzoeken d.m.v. een

bomeneffectanalyse (BEA) voor grondwaterverlaging door een European Tree Worker (ETW). Volgende bijzondere milieuvoorwaarde dient daarom opgenomen te worden:

- Voor het aanwezige bomenbestand in en rondom de werfzone dient een ETW'er te worden aangesteld om, binnen de invloedstraal van de bemaling, een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke impact van de bemaling op de bomen van 1 m omtrek (op 1 m hoogte). Hiervoor dient een inventarisatie te gebeuren van de relevante, waardevolle bomen dewelke mogelijks schade kunnen ondervinden van de grondwaterverlaging. Indien nodig, dient een boombeschermingsplan met milderende maatregelen opgesteld te worden, inclusief monitoring en bevloeiing waar nodig. Een afschrift van de BEA dient voor de opstart van de bemaling aan de milieudienst van de betrokken gemeente te worden bezorgd.
- Indien bevloeiing aangewezen is, dient het bevloeingswater te voldoen aan de normen voor het retourneren van het bemalingswater.

Eutrofiëring en verzuring via lucht

T.g.v. voorliggende aanvraag zijn er emissies van stikstof te verwachten tijdens de exploitatiefase (extra verkeersgeneratie), alsook tijdens de aanlegfase (werfverkeer- en werfmachines).

Impact op SBZ-H

Het Stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Gezien de aanleg- en de exploitatiefase gescheiden zijn in tijd, werd de impactscore voor beide fasen afzonderlijk berekend.

De berekening van de impactscore voor de aanlegfase (PIV2) werd uitgevoerd met de impactscoretool. Het rapport (met rapportnummer #129070 doorgerekend op 7 juli 2025) werd toegevoegd aan het aanvraagdossier, hierbij werden zowel het werfverkeer als de werfmachines in rekening gebracht. De impactscore bedraagt op basis van deze berekening 0,000 %, waardoor geconcludeerd kan worden dat de *minimis*-drempel van 1 % niet overschreden wordt tijdens de aanlegfase.

Voor wat betreft de exploitatiefase (d.i. het gebruik van het nieuwe bedrijventerrein) wordt de bijkomende verkeersgeneratie per dag, op basis van informatie uit het mobiliteitsonderzoek (Scelta, 28 april 2025), geraamd op 292 bewegingen voor het personeel, 40 bewegingen door bezoekers en 600 bewegingen door vrachtwagens. Op jaarbasis (uitgaande van 231 werkdagen per jaar) resulteert dit in 76.692 bewegingen van lichte voertuigen per jaar en 138.600 bewegingen van zware voertuigen per jaar. De berekening van de impactscore tijdens de exploitatiefase werd eveneens uitgevoerd met de impactscoretool. Het rapport (met rapportnummer #127068, doorgerekend op 6 juli 2025) werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt op basis van deze berekening 0,002 %, dit is minder dan de drempelwaarde. De opmaak van een passende beoordeling, voor wat betreft

de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H, is niet vereist. In tussentijd onderging de impactscoretool verschillende updates. Er werd door de provinciale deskundige milieu nagegaan of deze aanpassingen aanleiding zouden kunnen geven tot een andere beoordeling van de aanvraag. De doorgevoerde updates hebben geen invloed op het bekomen resultaat, de impactscores voor de werffase en de exploitatiefase blijven ongewijzigd.

Een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen kan, wat betreft de effecten van stikstofdepositie via de lucht, uitgesloten worden.

Impact ter hoogte van de gebieden van het VEN

De impact op de natuur in het VEN dient beoordeeld te worden ten opzichte van de actuele natuurwaarden. Hierbij dient verwezen te worden naar het besluit van de Vlaamse Regering van 10 januari 2024 over de beoordeling van schade aan de Natuur in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Gelet op de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de afstand van de inrichting tot het dichtstbijzijnde VEN-gebied (ca. 3,7 km), kan in alle redelijkheid worden verwacht dat het project in de aanlegfase niet zal leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Gezien de grootteorde van de te verwachten emissies tijdens de exploitatiefase en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied van het VEN, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de daaruit voortvloeiende stikstofdepositie de vooropgestelde dalende trend, zoals beoogd door beslist beleid en de Programmatische Aanpak Stikstof, niet in het gedrang zal brengen. Bijgevolg kan worden uitgesloten dat de aanvraag aanleiding zou geven tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN.

Verstoring

De tussentijdse opslagplaats voor de uitgegraven bodem wordt gepland ter hoogte van het Visdiefpad/Oeverzwaluwpad, aan de rand van het Wonderwoud. De voorziene locatie bevindt zich in een “komvormige” structuur waarvan de wanden fungeren als broedlocatie voor oeverzwaluwen.

In het aanvraagdossier (PIV5) wordt hieromtrent enkel gesteld dat er geen impact zal zijn op de bermen waar de oeverzwaluwen gevestigd zijn.

Gezien de omvang en de aard van de geplande werken mag worden verwacht dat de mogelijke effecten verder reiken dan de louter directe impact op de wanden waarin de nesten zich bevinden. De aanvoer van grond en de inrichting van de TOP kunnen, afhankelijk van de timing van de werkzaamheden, enerzijds voor aanzienlijke rustverstoring zorgen en zullen anderzijds de omgeving rond de nestlocaties ingrijpend wijzigen. Hierbij wordt ook verwezen naar het ongunstige advies van het ANB van 4 februari 2026.

Het aanvraagdossier (PIV5) bevat geen soortentoets en is momenteel onvoldoende uitgewerkt om uit te sluiten dat er geen sprake is van betekenisvolle verstoring ter hoogte van nestlocaties van oeverzwaluwen.

Het opmaken van een soortentoets is noodzakelijk om aan te tonen dat, indien vereist mits het nemen van passende maatregelen, geen sprake zal zijn van een betekenisvolle verstoring van de broedkolonie oeverzwaluwen door de geplande werkzaamheden.

Een soortentoets werd via de **gewijzigde projectinhoud V7** aan de aanvraag toegevoegd. Hierbij werd de toepassing van een aantal maatregelen voorzien om verstoring van de nestlocaties en verstoring tijdens het broedseizoen te voorkomen:

- tijdens de uitvoering van het project zal een landmeter de volumes af- en aangereden grond controleren, zodat het aantal voertuigbewegingen minimaal blijft;
- de transporten zullen buiten het broedseizoen (broedseizoen = 1 maart – 31 juli) plaatsvinden. Hierbij kan opgemerkt worden dat naast de transporten ook andere werkzaamheden zoals zeven, verplaatsen van gronden,... voor verstoring kunnen zorgen, deze activiteiten kunnen dan ook niet plaatsvinden binnen de verstoringsperimeter tijdens het broedseizoen;
- voorafgaand aan de werken zal gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten;
- de wanden van de TOP zullen afgeschuind worden, waardoor een steile helling van $>70^\circ$ nooit bereikt kan worden; eventueel is het ook mogelijk om de wanden van de TOP te bedekken zodat er geen nest in de wand aangelegd kunnen worden;
- het is belangrijk de aanliegroute van de oeverwaluwen te bewaren. Er wordt hiertoe een buffer voorzien van 25 meter ten opzichte van de nestwand in het westen en 20 meter ten opzichte van de wand in het noorden. *Hierbij wordt opgemerkt dat er in het westen momenteel geen nestwand aanwezig, en dat de wand met de meeste nesten zich ten noorden van de locatie van de voorziene TOP bevindt. Ten oosten van de TOP bevindt zich eveneens een wand waarin mogelijks nesten aanwezig zijn. In die zin is het dan ook aangewezen om deze maatregel te herformuleren naar "Er wordt hiertoe een buffer voorzien van 25 meter ten opzichte van de nestwand in het noorden en 20 meter ten opzichte van de wand in het oosten";*
- de stockage van de gronden zal maximaal in het zuidoosten gedaan worden.

Daarnaast zijn er in de zandgroeve nog een aantal geschikte locaties voor nestgelegenheid, zodat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn.

Mits toepassing van de hoger genoemde maatregelen is de aanvraag verzoenbaar met de bepalingen van het Soortenbesluit.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Voor de aspecten met betrekking tot de vegetatiewijzigingen wordt verwezen de bespreking bij het item 'Motivering m.b.t. de vegetatiewijzigingen'.

Watertoets

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag of het storten van bodemvreemd materiaal, op een lozing op het rioleringsstelsel en op het oppervlaktewater, en op een bronbemaling. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten. Mits het respecteren van de algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden, wordt door de exploitatie van deze IIOA geen significant negatieve impact op het watersysteem verwacht.

Het project ligt in het stroomgebied van de waterlopen O1200 (2de categorie) en O1200b (3de categorie). Volgens de overstromingskaarten bevindt het projectgebied zich deels (vnl. ter hoogte van de waterlopen) in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen, al dan niet onder invloed van klimaatverandering. Het projectgebied ligt niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder. De Polder van Moervaart en Zuidlede bracht op 4 februari 2026 volgend advies uit:

“ ...

Deze aanvraag paalt aan de onbevaarbare waterlopen O1200 (2^{de} en 3^{de} cat.), O1200a (3^{de} cat.), O1200b (3^{de} cat.) en het pompemaal Kouterbosbeek. Deze onbevaarbare waterlopen en pompemaal behoren tot het openbaar domein van de Polder van Moervaart en Zuidlede en zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid- en onderhoudsstrook van 5 m breed langs beide zijden.

1. Advies bij stedenbouwkundige handelingen:

– 5m-voorwaarden:

- geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal gedoogd worden binnen een zone van 5 m vanaf de uiterste rand van de waterloop zonder machtiging van het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede;
- De zone van 5 m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het machinaal onderhoud van de waterloop d.m.v. (rups)kranen te verzekeren. De ruim- en maaispecie wordt binnen deze zone gedeponeerd, waarvoor een aanvaardingsplicht geldt voor de aangelande;
- bij de inplanting van een buffer- of infiltratievoorziening dient er voldoende afstand te worden voorzien ten overstaan van de waterloop. De plaatsing is verboden in de zone van 5 m langs de kruin van een onbevaarbare waterloop of polderwaterloop.
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.
- Specifiek:
 - voorliggende aanvraag voorziet de verplaatsing van de waterloop O1200b (3^{de} cat.) langsheen het bestaande tracé van de Drieselstraat. Voor de administratieve verplaatsing van de onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie is eveneens een machtiging vereist van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen. De te verlaten bedding van de waterloop wordt geacht eigendom te zijn van de waterloopbeheerder, in casu de Polder van Moervaart en Zuidlede. De eigendomsoverdracht dient afzonderlijk geregeld te worden.
 - De huidige bijgevoegde plannen voor de verplaatsing van de waterloop voorzien een inbuizing (Ø 400 mm) over een lengte van 70 m onder de verlegde Drieselstraat. Dergelijke lange overwelvingen kunnen niet worden toegestaan. Bijgevolg worden deze aangevraagde werken uit de machtiging gesloten (zie punt 2). Ondertussen vonden verschillende vergaderingen plaats met de aanvrager waarbij verschillende andere scenario's besproken werden die een essentiële wijziging betekenen t.o.v. de voorliggende plannen.

– Watertoets:

- Het projectgebied is deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, voornamelijk t.h.v. de waterloop O1200 (2^{de} cat.) en t.h.v. de kruising van de Drieselstraat met de Smalleheerweg, waar de overstromingsdiepte ca. 30 cm bedraagt in toekomstig klimaatscenario (middelgrote kans).
- Er wordt geen riolering aangelegd voor de afwatering van de wegenis. De verharding watert af richting de bermen, die uitgevoerd worden als ondiepe wadi's (20 cm-mv). Langs de ontsluitingsweg voor de bedrijvenzone worden langsgrachten aangelegd (100-150 cm-mv). Grondwatermetingen geven binnen het project een GHG weer tussen 30 cm-mv en 115 cm-mv. De compenserende maatregelen worden, conform de eisen van het bestuur, voorzien aan 387 m³/ha, 800 m²/ha en een maximaal lozingsdebiet van 2 l/s/ha. Het verlies aan kombergend vermogen bij het dempen en overwelven van bestaande grachten dient gecompenseerd. Binnen het project wordt een totale oppervlakte van 13.539 m² aangesloten op wadi's en infiltratiegrachten met

een totaal buffervolume van 1.180,09 m³ en een totale infiltratieoppervlakte van 2.881,10 m². Dit voldoet ruim.

- *Als veiligheidsbuffer voor de overstromingsgevoeligheid van de Westlede (O1200) t.h.v. de aanvraag wordt langs de waterloop een winterbedding met een buffercapaciteit van 1.284 m³ gerealiseerd. Hiervoor wordt de zuidelijke talud van de waterloop deels afgegraven tot 6.70 m TAW. Ons inziens is dit peil te hoog om effectief te zijn als nuttige berging voor de opwaarts gelegen industriezone in het stroomgebied van de Westlede en verlaging van de afwaartse druk, gelet er afwaarts instroom is op de zandwinningsput op 6.23 m TAW en anderzijds t.h.v. het Crematorium Westlede het water opgehouden wordt op 6.44 m, beiden lager dan 6.70 m TAW. Om effectief nuttig te zijn, stellen wij een bodempeil van het overstromingsbekken voor dat lager is dan 6.23 m TAW, bvb. 6.00-6.10 m TAW. Deze wordt aangelegd in de volgens het RUP voorziene zone voor waterberging van de industriezone opwaarts de Westlede gelegen. Het is de bedoeling van deze zone om de effecten van de industriezone te Oostakker niet afwaarts af te wentelen. Een deel van deze zone voor waterberging wordt ook ingenomen voor andere doeleinden.*

- Besluit:

- *Gunstig advies wordt verleend m.b.t. de bronmaatregelen.*
- *Ongunstig advies wordt verleend voor het uitvoeren van de overstromingszone met bodempeil 6.70 m TAW*
- *Ongunstig advies wordt verleend voor de verplaatsing en overwelving van de onbevaarbare waterloop O1200b (3^{de} cat.), gelet de voorliggende plannen een inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorziet, wat niet kan worden toegestaan (lange overwelving).*
- *Gelet de werken aan waterlopen waarvoor een machtiging wordt aangevraagd van essentieel belang zijn voor de watertoets, maar voorlopig niet kunnen gemachtigd worden omwille van gebrekkige en het ontbreken van essentiële informatie en plannen kan (voorlopig) geen gunstige watertoets verleend worden.*

...”

De Polder van Moervaart en Zuidlede bracht een ongunstig advies uit voor de machtiging voor het overwelven, het aanleggen van een brug, het dempen, het plaatsen van oeverversterking, het herprofilen met de aanleg van een winterbedding en het kruisen met nutsleidingen van de onbevaarbare waterlopen O1200 en O1200a.

Rekening houdende met bovenstaande is dient geoordeeld dat er mogelijke een schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Met de gewijzigde projectinhoud PIV7 werd ter verduidelijking de tekst uit de beschrijvende nota m.b.t. de winterbedding ook ingevoegd in het document van de machtigingsaanvraag. Daarbij werd opgemerkt dat de cijfers m.b.t. afstroombare oppervlakte van de winterbedding door de aanpassing van talud nog niet correct in de B26, onder motivatie niet aanzienlijk effecten watersysteem en onder handeling RELIEF 1430003 stonden:

- Oude cijfer 1.284 m³

- Nieuwe cijfer: 1.285 m³ boven GHG en 500 m³ onder GHG

Dit werd aangepast in B26 en in het loket. De hydraulische nota en de plannen vermeldden wel reeds de correcte cijfers.

Op 25 februari 2026 bracht de Polder van Moervaart en Zuidlede een nieuw advies uit, dat als volgt luidt:

”...

Deze aanvraag paalt aan de onbevaarbare waterlopen O1200 (2de en 3de cat.), (3de cat.), O1200b (3de cat.) en het pompemaal Kouterbosbeek. Deze onbevaarbare waterlopen en

pompgraaf behoren tot het openbaar domein van de Polder van Moervaart en Zuidlede en zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid- en onderhoudsstrook van 5 m breed langs beide zijden.

1. Advies bij stedenbouwkundige handelingen:

5m-voorwaarden:

- Geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal gedoogd worden binnen een zone van 5 m vanaf de uiterste rand van de waterloop zonder machtiging van het bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede;
- De zone van 5 m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het machinaal onderhoud van de waterloop d.m.v. (rupe) kranen te verzekeren. De ruim- en maaispacie wordt binnen deze zone gedeponneerd, waarvoor een aanvaardingsplicht geldt voor de aangelande;
- Bij de inplanting van een buffer- of infiltratievoorziening dient er voldoende afstand te worden voorzien ten overstaan van de waterloop. De plaatsing is verboden in de zone van 5 m langs de kruin van een onbevaarbare waterloop of polderwaterloop.
- Bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteeke worden geplaatst. Hoogstambomen en struiken langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken. Een voorafgaande machtiging van waterloopbeheerder is steeds vereist.

Specifiek:

- Er mogen geen verlichtingspalen, elektrische kasten, of andere obstakels die eigen zijn aan de weginfrastructuur geplaatst worden binnen de 5 m-zone van de waterloop.
- voorliggende aanvraag voorziet de verplaatsing van de waterloop 01200b (3de cat.) langsheen het bestaande tracé van de Drieselstraat. Voor de administratieve verplaatsing van de onbevaarbare waterloop van 3de categorie is eveneens een machtiging vereist van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen. De te verlaten bedding van de waterloop wordt geacht eigendom te zijn van de waterloopbeheerder, in casu de Polder van Moervaart en Zuidlede. De eigendomsoverdracht dient afzonderlijk geregeld te worden.
- De huidige bijgevoegde plannen voor de verplaatsing van de waterloop voorzien een inbuizing (Ø 400 mm) over een lengte van 70 m onder de verlegde Drieselstraat. Dergelijke lange overwelvingen kunnen niet worden toegestaan. Bijgevolg worden deze aangevraagde werken uit de machtiging gesloten (zie punt 2). Ondertussen vonden verschillende vergaderingen plaats met de aanvrager waarbij verschillende andere scenario's besproken werden die een essentiële wijziging betekenen t.o.v. de voorliggende plannen.

Watertoets

- Het projectgebied is deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, voornamelijk t.h.v. de waterloop 01200 (2de cat.) en t.h.v. de kruising van de Drieselstraat met de Smalleheerweg, waar de overstromingsdiepte ca. 30 cm bedraagt in toekomstig klimaatscenario (middelgrote kans).
- Er wordt geen riolering aangelegd voor de afwatering van de wegenis. De verharding watert af richting de bermen, die uitgevoerd worden als ondiepe wadi's (20 cm-mv). Langs de ontsluitingsweg voor de bedrijventone worden langsgrachten aangelegd (100-150 cm-mv). Grondwatermetingen in de periode januari-mei 2024 en vanaf januari 2025 geven binnen het project een GHG weer tussen 30 cm-mv en 115 cm-mv. De compenserende maatregelen worden, conform de eisen van het bestuur, voorzien aan 387 m³/ha, 800 m²/ha en een maximaal lozingsdebiet van 2l/s/ha.
- Het verlies aan kombergend vermogen bij het dempen en overwelven van bestaande grachten dient gecompenseerd. Binnen het project wordt een totale oppervlakte van 13.539 m² aangesloten op wadi's en infiltratiegrachten met een totaal buffervolume van 1.180,09 m³ en een totale infiltratieoppervlakte van 2.881,10 m². Dit voldoet ruim.

• Als veiligheidsbuffer voor de overstromingsgevoeligheid van de Westlede (O1200) t.h.v. de aanvraag wordt langs de waterloop een winterbedding met een buffercapaciteit van 1.285 m³ gerealiseerd boven de lokale GHG (50 cm--mv). Hiervoor wordt de zuidelijke talud van de waterloop deels afgegraven tot 6.10 m T AW. In zuidelijke richting loopt de bodem van het overstromingsbekken op tot peil 6.70 m T AW. Deze buffer wordt aangelegd in de volgens het RUP voorziene zone voor waterberging van de industriezone opwaarts de Westlede gelegen. Het is de bedoeling van deze zone om de effecten van de industriezone te Oostakker niet afwaarts af te wentelen.

Besluit:

- Gunstig advies wordt verleend m.b.t. de watertoets
- Ongunstig advies wordt verleend voor de verplaatsing met overwelling van de onbevaarbare waterloop O1200b (3de cat.), gelet de voorliggende plannen een inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorziet, wat niet kan worden toegestaan (lange overwelling). Lange inbuizingen dienen maximaal beperkt en de onbevaarbare waterloop dient maximaal langs de wegenis aangelegd en niet onder de wegenis.

..."

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van de hemelwaterverordening en de aanvraag de watertoets doorstaat.

Mobiliteit

De MOBER uit 2018 werd geactualiseerd. De conclusie van de MOBER luidt dat de omleidingsweg noodzakelijk is als lokale ontsluitingsweg. De as Smalle Heerweg – Drieselstraat fungeert als lokale verbindingsweg voor het lokaal verkeer tussen het centrum van Lochristi en het noorden van Gent. Zonder omleggingsweg zou dit verkeer zich verdelen over lokale wegen die niet geschikt zijn als ontsluitingsweg.

Ook voor de ontsluiting van de groenpool Wonderwoud is de omleidingsweg van belang. De bijkomende verkeersgeneratie vanwege de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein zal geen impact hebben op het lokale wegennet, aangezien de nieuwe bedrijfsterreinen volledig ontsloten worden via de Yvonne Fontainestraat richting Schansakker.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 24 oktober 2025, met referentie: 064476-010/JD/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

De voorwaarde dat wadi's op 1m van de brandweerwegen dienen te liggen, wordt expliciet als voorwaarde opgenomen.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

De milieuvergunningsaanvraag dient beoordeeld op haar planologische en milieuhygiënische verenigbaarheid. Het al dan niet resulteren van de uitvoering van een milieuvergunningsaanvraag in een waardevermindering van een onroerend goed maakt daar geen onderdeel van uit.

De Deputatie is niet bevoegd om zich uit te spreken over het bestaan en/of de rechtsgeldigheid van het beschikkingsrecht (eigendom, huur, pacht, concessie,...) van de

exploitant over de betrokken percelen. De milieuvergunningverlenende overheid dient zich bij haar beoordeling te beperken tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de milieuhygiënische, stedenbouwkundige en planologische aspecten. De vraag naar de rechtsgeldigheid van het beschikkingsrecht is niet relevant bij een beoordeling over de exploitatie, aangezien het antwoord op die vraag geen oplossing aanreikt bij de vraag in welke mate een exploitatie hinderlijk is of kan zijn en in welke mate ze verenigbaar is of kan zijn met de bestemming van het gebied. Betwistingen omtrent het beschikkingsrecht behoren tot de bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken (Zie arrest Faelens, nr. 187.906 van 13 november 2008 van de Raad van State).

De bezwaren kunnen als volgt worden weerlegd:

- Wat de bemerkingen van de Fietzersbond betreft: in de gemeenteraadsbeslissing van stad Gent wordt omstandig ingegaan op de opmerkingen geformuleerd door de Fietzersbond. Zo kunnen de boom- en plantensoorten bij uitvoering nog worden aangepast, is het verbreden van de bochtstralen niet wenselijk om geen onnodig fietsverkeer aan te trekken en voldoet het 'fietskruispunt' aan alle geldende ontwerprichtlijnen.
Met de nieuwe projectinhoudversie PIV5 wordt tegemoet gekomen aan de onduidelijkheid met betrekking tot het gedeelte tussen de nieuwe rotonde en de Drieselstraat, dit betreft met name een private weg in functie van ontwikkelingszone N5, zonder fiets- en wandelverbinding.
- Wat de eigendom kadastraal gekend nr. 753S en 753Y (Smalle Heerweg nr. 104) betreft: de gemeenteraad verleende in zitting van 24 maart 2024 een machtiging aan de aanvrager om over te gaan tot het vaststellen van een definitief onteigeningsbesluit met betrekking tot deze betreffende onroerende goederen.
Een vergunning is 'grondgebonden', zij hangt voor haar geldigheid niet af van het feit of de aanvrager eigenaar is of niet van de grond waarop het aangevraagde betrekking heeft. Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*
- Wat de vrees voor bijkomende verkeersoverlast betreft: De omgelegde Drieselstraat zorgt voor een verschuiving van het bestaande gemotoriseerde verkeer en niet voor een toename ervan. Dit wordt tevens in de geactualiseerde mobiliteitsstudie bevestigd. Er vindt geen stijging van het verkeersvolume plaats. Bovendien zal het economisch verkeer niet langer via de Drieselstraat naar het hogere wegennet geleid worden, maar via de Yvonne Fontainestraat en het rond punt Schansakker. Voorliggende aanvraag heeft aldus een positieve invloed op de verkeersdoorstroming op de N70.
- Wat de vrees voor bijkomende impact op de woonstraten ten zuiden van de N70 betreft: Gemotoriseerd verkeer dat vanuit Oostakker via de nieuwe Drieselstraat de N70 oprijdt, moet eerst doorrijden tot het volgende keerpunt en pas daarna terugkeren om de woonstraten ten zuiden te bereiken. Deze omweg maakt duidelijk dat dit geen aantrekkelijke route vormt en bijgevolg geen significant aandeel in de verkeersstromen zal veroorzaken. Een reële rechtstreekse impact op deze woonstraten is dan ook niet aantoonbaar.
- Wat de verbeteruggesties van de Fietzersbond betreft: de opmerking met betrekking tot de fietsenstalling aan de carpoolparking is terecht. Met het wijzigingsverzoek van 17 februari 2026 (PIV7) wordt hieraan tegemoet gekomen.
- Wat het realiseren van een fietstunnel betreft: dit betreft een financieel disproportionele maatregel, en bovendien moeilijk te realiseren op de Smalle Heerweg omwille van het grote ruimtebeslag.
- Wat de overbodigheid van de parking aan de N70 betreft: de parking zal niet enkel dienen als P+R parking maar ook als parking voor het Wonderwoud, naast de noordelijke parking.

- Wat de impact op de bewoners Waalsland betreft: de omgelegde Drieselstraat betreft een straat voor lokaal verkeer welke geen aanleiding geeft tot een toename van verkeersintensiteit. De nieuwe weg bevindt zich op minstens 80m van de meest nabije woningen. Het bijkomend verkeer ten gevolge van de omleidingsweg is sterk ondergeschikt aan de effecten te wijten aan het bestaande verkeer op de N70. Een bijkomende of grotere geluidswal met beplanting is bijgevolg niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en schepenen toont aan dat de emissies ten gevolge van het verkeer voor dit project niet aanzienlijk zijn en de normen niet worden overschreden. Tussen de parking en de tuin bij de woning Waalsland 18 bevindt zich een afstand van circa 60m. Inkijk is aldus onwaarschijnlijk. Eventuele geluids- of lichthinder wordt beperkt door de aanwezigheid van bomen op eigen terrein en door de aanplant van een groenbuffer naast de parkeerplaatsen.

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van Gent en Lochristi wordt integraal bijgetreden.

Conclusie: de bezwaren zijn grotendeels ongegrond, doch deels gegrond maar te ondervangen door het indienen van gewijzigde plannen.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan toegestaan worden.

In voorliggend dossier kan voor de aspecten van de aanvraag met betrekking tot de bemaling (rubriek 3.8.1°a) en 53.2.3°) een termijn van 2 jaar na de start van de bemalingswerken verleend worden.

De TOP (rubriek 61.2.1°)) kan vergund worden voor een termijn van 5 jaar.

Voor alle andere onderdelen van de aanvraag kan een termijn van onbepaalde duur verleend worden.

Conclusie

Het gevraagde project (PIV7) is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. De hogervermelde wijzigingsverzoeken worden aanvaard.

§2. Aan Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt de vergunning verleend voor het project (PIV7) gelegen aan de Antwerpsesteenweg, Drieselstraat, Smalleheerweg, Veldstraat en Visdiefpad te 9041 Oostakker (Gent) en Antwerpse Steenweg te 9080 Lochristi., op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0677, 0678, 0712/A, 0727, 0728/A, 0728/D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0736/B, 0736/C, 0737/C, 0737/F, 0737/Z, 0741/E, 0741/F, 0742/C/2, 0742/H/2, 0742/K/2, 0742/M/2, 0742/N/2, 0746/X/2, 0746/Y/2, 0747/H, 0749, 0751, 0752/A, 0753/Y, 0753/Z, 0754/D, 0757, 0758/D, 0759/A,

0762/K, 0762/M, 0762/N, 0763/V/5, 0764/E, 0764/F, 0766/E, 0766/G, 0766/H, 0769/P/3, 0769/R/3, 0862/F, 0862/G, 1689/E, 1689/F, 1703/A, 1703/B, 1714/A, 1714/B, 1714/C, 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nrs. 0644/A, 0644/B, 0886/D/2, 0886/E/2, 0889/E, 0889/G, 0889/S, 0892/B/2, 0892/C/2 en 0894/A, voor de volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA):

Met betrekking tot de exploitatie van de tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20250624-0025)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tijdelijke bemaling, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.8.1°a) (3)

Het lozen van bemalingswater, al dan niet via behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, met een debiet van maximaal 100 m³/uur en 2.400 m³/dag.

53.2.3° (1)

Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een debiet van maximaal 100 m³/uur en 2.400 m³/dag en een netto opgepompt volume van maximaal 183.800 m³.

Met betrekking tot de exploitatie van de tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem (TOP) (inrichtingsnummer 20250526-0049)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem, met volgende toepasselijke rubrieken:

61.2.1° (3)

Een tussentijdse opslagplaats voor uitgegraven bodem die voldoet aan de bepalingen voor het gebruik van bodemmateriële, vermeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het VLAREBO-besluit van 14 december 2007 met een maximale capaciteit van 10.000 m³.

- §3. Aan Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt de vergunning verleend voor het project (PIV7) gelegen aan de Antwerpsesteenweg, Drieselstraat, Smalleheerweg, Veldstraat en Visdiefpad te 9041 Oostakker (Gent) en Antwerpse Steenweg te 9080 Lochristi., op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0712/A, 0727, 0728/A, 0728/D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0736/B, 0736/C, 0737/C, 0737/F, 0737/Z, 0741/E, 0741/F, 0742/C/2, 0742/H/2, 0742/K/2, 0742/M/2, 0742/N/2, 0746/X/2, 0746/Y/2, 0747/H, 0749, 0751, 0752/A, 0753/Y, 0753/Z, 0754/D, 0757, 0758/D, 0759/A, 0762/K, 0762/M, 0762/N, 0763/V/5, 0764/E, 0764/F, 0766/E, 0766/G, 0766/H, 0769/P/3, 0769/R/3, 0862/F, 0862/G, 1689/E, 1689/F, 1703/A, 1703/B, 1714/A, 1714/B, 1714/C en 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nrs. 0644/A, 0644/B, 0886/D/2, 0886/E/2, 0889/E, 0889/G, 0889/S, 0892/B/2, 0892/C/2 en 0894/A, voor volgende **stedenbouwkundige handelingen**:

- verbouwen/wijzigen infrastructuur;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- nieuwbouw of aanleggen: verharding;
- slopen of verwijderen;
- nieuwbouw of aanleggen;
- een grond gebruiken, aanleggen of inrichten: parking;
- een grond gebruiken, aanleggen of inrichten: terrein;

- hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos;
- verbouwen/wijzigen infrastructuur: inbuizing;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: TOP.

§4. Aan Autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (sogent), Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt de vergunning verleend voor het project (PIV7) gelegen aan de Antwerpsesteenweg, Drieselstraat, Smalleheerweg, Veldstraat en Visdiefpad te 9041 Oostakker (Gent) en Antwerpse Steenweg te 9080 Lochristi, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 17 AFD (OOSTAKKER), sectie B, nrs. 0727, 0728/A, 0728D, 0729/A, 0729/C, 0729/D, 0730/K, 0742/H/2, 0742/M/2, 0749, 0751, 0752/A, 0759/A, 0762/M, 0769/P/3, 0862/F, 0862/G, 1703/A, 1703/B, 1714/C, 1714/D; en LOCHRISTI 1 AFD (LOCHRISTI), sectie D, nr. 0894/A, voor de volgende **vegetatiewijzigingen**:

- wijzigingen aan kleine landschapselementen in agrarisch gebied of natuurgebied (uitgraving berm; inbuizen, dempen en aanleg van grachten; reliëfwijzigingen);
- een bebossing in agrarisch gebied;
- het rooien van bomen;
- het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van een TOP;
- het wijzigen van historisch permanente graslanden, inclusief het verbonden microreliëf en poelen.

§5. De gevraagde bijstelling van artikel 5.61.2.2 m.b.t. het voorzien van een weegbrug voor de TOP wordt toegestaan.

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor volgende termijnen:

- voor de bemaling (rubriek 3.8.1^a) en 53.2.3^o): een termijn van 2 jaar na de start van de bemalingswerken;
- voor de TOP (rubriek 61.2.1^o): een termijn van 5 jaar vanaf het verlenen van de vergunning.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §3 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

§3. De vergunning voor de vegetatiewijzigingen, vermeld onder artikel 1, §4 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden met betrekking tot de exploitatie van de tijdelijke bemaling (inrichtingsnummer 20250624-0025)

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:

- algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in het oppervlaktewater (fase 1, 2, 3, 5, 6, 7 en 8);
- algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering (fase 4).

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Lozing van het bedrijfsafvalwater

a) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

b) Monitoring:

- De kwaliteit van het bemalingswater dient geanalyseerd en opgevolgd te worden tijdens bemalingsfasen 1, 2, 3, 4 en 7.
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens deze vermeld in art. 5.53.6.1.6. van VLAREM II.
- De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende normen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen.
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - o bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- Bij het inschakelen van een nieuwe bemalingsstreng, -fase of -zone met potentieel verontreinigd bemalingswater en gelegen op een afstand van meer dan 20 meter van de reeds geanalyseerde bemaling of representatieve peilbuis, dient opnieuw een staalname en analyse te gebeuren.
- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte

bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

- Deze resultaten dienen overgemaakt te worden aan de vergunningverlenende overheid, de stad Gent en de gemeente Lochristi.
- c) De waterzuiveringsinstallatie dient conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden.
- d) Er dient een zandvang voorzien te worden vooraleer het bemalingswater in de riolering/oppervlaktewater wordt geloosd.

2. Bronbemaling

- a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- b) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- c) Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen.
- d) Er dient voor de opstart van de bemaling een ETW'er te worden aangesteld om, binnen de invloedstraal van de bemaling, een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke impact van de bemaling op het aanwezige bomenbestand rondom de werfzone. Hierbij dient een inventarisatie te gebeuren van de relevante, waardevolle bomen dewelke mogelijk schade kunnen ondervinden van de grondwaterverlaging. Zonodig dient een boombeschermingsplan te worden opgesteld, inclusief monitoring en bevoeiing waar nodig. Bevoeiingswater dient te voldoen aan de normen voor het retourneren van bemalingswater. Het verslag van de ETW'er dient voorafgaand de opstart van de bemaling bezorgd te worden aan de dienst Omgeving van stad Gent en de gemeente Lochristi.

§2. Milieuvoorwaarden met betrekking tot de exploitatie van de TOP (inrichtingsnummer 20250526-0049)

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Weegbrug

In afwijking van de bepalingen van art. 5.61.2.2 van VLAREM II dient geen weegbrug geïnstalleerd. De hoeveelheden bodem die aangevoerd en afgevoerd worden dienen geregistreerd te worden in een register met vermelding van de volumes van de gebruikte vervoersmiddelen, alsook een overzicht van de tellingen van de vervoersbewegingen van de betrokken vrachtwagens. De TOP dient aangemeld te worden en opgevolgd door een erkende bodembeheerorganisatie.

2. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

3. Maatregelen ter bescherming van soorten

- a) Tijdens de uitvoering van het project dient een landmeter de volumes af- en aangereden grond te controleren, zodat het aantal voertuigbewegingen minimaal blijft.
- b) De transporten en sterk verstorende werken dienen buiten het broedseizoen, d.i. de periode tussen 1 maart en 31 juli, plaats te vinden.
- c) De opslag van gronden dient maximaal in het zuidoostelijke deel van de TOP voorzien te worden.
- d) Er dient een bufferzone voorzien te worden van 25 meter ten opzichte van de wand in het noorden en 20 meter ten opzichte van de wand in het oosten zodat de aanviegroute vrij blijft. Deze bufferzone moet toegankelijk gemaakt worden voor werfverkeer en personen.
- e) Tijdens het broedseizoen kunnen er op de TOP-site geen andere werken plaatsvinden binnen 20 meter van bewoonde nesten, ongeacht waar de nesten zich bevinden.
- f) Voorafgaand aan de werken zal gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten, zowel ter hoogte van de bestaande nestwanden als ter hoogte van de TOP.
- g) De wanden van de tijdelijke grondopslag dienen afgeschuind te worden, zodat een steile helling van $>70^\circ$ nooit bereikt kan worden.

§3. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. naleven voorwaarden uit het advies van de brandweer van 24 oktober 2025;
2. naleven voorwaarden uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van Lochristi van 14 november 2025;
3. naleven voorwaarden uit het advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij van 21 oktober 2025;
4. naleven voorwaarden uit het advies van Agentschap Natuur en Bos van 25 februari 2026;
5. naleven voorwaarden uit het advies van Polder van Moervaart en Zuidlede van 25 februari 2026.
6. de maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/33126> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
7. na de aanleg van de nieuwe parking aan de Drieselstraat dient de huidige parking ter hoogte van het Wonderwoud opgebroken te worden en het oorspronkelijke maaiveld opnieuw hersteld te worden. De aanwezige bodemvreemde materialen (o.a. kiezel en grind) dienen hierbij verwijderd te worden en het terrein dient ingezaaid te worden met gras.

§4. Voorwaarden vegetatiewijzigingen

1. Het rooien van de bomen dient te gebeuren buiten het broedseizoen, d.i. de periode tussen 1 maart en 31 juli. In geval de werken worden uitgevoerd in de periode van 1 maart tot en met 31 juli, dient men grondig na te gaan - vóór men start met de werken – dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

2. Vóór de werken beginnen dient men na te gaan of vleermuizen aanwezig zijn in de kappen bomen. Als voortplantings- of rustplaatsen in het gedrang komen, dient contact te worden opgenomen met het Agentschap voor Natuur en Bos;
3. Voorafgaand aan de werken met betrekking tot de TOP dient er een plaatsbeschrijving te gebeuren. Na de werken dient het oorspronkelijk reliëf aan de hand van die plaatsbeschrijving hersteld te worden in zijn oorspronkelijke toestand, waarbij al het bodemvreemd materiaal verwijderd wordt.
4. De groenaanleg dient te worden gerealiseerd zoals ingetekend op het inplantingsplan en zoals beschreven in bijlage '1430003 WR RN V1 Vegetatiewijzigingen 1.0_versie20251209.pdf'.
5. De aanvrager neemt alle noodzakelijke voorzorgs- en verzorgingsmaatregelen om het welslagen van de nieuwe aanplant te verzekeren. Dit omvat minstens een zorgvuldig uitgevoerde aanplant met kwalitatief en geschikt plantgoed, het gebruik van aangepaste steunpalen, evenals het voorzien van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat en tegen schade door maaierwerkzaamheden, indien dit aangewezen is.
6. Bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of wegwijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren. Dit wordt herhaald tot de volledige aanplant geslaagd is.
7. Met betrekking tot de soortenkeuze dient er gebruik gemaakt te worden van streekeigen struik- en boomsoorten; er mag in geen geval gebruik gemaakt worden van uitheemse soorten.

Artikel 4.

Deze beslissing geldt tevens als machtigingsbesluit voor het overwelden met het plaatsen van oeverversterking, het aanleggen van een brug, het herprofilen met de aanleg van een winterbedding en het kruisen met nutsleidingen van de onbevaarbare waterlopen O1200 (2de cat.) en O1200a (2de cat.).

De werken m.b.t. de verplaatsing met overwelding van de onbevaarbare waterloop O1200b (3de cat.) worden uit de machtiging gesloten, gelet de voorliggende plannen een inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorziet, wat niet kan worden toegestaan.

1. Feitelijke en juridische gronden

- Wet van 3 juni 1957 betreffende de Polders.
- Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, gewijzigd met het decreet van 26 april 2019 houdende diverse bepalingen inzake omgeving, natuur en landbouw.
- Uitvoeringsbesluit van 7 mei 2021 op de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.
- Decreet van 18 juli 2003 inzake het Integraal Waterbeleid.
- Koninklijk besluit van 30 januari 1958, houdende het algemeen politiereglement van de polders en wateringen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffen de het integraal waterbeleid.

2. Motivering

Het projectgebied loopt langs 3 ingedeelde waterlopen, behorende tot het waterbeheer van de Polder van Moervaart en Zuidlede:

- Westledebeek – O1200 – 3^{de} en 2^{de} categorie (na samenvloeiing met O1200a) (VHA 676);
- Watergang – O1200a – 2^{de} categorie (VHA 696);
- Westmeersloop – O1200b – 3^{de} categorie (VHA 693).

De machtigingswerken in deze aanvraag zijn noodzakelijk voor de heraanleg van de Drieselstraat met duikers onder de vernieuwde wegenis en de aansluiting van de RWA van de bestaande grachten op de diverse waterlopen.

De dempingen, nieuwe beschoeiingen van de taluds en nieuwe duikers (+kopmuren) zijn nodig voor de doorstroming van de waterlopen van 2e en 3e cat. En optimalisatie van het RWA systeem. Dit alles om de overstromingsgevoeligheid van het gebied aan te pakken en kritieke momenten zoveel mogelijk te vermijden. Tenslotte is er ook een fietsersbrug in beton over het open gedeelte van waterloop Westledebeek.

3. Besluit

De machtiging voor het overwelven met het plaatsen van oeverversterking, het aanleggen van een brug, het herprofilen met de aanleg van een winterbedding en het kruisen met nutsleidingen van de onbevaarbare waterlopen O1200 (2de cat.) en O1200a (2de cat.) wordt verleend onder de volgende algemene en bijzondere voorwaarden.

Er wordt geen machtiging verleend voor de werken mbt de verplaatsing met overwelving van de onbevaarbare waterloop O1200b (3de cat.), gelet de voorliggende plannen een lange inbuizing van de waterloop over een lengte van 70 m voorzien, wat niet kan worden toegestaan.

ALGEMENE VOORWAARDEN

- De aanvrager is er toe gehouden het Bestuur van de Polder van Moervaart en Zuidlede kennis te geven van het aanvangen en het beëindigen van de werken. Deze kennisgeving zal minstens 15 dagen vóór, en maximaal 15 dagen na de uitvoering van de werken gebeuren.
- De aanvrager, de opvolgers of rechthebbenden zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.
- Zij zullen zich gedragen naar de huidige en toekomstige wetten alsook naar al de maatregelen en schikkingen die het polderbestuur in de toekomst zou nuttig oordelen voor te schrijven zonder aanspraak te maken op enige vergoeding.
- Zij zullen verantwoordelijk blijven tegenover de beheerder van de waterloop en derde personen voor alle schade die deze werken zouden veroorzaken.
- Indien later om welke reden ook, geoordeeld wordt dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst of weggenomen worden, zullen de aanvrager, de opvolgers of rechthebbenden ertoe gehouden zijn dit te doen op het eerste verzoek van het polderbestuur, zonder uit dien hoofde enige vergoeding of schadeloosstelling te kunnen eisen.
- Het bekomen van deze machtiging ontslaat de aanvrager er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.
- Indien de bedding van de waterloop deels of geheel behoort tot het privé-domein van derden, zal de aanvrager, vooraleer de werken uit te voeren, een akkoord hieromtrent treffen met bedoelde (mede)eigenaars.
- Indien binnen het tijdsverloop van twee jaar na datum van dit besluit geen gebruik werd gemaakt van de machtiging, zal deze als niet bestaande beschouwd worden.
- De waterafvoer van de waterloop dient tijdens de uitvoering van de werken steeds verzekerd te blijven.

- De machtiging tot het overwelven van de waterloop houdt geen enkel recht in om het terrein boven de overwelving bij het privé-domein in te lijven. Indien u de oppervlakte boven de overwelving in gebruik wenst te nemen dient u contact op te nemen met de waterloopbeheerder.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Overwelving (23 m, Ø 600 mm) O1200a (2de cat.):

- De overwelving, dienstig als functionele overgang, kan worden uitgevoerd volgens het inplantingsplan met referentie 'BA_I430003/_N_I', het lengteprofiel met referentie 'MA_I430003_PRL_I' en het dwarsprofiel met referentie 'MA_I430003_PRD_I' over een maximale lengte van 23 m met betonnen buizen met een binnendiameter van 600 mm voorzien van een uitwendige mofverbinding. De verbindingen dienen te worden uitgevoerd met rubberen dichtingsringen. De buizen dienen BENOR gekeurd te zijn. De verkrijg(st)er moet ervoor zorgen dat het sterktype van de buizen voldoet aan de gebruiksbestemming van de overwelving.
- Alvorens de buizen te plaatsen dient de bodem van de waterloop te worden ontdaan van alle slib en kruid. De buizen zullen gelegd worden op een bed van verdicht of gestabiliseerd zand.
- De as van de overwelving zal overeenstemmen met de as van de waterloop.
- De overwelving van de waterloop wordt uitgevoerd onder vloeiend bodemverhang, aansluitend op het oorspronkelijk tracé en niveau ervan.
- De vrije uiteinden van de overwelving worden uitgevoerd met betonnen kopmuren KM17 en KM19 conform het constructieplan met referentie 'Kopmuren 17, 18 en 19 en RS - inbuizing Watergang (01200a)'.
- Ter hoogte van de uitstroom wordt de waterloop voorzien van riettegels 1.250 x 1.000 x 150 mm over een lengte van 1,25 m in de taluds en op de bodem op een zandcement fundering, conform het constructieplan met referentie 'Kopmuren 17, 18 en 19 en RS - inbuizing Watergang (01200a)'.

Overwelving (18 m, 2 kokers 2.000 x 1.600 mm) 01200 (2de cat.):

- De overwelving, dienstig als functionele overgang, kan worden uitgevoerd volgens het inplantingsplan met referentie 'BA_I 430003/_N_I', het lengteprofiel met referentie 'MA_I430003_PRL_2' en het dwarsprofiel met referentie 'MA_I430003_PRD_2' over een maximale lengte van 18 m met 2 betonnen kokers met minimale binnenafmetingen van 2.000 x 1600 mm voorzien van een uitwendige mofverbinding. De verbindingen dienen te worden uitgevoerd met rubberen dichtingsringen. De kokers dienen BENOR gekeurd te zijn. De verkrijg(st)er moet ervoor zorgen dat het sterktype van de kokers voldoet aan de gebruiksbestemming van de overwelving.
- Alvorens de kokers te plaatsen dient de bodem van de waterloop te worden ontdaan van alle slib en kruid. De kokers zullen gelegd worden op een bed van verdicht of gestabiliseerd zand.
- De as van de overwelving zal overeenstemmen met de as van de waterloop.
- De overwelving van de waterloop wordt uitgevoerd onder vloeiend bodemverhang, aansluitend op het oorspronkelijk tracé en niveau ervan.
- De vrije uiteinden van de overwelving worden uitgevoerd met betonnen kopmuren KM 11 en KM 12, conform de constructieplannen met referentie 'Kopmuren 11 en 12 - inbuizing ten oosten van het pompgebouw'.
- Ter hoogte van de in- en uitstroom wordt de waterloop voorzien van riettegels 1.250 x 1.000 x 150 mm over een lengte van 2,5 m in de taluds en op de bodem op een zandcement fundering, conform het constructieplan met referentie 'Kopmuren 11 en 12 - inbuizing ten oosten van het pompgebouw'.

Overbrugging (7 m) 01200 (2de cat.):

- De brugconstructie, dienstig als functionele overgang, 01200 met een breedte van 7 m kan uitgevoerd worden volgens het inplantingsplan met referentie 'BA_1430003_I_N_I', het dwarsprofiel met referentie 'MA_1430003_PRD_3', het lengteprofiel met referentie 'MA_1430003_PRL_3' en het constructieplan met referentie 'BA_CON_1430003_C_N_2_fietsersbrug'. Het brugdek dient te rusten op twee voldoende stevige landhoofden gebouwd buiten het gabarit van de waterloop. Het brugdek mag niet lager komen te liggen dan het aanpalend maaiveld.
- Eventuele schade veroorzaakt aan de oevers van de waterloop dient volgens de regels van de kunst te worden hersteld. Indien nodig zal een degelijke oeverversterking worden geplaatst.

Aanleg winterbedding/overstromingszone 01200 (2de cat.) in de zone voor waterberging (RUP):

- De overstromingszone, dienstig als waterberging, kan worden uitgevoerd volgens het inplantingsplan met ref. BA_1430003_I_N_I, de dwarsprofielen met referentie 'BA_RELIEF_1430003_PRD_BN_2_17' en 'BA_RELIEF_1430003_PRD_BN_1_53' en de principeddoorsnede met referentie 'BA_BEBOS_1430003_PRT_N_1_9' waarbij de zuidelijke talud afgegraven wordt tot op peil 6.10 m T AW, waarbij het bodempeil van de overstromingszone vervolgens gradueel oploopt tot peil 6.70 m TAW in zuidelijke richting.
- Bij de aanleg van de overstromingszone wordt over ca. 50 m ter hoogte van deze aan te leggen winterbedding de bestaande oeverversterking van de zuidelijke talud verwijderd en wordt in de plaats een talud met een lagere natuurlijke helling gecreëerd.
- De 5 m-zone binnen de overstromingszone met bijhorende aanloophelling dienen langs de bestaande 5 m-zone van de waterloop 01200 (Westlede) te allen tijde toegankelijk te zijn voor het machinaal onderhoud van de waterloop.

Kruising met nutsleidingen 01200a (2de cat.):

- De waterafvoer van de waterloop dient tijdens de uitvoering van de werken steeds verzekerd te blijven.
- De kruising met laagspanningskabels voor straatverlichting wordt uitgevoerd in de nutsleuf ter hoogte van de aan te leggen overwelling met betonnen buizen Ø 600 mm conform het inplantingsplan met referentie 'BA_1430003_I_N_1' en het dwarsprofiel met referentie 'MA_I_1430003_PRD_I'. Er dient maximale afstand behouden tussen de kabels en de aan te leggen buizen.
- De nodige voorzorgen dienen te worden genomen om schade aan de waterloop tijdens en na de werken te voorkomen. Eventuele schade veroorzaakt aan de waterloop, dient onmiddellijk en op een deskundige wijze te worden hersteld.
- De juiste plaats van de kruising dient te worden aangegeven door duidelijk zichtbare, bovengrondse merktekens.

Kruisen met nutsleidingen 01200 (2de cat.):

- De waterafvoer van de waterloop dient tijdens de uitvoering van de werken steeds verzekerd te blijven.
- De kruising met laagspanningskabels voor straatverlichting wordt uitgevoerd in de nutsleuf ter hoogte van de aan te leggen overwelling met dubbele betonnen kokers 2.000 x 1.600 mm conform het inplantingsplan met referentie 'BA_1430003_I_N_1' en het lengteprofiel met referentie 'MA_1430003_PRL_2'. Er dient maximale afstand behouden tussen de kabels en de aan te leggen buizen.
- De nodige voorzorgen dienen te worden genomen om schade aan de waterloop tijdens en na de werken te voorkomen. Eventuele schade veroorzaakt aan de waterloop, dient onmiddellijk en op een deskundige wijze te worden hersteld.

- De juiste plaats van de kruising dient te worden aangegeven door duidelijk zichtbare, bovengrondse merktekens.

Artikel 5.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).
- Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- Het merk en serienummer.
- Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

- De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 24 oktober 2025, met referentie: 064476-010/JD/2025, nageleefd worden.

Artikel 6.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 7.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 8.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 9.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 10.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie “beroep omgevingsvergunning (*eventueel* OMV_ *nummer*)”, beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten

onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens