



Verantwoordingsnota

Omgevingsvergunning regularisaties

Compagnie Belge de Manutention
Daniël Kinetstraat 2 – 9000 Gent

2025-06-03

Versie: PIV1

Referentie omgevingsloket: 2024056651

O.REF.: 202331106/MV/ND

**Zeker
ondernemen.**

Inhoud van de nota

1.	Aanvrager	2
2.	Voorwerp van de aanvraag.....	3
2.1.	Basisinformatie	3
2.2.	Beknopte omschrijving van de aanvraag	3
2.3.	Situering	3
2.4.	Omgeving	3
2.5.	Bouwplaats	3
3.	Stedenbouwkundige voorschriften	8
3.1.	Bestemmingsplannen	8
3.2.	Stedenbouwkundige verordeningen	9
3.3.	Conclusie over de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvoorschriften.....	9
4.	Overige ruimtelijke aspecten	11
4.1.	Onroerend erfgoed	11
4.2.	Natuur.....	12
4.3.	Wegenis.....	16
4.4.	Waterlopen.....	16
5.	Verenigbaarheid met de omgeving.....	17
6.	Milieueffecten	18
6.1.	Beoordeling m.e.r.-plicht	18
6.2.	Biodiversiteit	18
6.3.	Watertoets	18
6.4.	Mobiliteit.....	19
6.5.	Bodem.....	19
6.6.	Luchtkwaliteit	19
6.7.	Geluid of trillingen.....	19
6.8.	Onroerend erfgoed	19
7.	Vergunningsprocedure	20

1. Aanvrager

Aanvrager

- Compagnie Belge de Manutention (CBM)
- Maatschappelijke zetel: Skaldenstraat 1, 9042 Gent
- Ondernemingsnummer: KBO 0436.864.343

Contactpersoon

- Ilse Thibau
- +32 474 26 06 88
- ilse.thibau@sea-invest.com

2. Voorwerp van de aanvraag

2.1. Basisinformatie

Ligging

- Daniël Kinetstraat 2, Gent
- Gent, 12^{de} Afdeling, Sectie P, nr. 0289/00A005

Aangevraagde handelingen

CBM wenst op haar site volgende stedenbouwkundige handelingen uit te voeren:

- SH 1: regularisatie gevelwijziging kantoren
- SH 2: regularisatie gevelwijziging loods
- SH3: regularisatie tankplaats
- SH4: regularisatie wasplaats
- SH5: regularisatie container

2.2. Beknopte omschrijving van de aanvraag

CBM wil enkele stedenbouwkundige handelingen op hun site aan de Daniël Kinetstraat te Gent regulariseren. Zo wenst het de wijziging van de gevelbekleding van de gebouwen en op de site te regulariseren. Deze gebouwen worden voorzien van een donkergrijze gevelbekleding. Daarnaast wenst CBM ook de plaatsing van de tankplaats, wasplaats en container te regulariseren.

2.3. Situering

De site is gelegen in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen, in het havengebied van de stad Gent, gelegen ter hoogte van het Middendok. De site is vlot bereikbaar via de Daniël Kinetstraat, en vervolgens de N424 en R4.

De bedrijfssite ligt ter hoogte van het Middendok in het havengebied van de Zeehaven van Gent. Het gebied is gekenmerkt door industriële bebouwing. De site zelf wordt voornamelijk gekenmerkt door industriebouw: opslagplaatsen, parkeerplaatsen, kantoren, ...

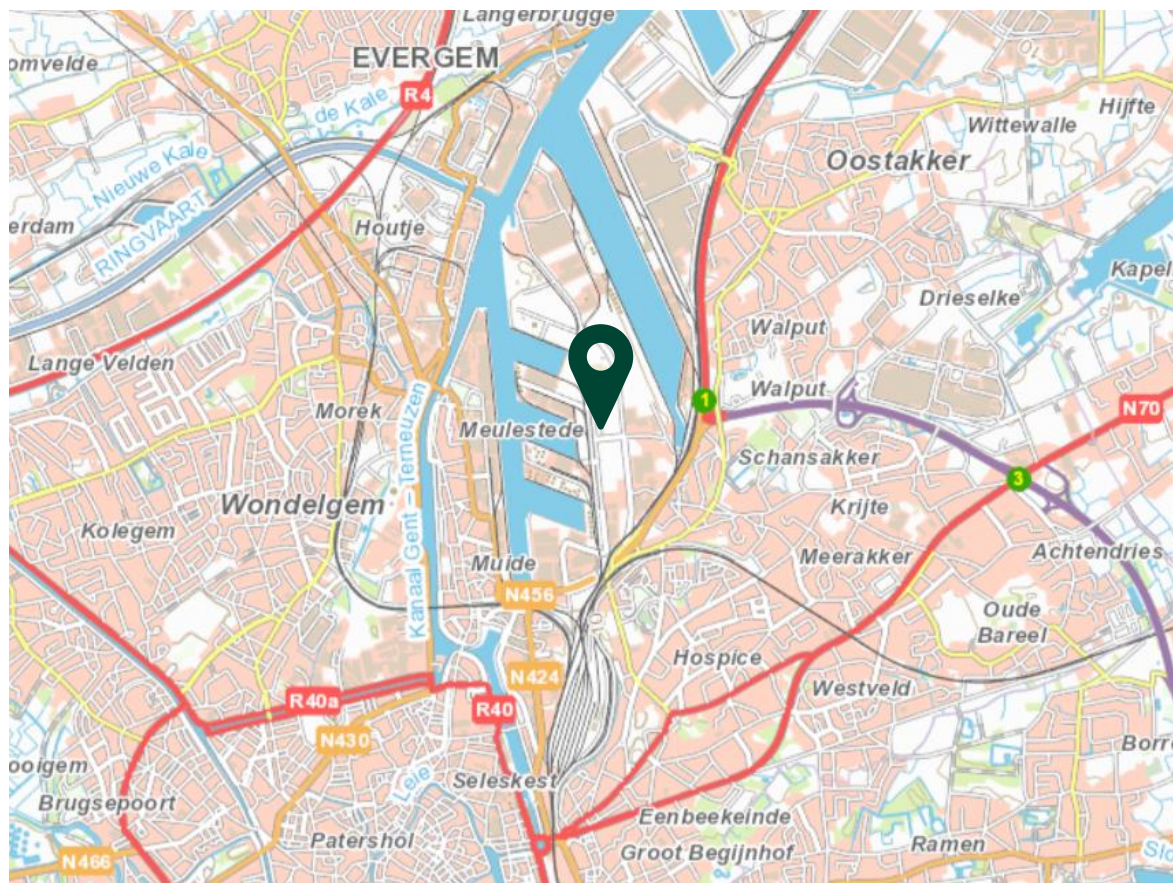
2.4. Omgeving

CBM is gelegen in een industrieterrein in het havengebied van de stad Gent. Het Middendok en een onbebouwd terrein zijn gelegen ten oosten van de site. Ten noorden, ten zuiden en ten westen van de projectsite zijn er andere bedrijven gevestigd.

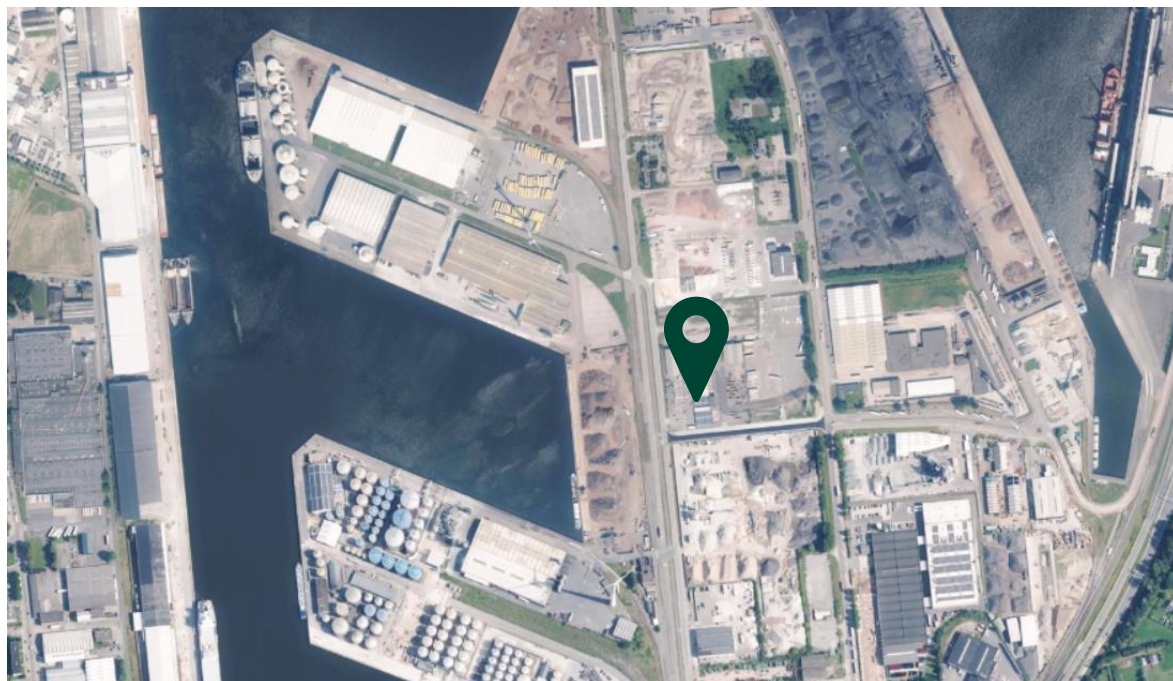
2.5. Bouwplaats

CBM wenst op zijn site, gelegen te Gent, de gevelbekleding van de gebouwen op de site en de plaatsing van een container te regulariseren.

De verschillende gebouwen op de site kregen allen dezelfde donkergrijze gevelpanelen zodat deze één visueel geheel vormen. De gebouwen zijn verspreid over de site en hebben verschillende functies, kantoorgebouw, loods, opslagplaats, ...



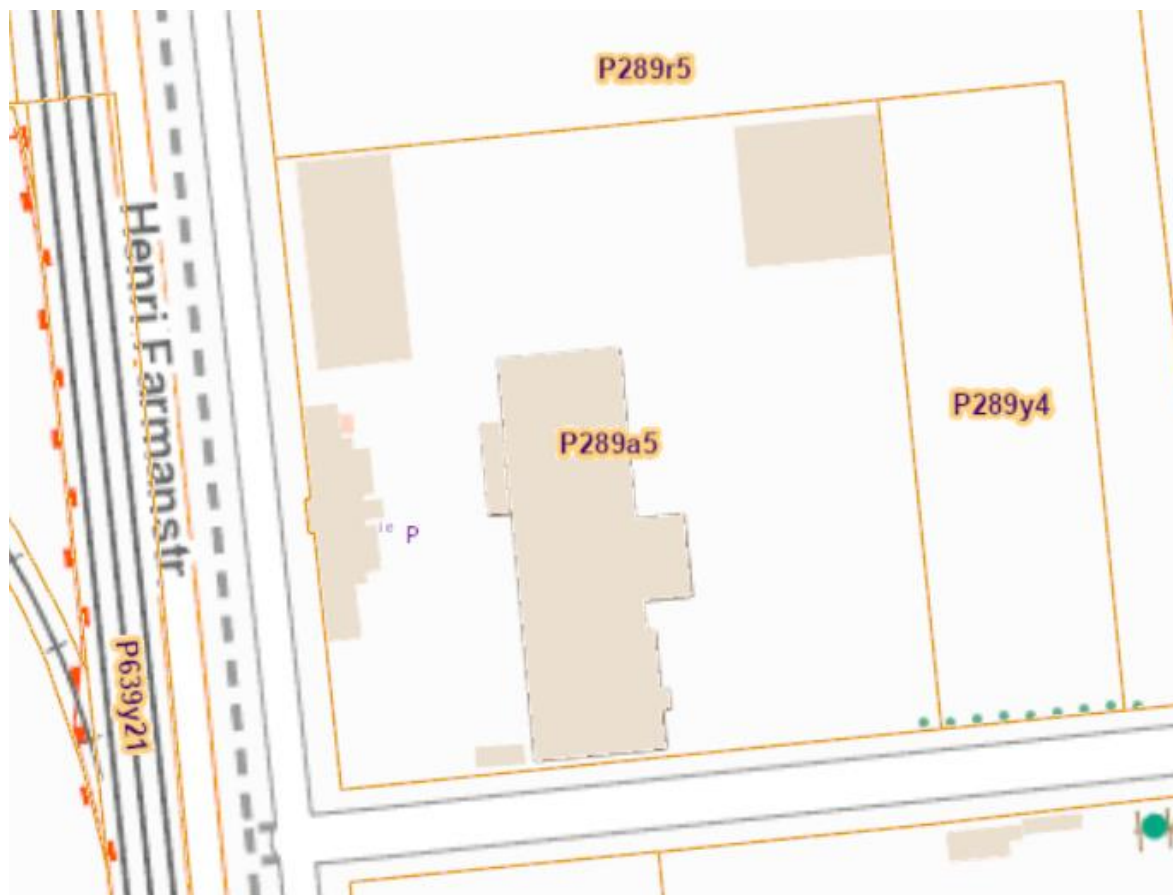
Afbeelding 1: Situering macro (bron: Topomapviewer + eigen aanduiding).



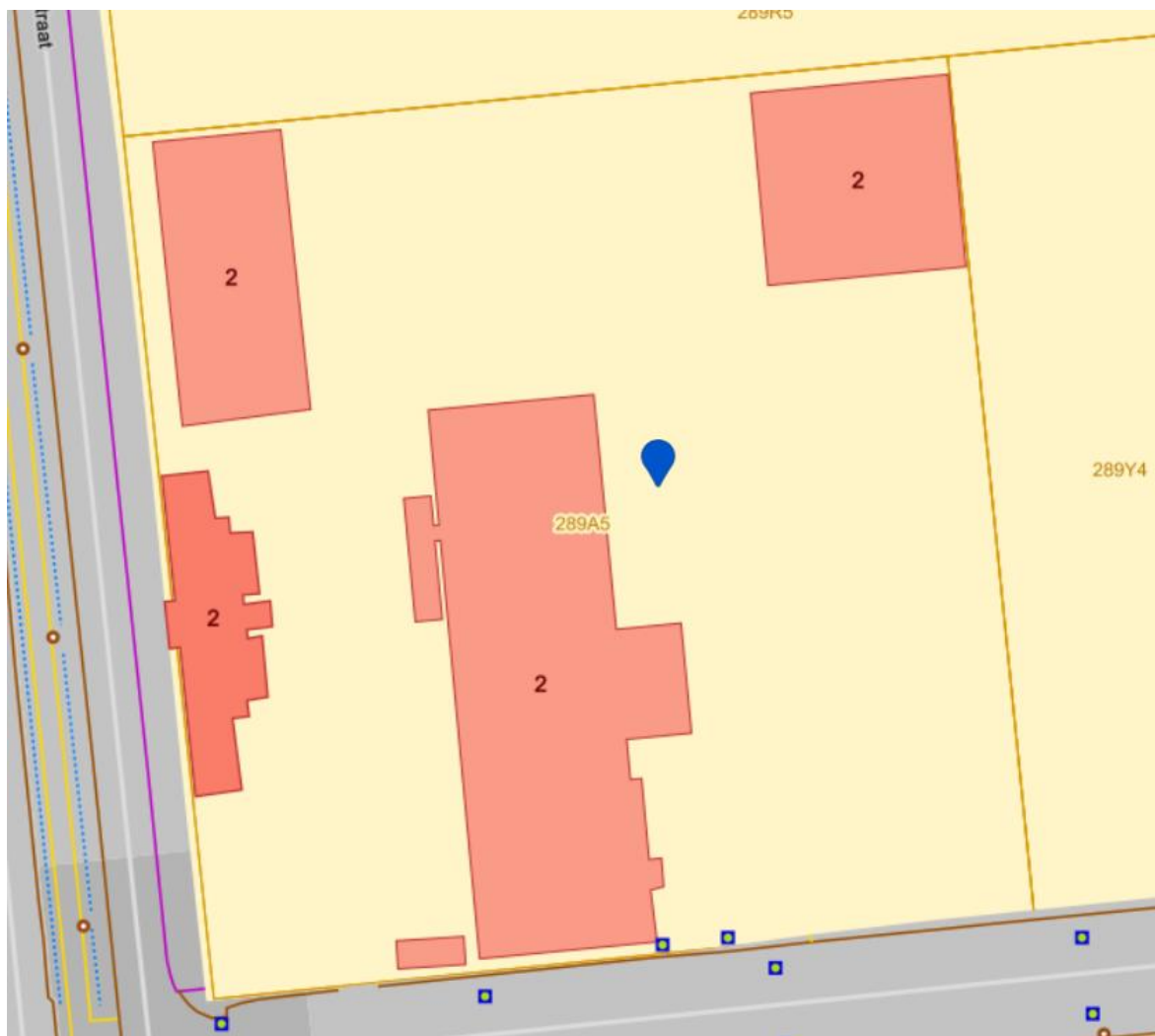
Afbeelding 2: Situering meso (bron: Geopunt + eigen aanduiding).



Afbeelding 3: Situering micro (bron: Geopunt).



Afbeelding 4: Kadastraal plan (bron: Cadgis).



Afbeelding 5: Basiskaart GRB (bron: Geopunt).

3. Stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Bestemmingsplannen

Voor de beoordeling van het project is het Gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehaven Gent' (zie figuur hieronder) van toepassing, alsook het gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven volgens het gewestplan.



Afbeelding 6: Gewestplan (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

De handelingen zijn gelegen binnen de afbakening van het zeehavengebied Gent.

Afbakening zeehavengebied Gent



Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

De gebouwen en container zijn gelegen binnen het gewestplan in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.



Gewestplan - Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven (code 08_1044)

Artikel 5: Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden industriële bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven : bankagentschappen, benzinestations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven.

Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferzone, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd door de overheid.

3.1.1. Overeenstemming met de bestemmingsplannen

De aanvraag betreft de regularisatie van de gevelbekleding van de gebouwen en de container op de site en de regularisatie van de plaatsing van de container in functie van de activiteiten van CBM. Op de exploitatie wordt voornamelijk op- en overslag uitgevoerd.

De aanvraag kadert binnen de activiteiten van CBM en is bijgevolg in overeenstemming met de bestemming.

3.2. Stedenbouwkundige verordeningen

Hemelwaterverordening 2023

De aanvraag valt niet binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening 2023. Het betreffen immers geen nieuwe overdekte constructies. Het hemelwater dat op de wasplaats terecht komt, is vervuild afvalwater. Het hemelwater van de container kan infiltreren in het naastgelegen groen.

Gemeentelijke verordeningen

Binnen Gent is de bouwcode van toepassing op het ganse grondgebied. Er zijn geen specifieke artikels die van toepassing zijn bij deze aanvraag.

3.3. Conclusie over de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvoorschriften

Deze gevraagde stedenbouwkundige handelingen **voldoen** aan de geldende bepalingen van het afbakeningsgebied van de zeehaven van Gent. De ingrepen brengen bovendien geen noemenswaardige visuele hinder met zich mee gezien deze inpassen binnen de industriële omgeving.

4. Overige ruimtelijke aspecten

4.1. Onroerend erfgoed

De aanvraag heeft geen betrekking op beschermd onroerend erfgoed, bouwkundig erfgoed, erfgoedlandschappen, Unesco Werelderfgoed, of andere beschermingsbesluiten.

Voor de ontwikkeling van het terrein net ten noorden van CBM werd in 2021 een archeologienota opgesteld. Voor het terrein ten noordoosten werd in 2023 een archeologienota opgesteld.



Afbeelding 8: Bekrachtigde archeologienota's (bron: Geopunt).

4.2. Natuur

Op 4,5 kilometer ten zuidoosten van de aanvraag bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.



Afbeelding 9: Situering habitatrichtlijngebied (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied 'Durme en de middenloop van de Schelde' is gelegen op ongeveer 13 km van de site.



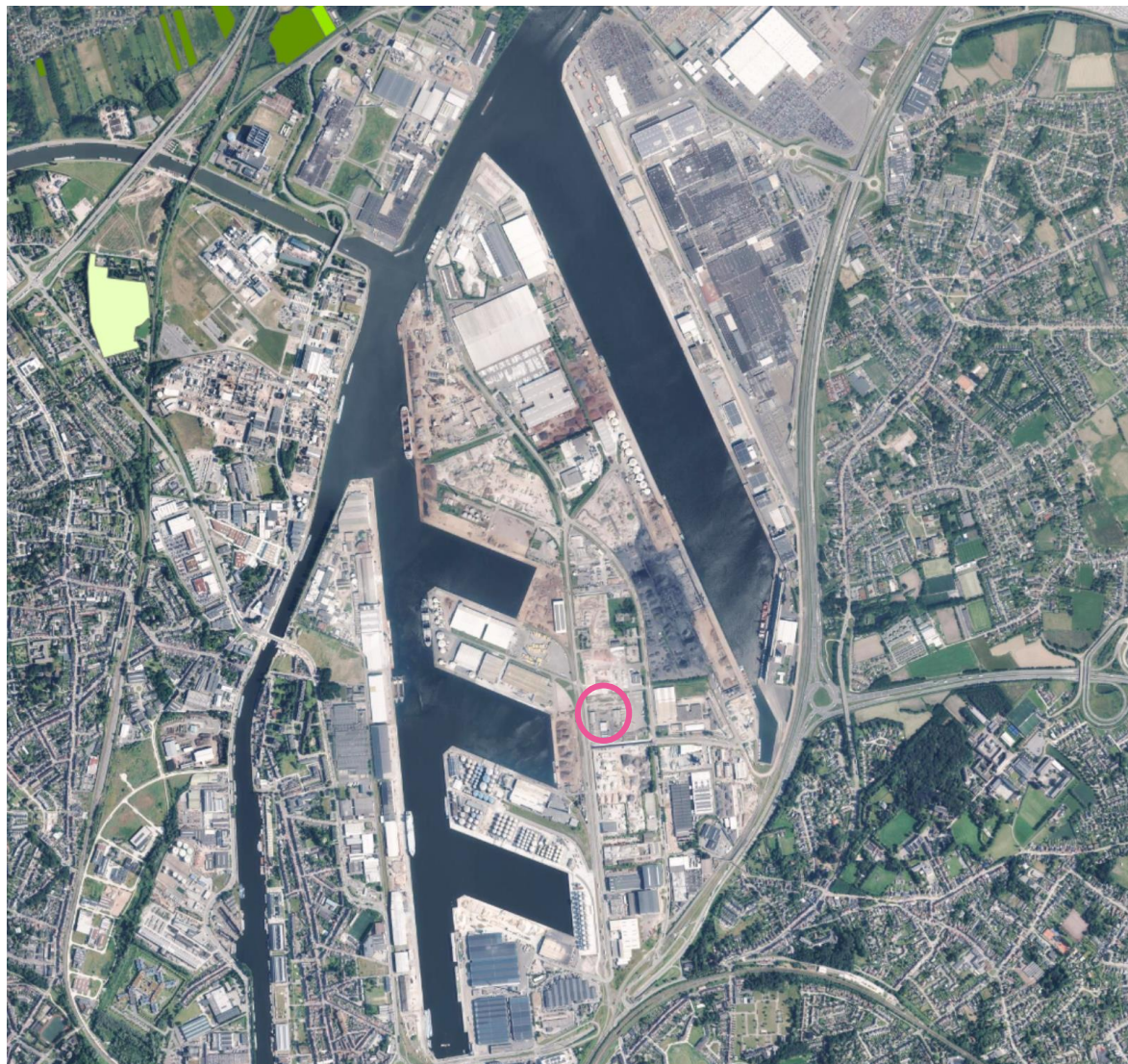
Afbeelding 10: Situering vogelrichtlijngebied (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

Het project is niet gelegen in een VEN-of IVON gebied. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied 'Damvallei' en 'De Vallei van de Benedenlei' zijn gelegen op circa 4,5 km respectievelijk ten oosten en ten westen van de site.



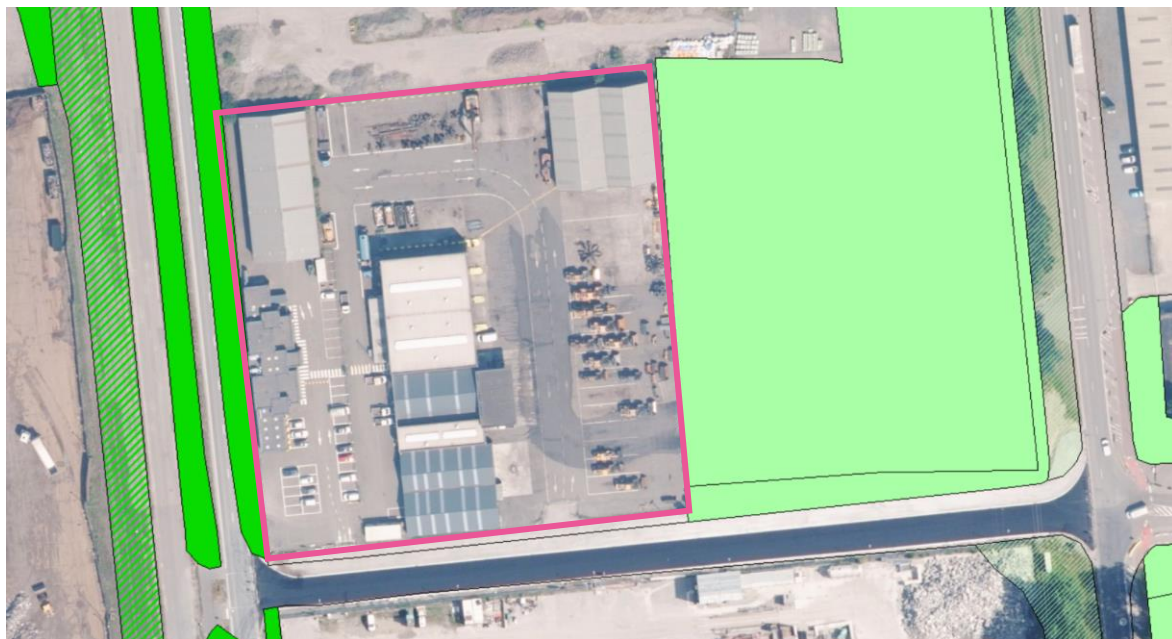
Afbeelding 11: Situering VEN- en IVON-gebieden (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

Ten noorden van de site bevindt zich op zo'n 2 km een gebied waarvoor een natuurbeheerplan type 2 werd opgemaakt: 'Zandbergen Wondelgem'. Op ongeveer 3 km ten noorden van de site zijn er verschillende gebieden waarvoor een natuurbeheerplan type 3 of type 4 werd opgemaakt.



Afbeelding 12: Situering natuurbeheerplannen (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

De betrokken gronden waarop de handelingen plaatsvonden zijn niet gelegen in een zone aangeduid op de biologische waarderingskaart versie 2. De site naast de projectsite is geselecteerd als biologisch waardevol. De grasbermen in Daniël Kinetstraat zijn geselecteerd als biologisch zeer waardevol.



Afbeelding 13: Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt + eigen aanduiding).

Op ruim 300m ten zuidoosten van de site bevindt zich een historisch permanent grasland.

4.3. **Wegenis**

Voldoende uitgeruste weg

De site is gelegen aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg.

Gewestwegen

De site is niet gelegen aan een gewestweg.

Fietsroutenetwerk

De site is niet gelegen aan het fietsroutenetwerk.

4.4. **Waterlopen**

De aangevraagde handelingen palen niet aan een waterloop. Er zijn bijgevolg geen toelatingen nodig voor werken aan waterlopen.

5. Verenigbaarheid met de omgeving

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag, namelijk het regulariseren van de nieuwe gevelbekleding in de vorm van grijze gevelpanelen voor de verschillende gebouwen op de site, kadert binnen de activiteiten van het bedrijf. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Schaal

De aanvraag beoogt de regularisatie van de nieuwe gevelbekleding van de gebouwen op de site en de regularisatie van de plaatsing van de container.

De aanvraag heeft geen toename van het verkeer tot gevolg, aangezien het louter een regularisatie betreft. De schaal van de bedrijfssite blijft ongewijzigd.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De bestaande gebouwen hebben verschillende functies en staan verspreid over de site.

Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe gevelbekleding zorgt ervoor dat alle gebouwen visueel één geheel vormen.

Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf

De aanvraag heeft geen impact op cultuurhistorische aspecten en op het bodemreliëf.

Hinderaspecten, mobiliteitsimpact, gezondheid en veiligheid

De mogelijke hinderaspecten en de potentiële impact op de gezondheid en veiligheid zijn beschreven in het volgende hoofdstuk.

Er kan geconcludeerd worden dat deze stedenbouwkundige handeling een aanvaardbare impact heeft op de ruimtelijke omgeving en dat deze verenigbaar is met de omgeving waarin hij gerealiseerd zal worden.

6. Milieueffecten

6.1. Beoordeling m.e.r.-plicht

Het voorliggende dossier moet geen project-mer screening opgemaakt worden.

Gezien de aanvraag een regularisatie betreft worden er geen aanzienlijke effecten verwacht op vlak van biodiversiteit, water, mobiliteit, bodem, luchtkwaliteit, geluid en trilling, en onroerend erfgoed, zoals hierna toegelicht.

6.2. Biodiversiteit

Verscherpte natuurtoets

Er is **geen** verscherpte natuurtoets vereist, gezien enerzijds de aard van de aanvraag, en anderzijds de afstand tot het dichtstbijzijnde VEN-gebied (4 km).

Passende beoordeling

Gezien de aard en schaal van de werken is **geen** passende beoordeling vereist.

6.3. Watertoets

De site is niet gelegen in fluviaal en pluviaal overstromingsgevoelig gebied (zie afbeelding 14).



Afbeelding 14: Overstromingsgevoelige gebieden, pluviaal + eigen aanduiding (Bron: Geopunt)

6.4. Mobiliteit

Aangezien de aanvraag regularisatie van de gevelbekleding van de gebouwen betreft is er geen werffase en dus ook geen werfverkeer. Daarnaast wordt er geen toename in het aantal verplaatsingen verwacht als gevolg van deze aanvraag. Bijgevolg zijn de effecten tijdens de exploitatie van het project op de mobiliteit **niet** aanzienlijk zijn.

Mobiliteitstoets

Er is geen mobiliteitstoets toegevoegd, gezien het een regularisatie betreft.

Mobiliteitseffectenrapport

Er is geen MOBER toegevoegd, gezien geen van de relevante drempels overschreden wordt.

6.5. Bodem

Emissies naar grondwater zijn in normale omstandigheden uitgesloten.

Gezien de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag regularisaties zijn worden er **geen** significante negatieve effecten verwacht op de bodem.

6.6. Luchtkwaliteit

Gezien de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag regularisaties zijn worden er **geen** significante negatieve effecten verwacht op de luchtkwaliteit.

6.7. Geluid of trillingen

Gezien de stedenbouwkundige handelingen in de aanvraag regularisaties zijn worden er **geen** significante negatieve effecten verwacht inzake geluid of trillingen.

6.8. Onroerend erfgoed

Er bevinden zich geen beschermd onroerend erfgoed, bouwkundig erfgoed, erfgoedlandschappen, Unesco Werelderfgoed, of andere beschermingsbesluiten in de omgeving van de aanvraag. Er worden bijgevolg **geen** aanzienlijke negatieve effecten op onroerend erfgoed verwacht.

Een archeologienota is niet vereist aangezien de aanvraag loutere regularisaties betreffen cfr. artikel 5.4.1, 3^e alinea van het Onroerend Erfgoeddecreet.

7. Vergunningsprocedure

Bevoegdheid in eerste aanleg

De stad Gent is bevoegd voor deze aanvraag.

Vereenvoudigde procedure

De vergunningsaanvraag verloopt volgens de gewone procedure conform artikel 13, 1° b) van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Medewerking architect

De medewerking van een architect is niet vereist. De aangevraagde handelingen zijn vrijgesteld van de medewerking van een architect op basis van art. 1.2° a) van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.