
BESCHRIJVENDE NOTA

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING :

- A) UITBRAAK SPOREN EN VERHARDING
- B) BOUWEN VAN EEN BULKLOODS
- C) AANWERKEN WEGENIS

1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Bouwheer : Stukwerkers Havenbedrijf nv
Dhr. Johan De Raeve
Port Arthurlaan 40
9000 GENT
09 251 25 45

Gelegen te: Port Arthurlaan
9000 GENT

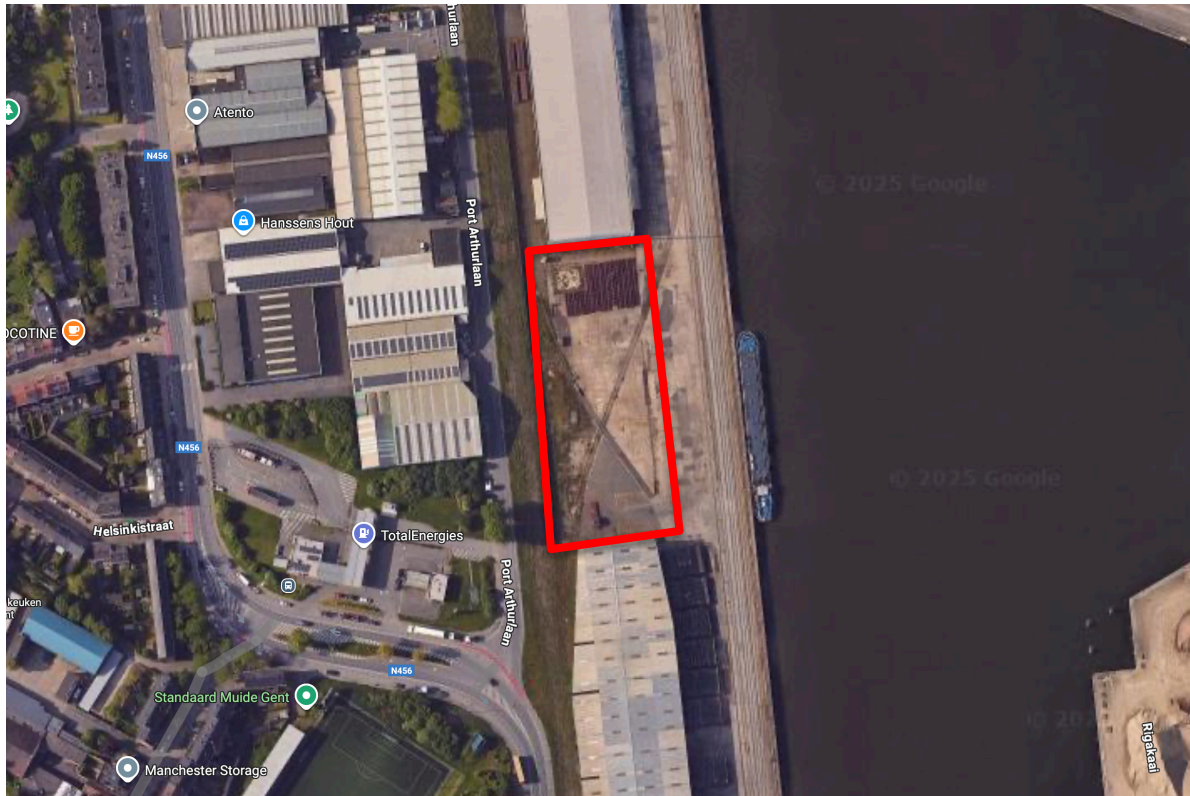
Kadastraal: Afdeling 7, sectie G, nr 0637/4b en 7m

Materialen: zie plannen.

Datum : 13 oktober 2025

Dossiernummer : 2025.H.1367

2. LIGGING



illustratie 1. : algemeen beeld - luchtfoto

3. DOEL VAN DEZE VERBOUWING

3.1. WIE IS DE OPDRACHTGEVER?

De aanvrager is Stukwerkers havenbedrijf nv. De bouwheer wenst met deze aanvraag een nieuwe bulkloods te bouwen, naar analogie met twee eerder gerealiseerde gelijkaardige loodsen op dezelfde kaai. Deze loodsen zullen gebruikt worden voor opslag van voornamelijk kunstmest.

4. DE RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN.

4.1. Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland.

Het perceel is heden onbebouwd, maar grotendeels verhard en aangelegd, met inbegrip van reïnsponen.

Links en rechts van het perceel zijn oudere loodsen. De nieuwe loods wordt hiertussen ingepland met een veilige afstand tot de aanpalende panden. Een lichtmast is aanwezig aan het gebouw rechts (kijkend met de rug naar het water).

Tussen het perceel en het water is er een kaaistrook, welke ongewijzigd blijft.



Algemeen beeld



Algemeen beeld

4.2. Zoneringsgegevens van het goed.

4.2.1. Stedenbouwkundig (uitvoerend) kader

Het goed is gelegen in 'havengebied', zone Kaai 340-350 tussen het Zuiddok en de Port Arthurlaan.

De voorziene bouwwerken op het perceel zijn volgens het Origineel **Gewestplan** Gentse en Kanaalzone.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een BPA

Het perceel is gelegen binnen het **Gemeentelijk RUP**, nl. 'Afbakening Zeehavengebied Gent Fase 2', in deelplan 8 'artikel 13 gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven' en artikel 30 Visuele en functionele inpassing.

Het perceel is niet gelegen binnen een (niet vervallen) verkaveling.

Er is geen **algemene stedenbouwkundige verordening Gent** van toepassing.

Het pand staat niet op de lijst van bouwkundig erfgoed.

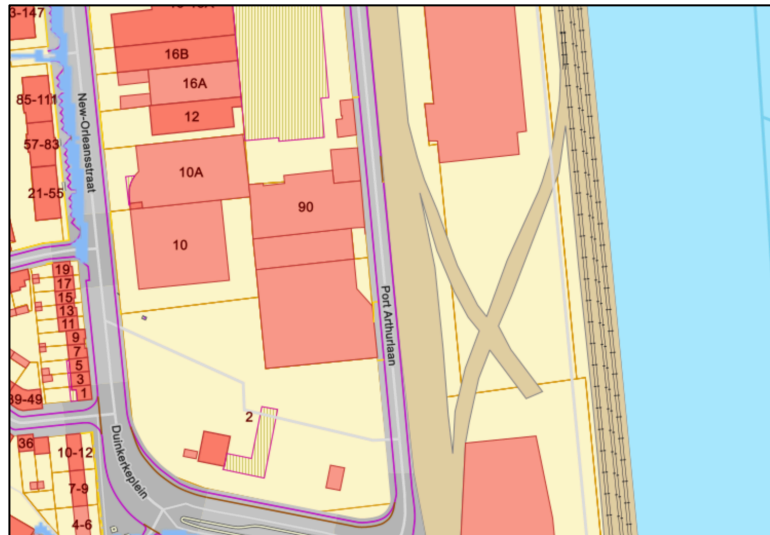
Het perceel is niet getroffen door een rooilijn.

Het perceel is niet bezwaard met een ondergrondse erfdienstbaarheid voor nutsvoorzieningen.

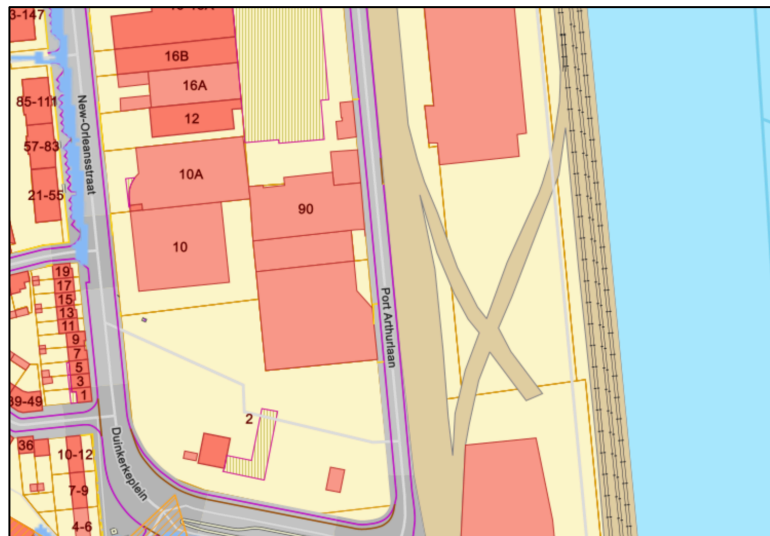
Er is geen algemene stadsverordening van toepassing.



illustratie 2. : gewestplan



illustratie 3. : overstromingskaart



illustratie 4. : rioleringskaart

4.2.2. Riolering

de perceel is gelegen in 'te optimaliseren buitengebied.' Het rioleringsstelsel is dan ook zo geconspieerd. Er is echter geen DWA of Septisch water aanwezig bij dit project.

De wegnis is voorzien in betonverharding teneinde de zware havenlasten te dragen en het wringen van de banden van de stackers te dragen. Deze nieuwe verharding is gelegen onder de luifel.

De aangelegde riolering sluit aan op de bestaande afvoeren zoals aangeduid op de plannen.

	Centraal gebied en collectief geoptimaliseerd buitengebied	Collectief te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied
Aansluiting op riool	Verplicht	Verplicht van zodra er riolering ligt	Niet mogelijk
Septische put	Bij voorkeur niet, tenzij gemeente of rioolbeheerder dit wel nodig acht. In dat geval ben je verplicht om een septische put te plaatsen die enkel zwart/faecaal afvalwater opvangt (minimaal 2000 liter).	Verplicht in afwachting van een aansluiting op riool en RWZI. In dat geval ben je verplicht om een septische put alle afvalwater te plaatsen die zowel zwart als grijs afvalwater opvangt (minimaal 3000 liter).	Verplicht in afwachting van een IBA. nadien eventueel behouden als voorbehandeling. In dit geval ben je verplicht om een septische put alle afvalwater te plaatsen die zowel zwart als grijs afvalwater opvangt (minimaal 3000 liter).
IBA	Niet toegelaten	Toegelaten in afwachting van een aansluiting op riool en RWZI.	Verplicht

illustratie 5. : rioleringsaansluiting

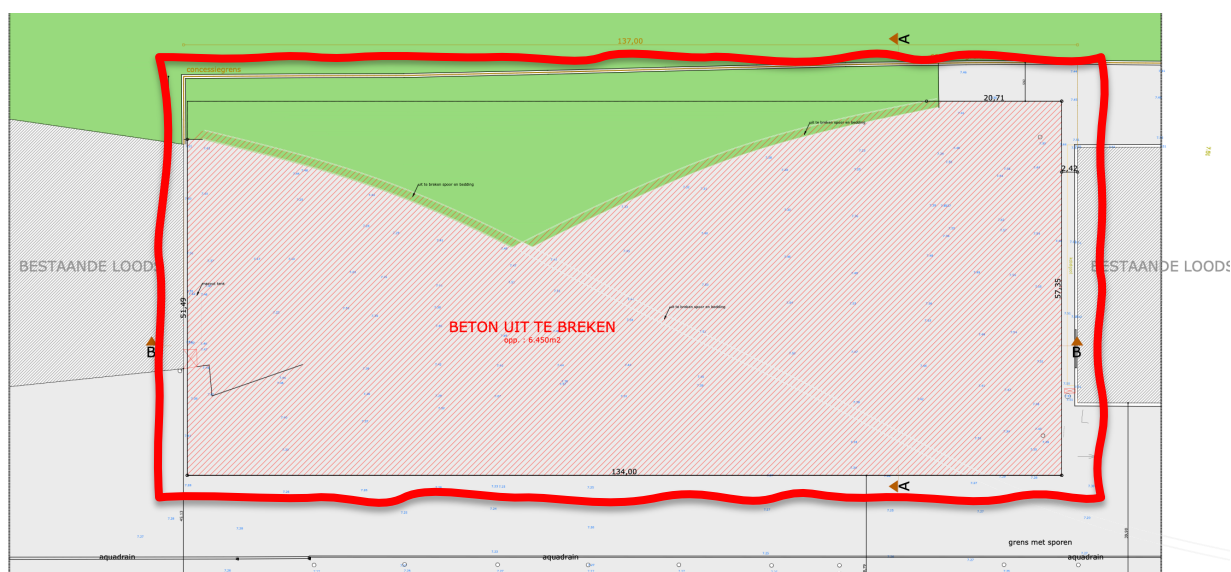
4.3. Beschrijving van de werken

Deze aanvraag omvat

- A. UITBRAAK SPOREN EN VERHARDING
- B. BOUWEN VAN EEN BULKLOODS
- C. AANWERKEN WEGENIS

A. uitbraak sporen en verharding

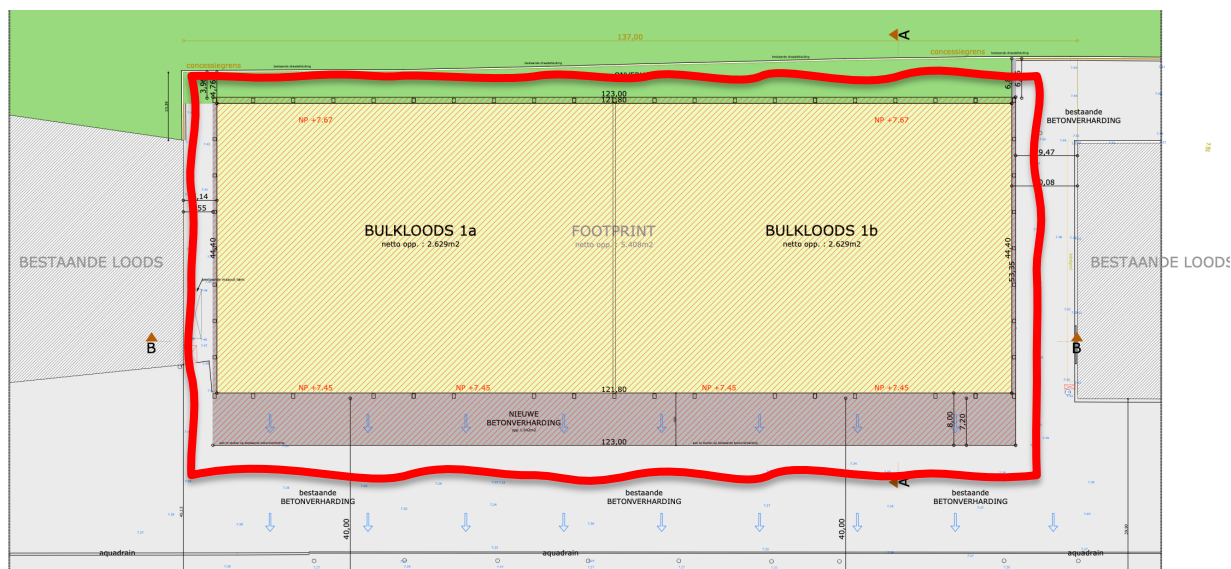
De bestaande infrastructuur op deze site wordt gesloopt teneinde het nieuwbouwproject te kunnen realiseren. Deze infrastructuurwerken zijn zowel betonverharding als treinsporen (afgesloten sporen).



illustratie 6. : overzicht

B. bouwen van een bulkloods

Op deze site wordt een nieuwe bulkloods gebouwd, analoog als de reeds eerder gebouwde loodsen verder op de Port Arthurlaan (eveneens eigendom Stukwerkers, kaai 300-310). Deze loods is opgebouwd uit betonnen keerwanden, hierboven beton prefab betonpanelen. De betonkolommen dragen houten dakliggers die op hun beurt houten spanten en dakdichting dragen.



illustratie 7. : werken voorgevel



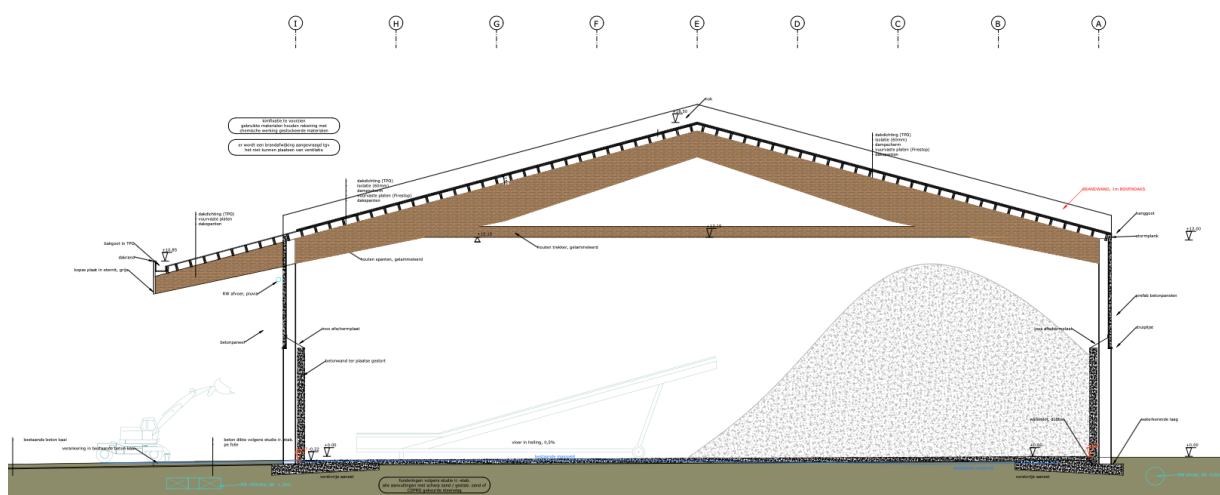
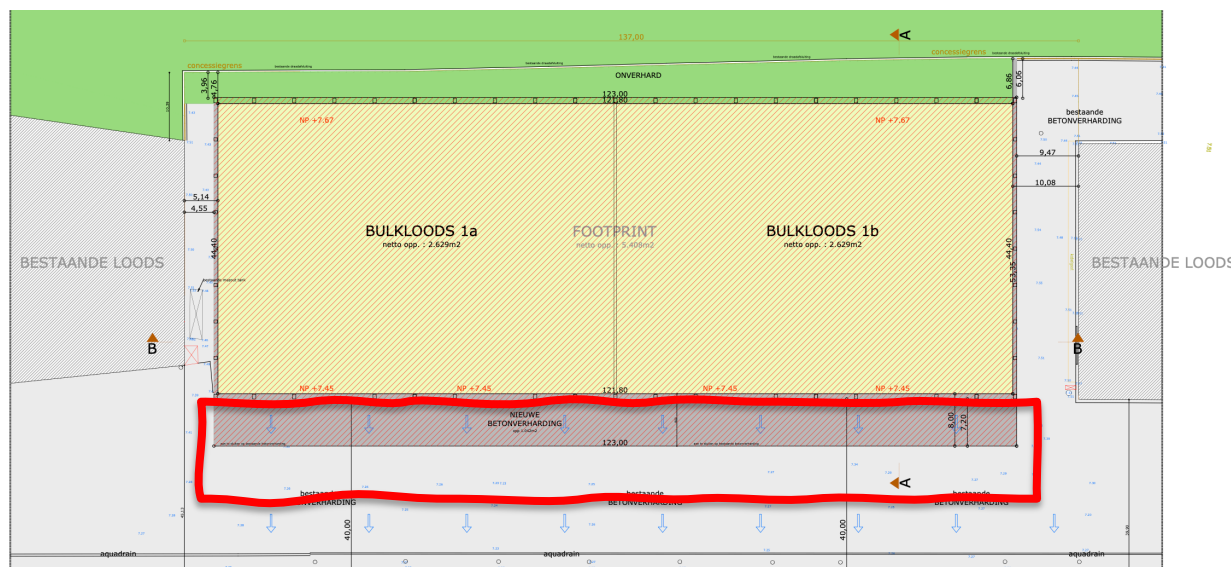
Gelijkaardige bulckloods, Kaai 300



Gelijkaardige bulckloods, Kaai 300

C. aanwerken wegenis

De betonstrook onder de luifel wordt opnieuw aangewerkt tot tegen het gebouw. Dit is in getalocheerd beton, aflopend naar de bestaande verharding. Hier loopt geen regenwater af, dit wordt opgevangen via de overhangende luifel.



4.4. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context en de integratie van de werken in de omgeving

4.4.1. Voorbesprekingen

Er is geen voorafgaande bespreking geweest voor dit dossier.

4.4.2. Ruimtelijke context en bestemming

4.4.2.1. Stedenbouwkundig uitvoerend kader Gewestplan

De projectsite valt volgens het Origineel **Gewestplan** 'Gentse en Kanaalzone', gepubliceerd bij K.B. d.d. 26/01/1999

Zie artikel 4.2.1.

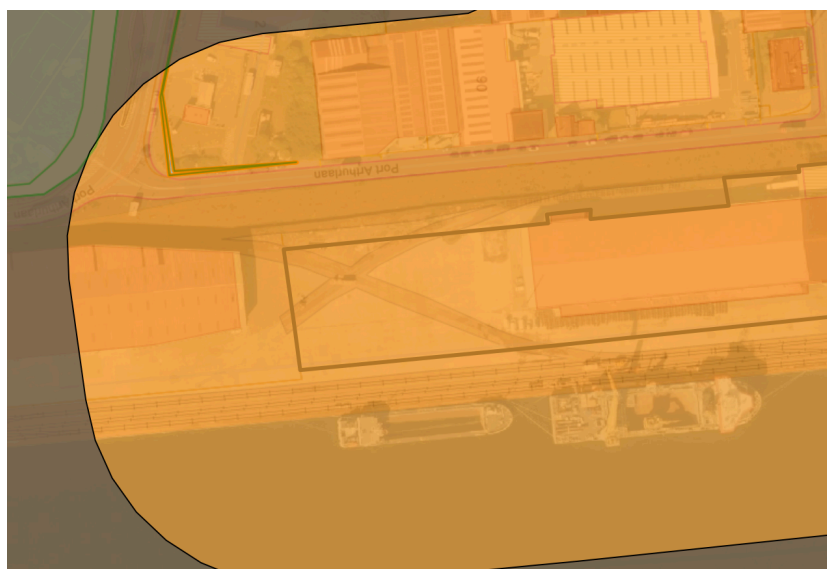
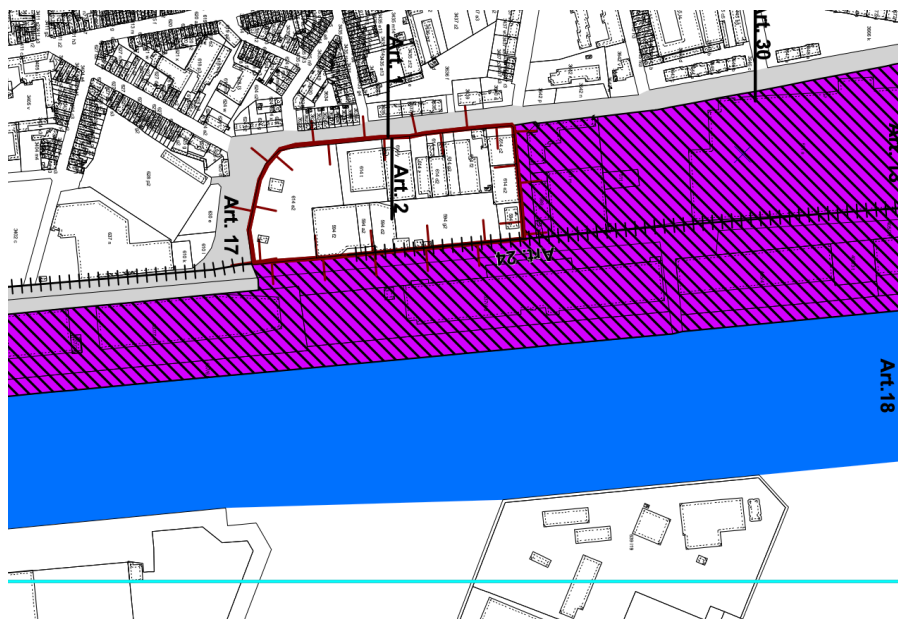
4.4.2.2. Stedenbouwkundig uitvoerend kader RUP

Er is een RUP van toepassing op dit terrein, nl. 'Afbakening Zeehavengebied Gent Fase 2

- referentie : RUP_02000_212_00358_00001
- datum in werkingtreding : 23/078/2012 :

- datum in werkingtreding : 23/078/2012 :

- datum besluit goedkeuring door Vlaamse Regering : 20/07/2012
- Met dit RUP wordt een bestemming van dit gebied meer gespecificeerd.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

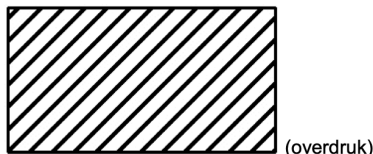
Artikel 13. Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven

Het gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams zeehavengebied als onderdeel van de zeehaven Gent. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de zeehaven en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de volgende werken, handelingen, voorzieningen, en wijzigingen gerekend:

- de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde;
- het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie.

Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten.



(overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 30. Visuele en functionele inpassing

In het gebied aangeduid met de overdruk zijn noch bedrijven met als hoofdactiviteit afvalverwerking met inbegrip van recyclage of bedrijven met bulkopslag in open lucht, noch grootschalige windturbines toegelaten.

Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.

Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt langs de New Orleansstraat in een buffer van minimum 10 m breed voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De aanleg en het onderhoud van de noodzakelijke toegangswegen en de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, zijn toegelaten in deze buffer. Binnen de buffer van 10m breed kunnen de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen en verhardingen worden instandgehouden en verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.

Het herstellen, (her)aanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegelaten.

illustratie 9. : RUP

Het perceel valt onder :

- artikel 14 : gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.
- artikel 30 : visuele en functionele inpassing

- Stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting aanvraag
ART. 13 : gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven	
Het gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams zeehavengebied als onderdeel van de zeehaven Gent. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur	Hieraan is voldaan
Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de zeehaven en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de volgende werken, handelingen, voorzieningen, en wijzigingen gerekend: • de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde; • het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten.	Hieraan is voldaan

ART. 30 : Visuele en functionele inpassing	
In het gebied aangeduid met de overdruk zijn noch bedrijven met als hoofdactiviteit afvalverwerking met inbegrip van recyclage of bedrijven met bulkopslag in open lucht, noch grootschalige windturbines toegelaten.	De bulkopslag is niet in openlucht met in een gesloten gebouw
Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	Niet van toepassing
Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt langs de New Orleansstraat in een buffer van minimum 10 m breed voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De aanleg en het onderhoud van de noodzakelijke toegangswegen en de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, zijn toegelaten in deze buffer. Binnen de buffer van 10m breed kunnen de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen en verhardingen worden instandgehouden en verbouwd binnen het bestaande bouwvolume.	Niet van toepassing
Het herstellen, (her)aanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegelaten.	Niet van toepassing

4.4.3. Verkavelingsvoorschriften

Er is geen verkavelingsvergunning geldig op dit perceel,

- referentie :
- datum schepencollege :

illustratie 10. : Verkavelingsplan

Stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting aanvraag
ART. 1 : SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING	

1.1.ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
1.1.1 :	

4.4.4. Gemeentelijk afwegingskader goede ruimtelijke ordening (/)

nvt

Stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting aanvraag
1.2.: Bomen	

4.4.5. Verzamelingdecreet (20 juli 2024)

Dit luik is niet van toepassing

ART. 9.2.1.2 :	

4.4.6. Voorgaande vergunningen

/

4.4.7. Gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening

Er is geen gemeentelijk afwegingskader voor de goede ruimtelijke ordening van toepassing.

4.5. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

4.5.1. Algemeen – beschrijving van de bouwplaats

Het perceel is heden onbebouwd, maar grotendeels verhard en aangelegd, met inbegrip van treinsporen.

Links en rechts van het perceel zijn oudere loodsen. De nieuwe loods wordt hiertussen ingepland met een veilige afstand tot de aanpalende panden. Een lichtmast is aanwezig aan het gebouw rechts (kijkend met de rug naar het water).

Aan de kaaizijde zal de bestaande verharding behouden blijven.

4.5.2. Beschrijving van de omgeving.

We bevinden ons met deze site in het havengebied Gent. Tal van grote en gelijkaardige gebouwen vormen het landschap. Iets verder op de kaai staan al twee gelijkaardige gebouwen van de zelfde eigenaar.

4.5.3. Aspect goede ruimtelijke ordening

4.5.3.1. Functionele inpasbaarheid

De omgeving wordt gekenmerkt door tal van type havengebouwen en activiteiten.

Het perceel is gelegen in haven gebied.

4.5.3.2. Mobiliteitsimpact - auto

Deze bouw brengt geen bijzondere meerontwikkeling met zich mee. Er wordt afgevoerd via spoor en weg, middelen die nu reeds gebeuren in de huidige functie van het terrein

4.5.3.3. Mobiliteitsimpact - fiets

Niet van toepassing in deze aanvraag.

4.5.3.4. Ruimtegebruik/inplanting

De inplanting is analoog met de reeds eerder gebouwde en vergunde loodsen.

De bouw start op 40m van de kaaimuur, exclusief de overhangende luifel.

Met inbegrip van de luifel bedraagt deze vrije afstand nog steeds 32,00m. Dit is analoog als de vergunde toestand van eerder gebouwde bulckloodsen.



illustratie 11. :
rood : nieuwe loods
groen : 2 vergunde en gerealiseerde loodsen

4.5.3.4.1. Toegang - verharding

De toegang tot deze zone gebeurt via de Kaai, langsheen de overige concessiegronden van Stukwerkers. Er is ook een toegang via de Luchtballonstraat, wel afgesloten met hekwerk. Op deze manier blijft de kade vrij van derden, voornamelijk inzake veiligheid.

4.5.3.4.2. Ontharding

nvt

4.5.3.4.3. Parkeergelegenheden

De arbeiders die tewerkgesteld zijn door stukwerkers, parkeren zich niet op deze site maar wel op het hoofdkwartier, aan de overzijde van de straat (Port Arthurlaan 40). Daar zijn voldoende parkeerplaatsen. De kaai wordt bovendien maximaal vrij gehouden van autoverkeer.

4.5.3.4.4. Erfdienstbaarheden

Niet van toepassing op dit dossier.

4.5.3.4.5. Winkelkarren

nvt

4.5.3.5. Visueel-vormelijke elementen

4.5.3.5.1. Kroonlijsthoogtes en contouren

OPSLAGMAGAZIJN

De kroonlijsthoogte van het gebouw is voorzien op 18,50m. Aan de zijde van de kaai heeft de luifel een hoogte van 10,85m boven het nulniveau (vloerpas binnen het gebouw)

4.5.3.5.2. Bouwdieptes

OPSLAGMAGAZIJN

Het gebouw heeft een bouwdiepte van 46,00m + 8,00m van de luifel. Deze is analoog als de reeds gebouwde loodsen in de Port Arthurlaan

4.5.3.5.3. Gevel

OPSLAGMAGAZIJN

Tot een hoogte van +6,00m is de gevel de ter plaatse gestorte betonwand. Erboven worden prefab betonpanelen voorzien die opgehangen worden aan de betonkolommen.



Kaai 300



Kaai 300

4.5.3.5.4. Bedaking

OPSLAGMAGAZIJN

Het dak wordt uitgevoerd in grijze TPO.

4.5.3.5.5. Dakhelling

OPSLAGMAGAZIJN

Deze is van het type 'hellend dak', zijnde 15 graden

4.5.3.5.6. Buitenschrijnwerk

OPSLAGMAGAZIJN

De grote poorten zijn opgebouwd uit aluminium, grijze kleur.
Er zijn ingebouwde vluchtdeuren voorzien

4.5.3.5.7. Technieken

nvt

4.5.3.5.8. Publiciteit

nvt

4.5.3.5.9. Reclame totem

nvt

4.5.3.5.10. Gemene muur

nvt.

4.5.3.6. Schaal

Het project heeft dezelfde afmetingen van de vergunde en gerealiseerde aanpalende bulckloodsen.

4.5.3.7. Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen pand dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, alsook niet gelegen in de nabije omgeving of gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of beschermd landschap.

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument.

4.5.3.8. Bodemreliëf

Er zijn geen noemenswaardige bodemreliëfwijzigingen

4.5.3.9. Gezondheid

Deze aanvraag omvat geen werken of activiteit die invloed hebben op de gezondheid van de omwonenden/nabije omgeving.

4.5.3.10. Energie

Er wordt stroom afgenomen van de bestaande private stroomnet op de site.

4.5.3.11. Veiligheid in het algemeen

Deze aanvraag omvat geen werken of activiteit die invloed hebben op de veiligheid van de omwonenden/nabije omgeving.

4.5.3.12. Beplanting

Niet van toepassing

4.5.3.13. Verharding

BETONVERHARDING

De betonstrook tussen de bestaande kaai en de nieuwbouw wordt over een diepte van 8m heraangelegd en aangewerkt onder lichte helling naar de nieuwe loods. Deze verharding bevindt zich volledig onder de luifel.

5. TOEGANKELIJKHEID

5.1.1. Voorziening voor toegang minder validen

Dit artikel is niet van toepassing op de huidige aanvraag..

6. TECHNISCHE BENADERING

6.1.1. Hemelwater

De hemelwaterverordening is online ingevuld op het omgevingsloket, er werd rekening gehouden met de Gentse verordening.

Dient opgemerkt dat de buffer- en infiltratievolumes aanpalend ondergrondse delen zijn, conform de voorgaande vergunning.

6.1.2. Brandweer

Het betreft een opslagpand met brandlast klasse C, met een totale oppervlakte >5000m². , maar gecompartmenteerd in twee compartimenten, telkens <2.650m²

Het totale gebouw is >5000m, hiervoor wordt bijgevolg voorzien dat de brandweer in casu 3 zijden kan bereiken.

Er wordt verwezen naar de brandweerformulieren inzake dit dossier.

6.1.3.

Archeologie

Deze site dient niet onderzocht te worden.



illustratie 12. :
archeologie

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

De aanvrager(s),
Stukwerkers Havenbedrijf nv
Dhr. Johan De Raeve

De architect
D-Architecten bv,
burg. ir.-arch. Pieter De Leeuw

(7) Woon- of recreatiegebied:
De invulling van deze begrippen volgt de wetgeving over
gewestswetten en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Ook
vergunningaanvragen die slechts gedeeltelijk in woon- of
recreatiegebied liggen, worden als woon- of recreatiegebied
beschouwd.