

Dossiernummer: OMV/2024122417
Projectinhoudversie (PIV): V3
Inrichtingsnummer: 20240430-0046
Ondernemingsnummer exploitant: 0218.843.678

Ministerieel besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag van de nv pr North Sea Port Flanders voor de ontsluiting van de Kuhlmannsite, gelegen te 9060 Zelzate, 9940 Evergem en 9042 Gent.

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGING)

De aanvraag gaat over de aanleg van de ontsluitingsweg van de Kuhlmannsite.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te:

- voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen: 9060 Zelzate, 9940 Evergem, 9042 Gent, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



- voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit: 9060 Zelzate, 9940 Evergem, 9042 Gent, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



- voor wat betreft de vegetatiewijziging: 9940 Evergem, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



Oorspronkelijke aanvraag (PIV2)

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
VERHARD Ontsluitingsweg Kuhlmannsite	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg langsheen het bedrijventerrein Kuhlmann: rijweg met breedte 8 m voorzien van dubbelrichtingsfietspad met een breedte 3 m (beide in asfaltverharding) en verschillende op- en afritten naar de diverse bedrijven. Tussen de rijweg en het fietspad wordt een groenzone van 1,40 m voorzien. Aanleg calamiteitenroute: fietspad met aan de zijkanten bijkomende steenslagverharding, aan het aan begin en einde voorzien van verkeerseilanden met wegneembare paaltjes
TERREIN 1 Ontsluitingsweg Kuhlmannsite	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Aanleg van langsgrachten (inclusief inbuizingen) en groeneilanden langsheen de ontsluitingsweg, voor het verzamelen, bufferen en de geknepen afvoer van het afstromend hemelwater van de verhardingen van het openbaar domein
TERREIN 2 Ontsluitingsweg Kuhlmannsite	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Egaliseren van het maaiveld ten behoeve van de aanleg van het fietspad en de rijweg (inclusief opritten) op basis van een neutrale grondbalans
ONTBOS Ontsluitingsweg Kuhlmannsite	Ontbossen	Ontbossing van 4 zones: - 414 m² nabij het Douanekantoor - 1.245 m² nabij de oprit Mervielde - 1.492 m² nabij Jan De Nul - 296 m² nabij Jan De Nul (in bos)

Voor een aantal elementen in het dossier geldt een vrijstelling van vergunningsplicht:

- Overeenkomstig artikel 13.2 2° van het Vrijstellingsbesluit: de opbraak van verharding om de nieuwe ontsluitingsweg met fietspad te realiseren
 - De bestaande ontsluitingsweg (toegankelijkheid Mervielde). 6.154 m²;
 - Kruispunt Kuhlmannlaan en Kuhlmannkaai: 629 m²;
 - Verharding op perceel Jan De Nul. 1.851 m²;
- De te rooien struiken (vermeld op plan I.B.3, gelegen te Zelzate) hebben een diameter kleiner dan 1 m, waardoor deze niet als hoogstammige boom worden beschouwd en volgens artikel 4.21 van de VCRO niet vergunningsplichtig zijn.

De aanvraag omvat voor wat de ingedeelde inrichting of activiteit betreft:

- de exploitatie van een tijdelijke bemaling inclusief lozing bemalingswater;
- lozingsnormen voor een 25-tal parameters;
- de bijstelling van artikel 4.2.511, §1 van titel II van het VLAREM inzake de controle-inrichting,

De aanvraag omvat de volgende rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3 4.2°	Lozing bemalingswater (99 m ³ /uur – 2.374 m ³ /dag – 443.879 m ³ /jaar)	99 m ³ /uur	2
3 6 3 2°	Grondwaterzuiveringsinstallatie (50 m ³ /uur – 1200 m ³ /dag – 438.000 m ³ /jaar)	50 m ³ /uur	2
53.2 2°b)1°	Bronbemaling met verlaging van minder dan 4 m (99 m ³ /uur – 2.374 m ³ /dag – 499.327 m ³ /jaar)	499.327 m ³ /jaar	3

De aanvraag omvat de volgende vegetatiewijziging:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
VW1 - Ontbossen	Het mechanisch of chemisch beschadigen of vernietigen	Op de Kuhlmannsite dienen enkele lokale zones bos gerooid te worden. Deze worden op de biologische waarderingskaart (versie 2) gekarteerd als: biologisch waardevol – ku+sz

Wijziging van de aanvraag (PIV3)

Op 28 februari 2025 werd de aanvraag gewijzigd met het volgende:

- toevoegen van de correcte hydraulische nota. Deze nota bevat een correcte berekening van de buffer- en infiltratievoorzieningen die ook rekening houdt met de compensatie van het ingenomen overstromingsgebied.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 3 maart 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Deze wijziging wordt meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

REGELGEVEND KADER

De aanvraag wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten

ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID

De aanvraag werd ingediend door de nv pr North Sea Port Flanders, John Kennedylaan 32 ,9042 Gent en per beveiligde zending verzonden en ontvangen op 20 september 2024 (en vervolledigd op 28 oktober 2024).

De aanvraag is volledig en ontvankelijk verklaard op 27 november 2024.

De aanvraag valt onder punt 1^o van de lijst van de Vlaamse projecten vastgesteld in toepassing van artikel 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

"1^o aanvragen door of in opdracht van de publiekrechtelijke rechtspersonen met betrekking tot autosnelwegen en gewestwegen, met inbegrip van bruggen over en tunnels onder die wegen, met uitzondering van"

a) aanvragen die louter strekken tot het vellen van bomen langs die wegen

b) aanvragen die louter betrekking hebben op dienstenzones langs autosnelwegen"

De Vlaamse Regering is bevoegd om in eerste administratieve aanleg een beslissing te nemen over aanvragen met betrekking tot een rubriek van de Vlaamse lijst, die volgens de gewone procedure en met advies van de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie worden behandeld.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

GEMEENTEWEGEN

De aanvraag heeft betrekking op de wijziging van gemeentelijke openbare wegenis

Artikel 31 van Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit bepalen dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen inzake de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg voorafgaand aan het verlenen van de vergunning

Op 27 januari 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zelzate een beslissing genomen waarbij het tracé van de gemeentelijke openbare wegenis werd goedgekeurd mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De oude Beneluxlaan mag pas geknipt worden als de volledige nieuwe wegenis is aangelegd. Dit om te vermijden dat de afwikkeling via Zelzate zou verlopen,

- De vrachtwagenafwikkeling dient ten allen tijde via Rieme Noord te verlopen en niet via de brug van Zelzate en dan naar oostelijke of westelijke richting,
- Het struikgewas en begroeiing ter hoogte van beide oksels naar de fietsoversteek voor de tunnel richting Klein-Rusland dient heel laag gebracht en gehouden te worden in functie van de zichtbaarheid;
- Ter hoogte van de fietsoversteek aan de tunnel richting Klein-Rusland dient accentverlichting geplaatst te worden;
- De fietsoversteek op de gewestweg, die gaat van een enkel naar een dubbelrichtingsfietspad en omgekeerd, dient eveneens aangeduid te worden, de blokmarkering is nu niet opgenomen;
- Eens de werken voltooid zijn dient de huidige Beneluxlaan, parallel met het kanaal, ter hoogte van Zelzate effectief geknipt te worden voor doorgaand verkeer

Het naleven van deze voorwaarden uit de gemeenteraadbeslissing wordt opgenomen in de voorwaarden

Op 27 januari 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Evergem een beslissing genomen waarbij de geplande wegeniswerken werd goedgekeurd. Verder wordt in deze beslissing echter vermeld dat er geen wijziging van de rooilijn is op het grondgebied van Evergem.

Op 24 maart 2025 heeft de gemeenteraad van de stad Gent een beslissing genomen waarbij het tracé van de gemeentelijke openbare wegenis werd goedgekeurd (zonder voorwaarden).

TERMIJNVERLENGING

Gemeentewegen

Gezien de aanvraag betrekking heeft op de inrichting van gemeentelijke openbare wegenis Conform artikel 32, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd.

OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek vond plaats als volgt:

- van 12 december 2024 tot en met 11 januari 2025 in de gemeente Zelzate,
- van 13 december 2024 tot en met 12 januari 2024 in de stad Gent en de gemeente Evergem.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

Het advies van 17 december 2024 van de ASTRID-veiligheidscommissie is gunstig

Op 23 december 2024 deelde de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) (Team Externe Veiligheid) van het Departement Omgeving in een bericht op het Omgevingsloket mee dat geen advies zal worden verleend aangezien deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is

Het subadvies van 24 december 2024 van de nv Air Liquide Industries Belgium aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig

Het subadvies van 8 januari 2025 van de nv Fluxys Belgium aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig

Het subadvies van 9 januari 2025 van de Hulpverleningszone brandweerzone Gent aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en de gemeente Zelzate is gunstig.

Het advies van 15 januari 2025 van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 20 januari 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem is gunstig

Het advies van 23 januari 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 24 januari 2025 van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 28 januari 2025 van de nv Infrabel is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 28 januari 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 29 januari 2025 van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) (Water-Lucht (industrie)) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 30 januari 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 19 februari 2025 van de afdeling GOP (Ruimte) van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 20 februari 2025 van de Watering de Burggravenstroom is voorwaardelijk gunstig.

GOVC

De aanvrager werd tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 25 februari 2025 gehoord en verklaarde hierbij het volgende:

- De adviezen zijn gelezen en men heeft een paar opmerkingen;
- Wat betreft het advies van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid: dit is intussen opgenomen, de hydraulische nota is hierop aangepast en er kan worden voldaan aan het advies. Dit wordt nog opgeladen;
- Wat betreft het advies van de Watering de Burggravenstroom: er zal een gesprek worden opgestart over de eigendomsregeling;
- Wat betreft het advies van Infrabel: bij het vooroverleg was afgesproken dat er 2 x 1 m poorten moesten zijn, nu wordt 1 grote poort gevraagd. Dit is geen probleem. Dit vergt een wijziging in breedte;
- Voor wat betreft mogelijke grondwaterverontreiniging in kader van de bemaling: dit is bekeken en sanering was opgestart en er zijn maatregelen genomen, door met een

oppervlakkige bemaling te werken en er wordt gemonitord. Er is een beperking opgenomen in kader van de diepte ook en lozingsnormen gevraagd.

Het advies van 25 februari 2025 van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie voorwaardelijk gunstig.

HISTORIEK

De aanvraag betreft een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit.

De volgende relevante omgevingsvergunningen zijn gekend op de locatie van de aanvraag.

- Op 4 februari 2021 is bij besluit van de deputatie een omgevingsvergunning verleend voor een bedrijfssite voor stockage van materialen met kenmerk OMV/2020035000;
- Op 25 april 2024 is bij besluit van de deputatie een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf met kenmerk OMV/2022155475,
- Op 8 mei 2024 is bij besluit van de deputatie een omgevingsvergunning verleend voor de afwatering van Rieme-Noord in functie van de realisatie van het nieuw industrieterrein met kenmerk OMV/2023040125. Dit project behelst de uitbreiding van het bestaande grachtenstelsel, kruising onder de spoorweg en vervolgens lozing via inbuizingen in het kanaal Gent-Terneuzen;
- Op 7 november 2024 is bij besluit van de deputatie een omgevingsvergunning verleend voor het inrichten van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost met kenmerk OMV/2023085254

BESCHRIJVING OMGEVING

Het project is gelegen op grondgebied van de stad Gent en de gemeenten Evergem en Zelzate, ter hoogte van Riemekaai-Kuhlmannkaai (gewestweg N474) en Kuhlmannlaan, op de terreinen van de voormalige Kuhlmannsite. Het project omvat de ontsluitingsweg van een nieuw industrieterrein in het noordwestelijke deel van de Gentse Kanaalzone, op de linkeroever van het kanaal Gent-Terneuzen. Het terrein heeft een totaaloppervlakte van circa 56 ha en is gelegen tussen het kanaal in het oosten en de spoorlijn met verder de oude gipsberg van Terranova in het westen. Ten noorden bevindt zich het centrum van Zelzate, ten zuiden de bebouwing van Rieme. De aanwezigheid van de industriële zeehaven kenmerkt de omgeving.

De voormalige Kuhlmannsite was in haar totaliteit ongeveer 150 hectare groot en bevond zich op het grondgebied van de drie gemeenten (Gent, Zelzate en Evergem (Rieme)). Er was veel bedrijvigheid doorheen de jaren maar sinds 2012 is er geen activiteit meer. Een deel van het sterk vervuilde terrein kreeg een duurzame herbestemming en wordt thans gebruikt voor het opwekken van zonne-energie. Er werd inmiddels ook een sanering, op het deel van de site die het voorwerp vormt van deze aanvraag, uitgevoerd. De haven wenst nu werk te maken van de herontwikkeling van het overige deel van het industrieterrein door middel van de realisatie van de nieuwe ontsluitingsstructuur.

Er is bewoning aanwezig ten noorden van het projectgebied in de tuinwijk Klein Rusland en ten zuidwesten van het projectgebied in de dorpskern van Rieme.

Wegen:

De nieuwe ontsluitingsweg sluit aan op de Kuhlmannkaai (gewestweg N474) en is gedeeltelijk parallel gelegen aan de havenspoorweg.

Waterlopen:

Het kanaal Gent-Terneuzen (bevaarbare waterloop) bevindt zich naast het projectgebied. De Riemse Waterloop is gelegen rond het projectgebied (onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie)

Natuur:

De aanvraag is gelegen op een afstand van circa 4,5 km van het habitatrichtlijngebied 'Polders' met code BE2500002

Volgende landinrichtingsprojecten en -plannen zijn gekend.

- Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden fase 2;
- Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden fase 1,
- Landinrichtingsplan Rieme Oost

Onroerend Erfgoed:

Er is geen beschermd onroerend erfgoed of erfgoedlandschap aanwezig in het projectgebied. Nabij het projectgebied is de 'Tuinwijk Klein Rusland' vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Binnen deze tuinwijk zijn volgende bouwkundige relictten aanwezig.

- 'tuinwijkwoning' (Strijderslaan 7, Zelzate),
- 'gekoppelde tuinwijkwoningen' (Dimitri Peniakofflaan 1-3, Zelzate),
- 'gekoppelde tuinwijkwoningen' (Kardinaal Mercierplein 3, 4, Zelzate);
- 'gekoppelde tuinwijkwoningen' (Kardinaal Mercierplein 15, 16, Zelzate)

Aan de overzijde van het kanaal zijn het 'Psychiatrisch Centrum Sint-Jan-Baptist' (Suikerkaai 81, Zelzate) en 'Villa de Ekster' (Suikerkaai 81, Zelzate) vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Seveso

Het project is gelegen aan seveso-bedrijven Oleon-Evergem en Transport Mervielde ArcelorMittal Gent bevindt zich in de nabijheid aan de overzijde van het kanaal.

Transportleidingen:

Binnen het projectgebied zijn er leidingen aanwezig van de nv Fluxys Belgium en de nv Air Liquide Industries Belgium

PLANOLOGISCHE LIGGING

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is volgens het gewestplan 'Algemeen' (horende bij het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'), vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 oktober 1998, gelegen in gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven en koppelingsgebied K1/type 1.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 5 en artikel 121 van de voorschriften van het gewestplan. Deze voorschriften luiden als volgt:

"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

Artikel 121. Koppelingsgebied K1

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor activiteiten die een buffering en/of koppeling teweegbrengen ten opzichte van het omgevende gebied. In dit gebied kunnen de bestaande woningen en de bestaande activiteiten (inclusief landbouwactiviteiten) behouden blijven.

Nieuwe inplantingen van woningen zijn niet toegelaten, vervanging, verbouwing en uitbreiding van bestaande woningen kan worden toegelaten. Aanleg of inrichting van bestaande infrastructuur voor de ontsluiting van het omgevende gebied zijn niet toegelaten.

Toegelaten zijn nieuwe inplantingen van recreatieve activiteiten, gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen en dienstwoningen behorend bij deze functies voor zover deze functies complementair zijn met activiteiten in de omliggende gebieden, niet meer dan 50% van de totale terreinoppervlakte bezetten en geen afbreuk doen aan de bufferende functie of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteit van het omgevende gebied.

In het koppelingsgebied dient een actieve landschapsontwikkeling plaats te vinden, bestaande landbouwfuncties kunnen hierin worden geïntegreerd

De Vlaamse regering kan bepalen dat vooraleer in het gebied werken en handelingen kunnen worden uitgevoerd een bijzonder plan van aanleg dient goedgekeurd te worden waarin de stedenbouwkundige aanleg van het gebied en de bijhorende voorschriften betreffende de aard en inplanting van gebouwen en nutsvoorzieningen en de terreinbezetting worden vastgesteld. In dat geval kan ook het wijzigen van de functie van bestaande gebouwen, het inplanten van nieuwe functies en het vervangen van bestaande woningen pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg”.

De aanvraag is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening Zeehaven Gent' vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2005, gelegen in.

- artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent,
- artikel 11: reservatiezone voor waterwegeninfrastructuur,
- artikel 2: Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven,
- artikel 24: Zone voor secundaire havenweg;
- artikel 23: Zone voor park Rieme Oost;
- artikel 69: Zone voor bos;
- artikel 9: Zone voor lokale weg

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt.

“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.

Artikel 11. reservatiezone voor waterwegeninfrastructuur

Het gebied wordt gereserveerd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterwegeninfrastructuur

Ook de aanleg, het beheer en de exploitatie van de verlegde kanaaloeverweg is toegelaten. Het gebied kan niet voor andere activiteiten worden bebouwd. Werken en handelingen ter voorbereiding van de verbreding van het kanaal en voor tijdelijke weg- en pijpleidinginfrastructuur en ecologische infrastructuur zijn toegelaten

Indien de Vlaamse regering beslist om de aanleg van de nieuwe waterwegeninfrastructuur niet te realiseren, kunnen de gebieden worden ontwikkeld conform de onderliggende bestemmingen

Artikel 2: zone 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

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- de verbeterde buffering naar het omliggende woongebied*
- Zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken;*
- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling;*
- de aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur.*

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt

Artikel 24: zone voor secundaire havenweg

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, bovengrondse en ondergrondse leidingen en nutsvoorzieningen.

De inrichting is afgestemd op de functie als secundaire havenweg

De gronden bestemd voor de aanleg van de weginfrastructuur kunnen tevens gebruikt worden voor de volgende bestemmingen met inbegrip van de bouwwerken die gevat worden onder deze bestemmingen onder de volgende beperkende voorwaarden:

- de hoofdbestemming mag niet worden geschaad;*
- de toegelaten bestemmingen zijn de bestemmingen van aanpalende zones volgens de voorschriften van het vigerende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;*
- de delen die niet worden ingenomen voor de secundaire havenweg en de aanhorigheden kunnen worden bestemd onder de stedenbouwkundige voorschriften van de "zone voor park Rieme Oost".*

Artikel 23 Zone voor park Rieme Oost

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur- en landschapswaarden.

Binnen dit parkgebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, bosbouw, natuureducatieve en culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten (enkel niet lawaaierige sporten) en integraal waterbeheer nevensgeschikte functies.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar of toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapswaarden;*

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie, recreatief, cultureel en/of socio-cultureel medegebruik,
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd recreatief medegebruik,
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn

Artikel 69. Zone voor bos

Het gebied is bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een bos

De aanleg van het bos gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het onmiddellijk aangrenzende gedeelte van het zeehaventerrein.

Artikel 9. zone voor lokale weg

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden en nutsvoorzieningen. De inrichting is afgestemd op de functie als lokale weg "

De aanvraag is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) 'wijziging BPA Rieme', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 23 september 2021 gelegen in openbaar domein.

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt:

"ARTIKEL 6. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

6.1 Bestemming

Het openbaar domein bevat de openbare wegenis – ter ontsluiting van de private percelen, de nood- en voetwegen – en de openbare groenzones. Deze zone is dan ook bestemd voor de aanleg van wegen en voetwegen maar anderzijds ook voor de aanleg van groene ruimtes.

6.2. Inrichting

Alle werken om deze bestemming te realiseren zijn toegelaten. Verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, verkeersborden, kunstwerken, schuilhuisje aan openbaar vervoerhalte, installaties behorend bij openbare nutsleidingen en dergelijke zijn toegelaten. Andere constructies zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein. Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, voetwegen en pleinen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon, riolering en dergelijke aangelegd worden. Maar ook voorzieningen voor een geclusterde energievoorziening zijn toegelaten

6.3 Overdrukken

6.3.1 Overdruk kruising spoorweg

Hier is een kruising van de spoorweginfrastructuur en al zijn aanhorigheden mogelijk.

6.3.2 Overdruk voetweg

Dit is bestemd voor een publieke verbinding voor zwakke weggebruikers.

6.3.3. Markant element boom

Op het kruispunt van de Puinenstraat en Tragelstraat worden alle maatregelen genomen om de oude boom centraal op het driehoekig plein te kunnen bewaren ”

De aanvraag is niet gelegen binnen een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Artikel 7.4.5 van de VCRO stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften als volgt:

- Voor het noordelijk deel van het projectgebied, ter hoogte van plandeelgebied Koppelingsgebied Klein Rusland Oost, dient de aanvraag beoordeeld te worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Afbakening Zeehaven Gent', evenals de zone ter hoogte van de kruising van de Kulmannlaan en de Bombardementstraat
- In het uiterste zuiden van het projectgebied ter hoogte van het kruispunt Puinenstraat-Tragelstraat, dient de aanvraag beoordeeld te worden aan de hand van de voorschriften van het GRUP 'wijziging BPA Rieme'.
- In de overige zones van het projectgebied legt het GRUP 'Afbakening Zeehaven Gent' geen bijkomende voorschriften op tegenover het gewestplan, hier dient de aanvraag te worden beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Algemeen'.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende gewestelijke verordening.

- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder de 'Hemelwaterverordening van 2023').

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende relevante gemeentelijke of provinciale bouw- en stedenbouwkundige verordeningen:

- het algemeen bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024;
- de stedenbouwkundige verordening van Evergem inzake het vrijstellen van bepaalde werken en handelingen van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning binnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 december 2010 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 maart 2011;

- de stedenbouwkundige verordening van Evergem inzake het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken en handelingen definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 december 2010 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 maart 2011.

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het project-MER-besluit, meer bepaald rubriek: *"10a) Industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer"*.

Voor de aanvraag werd een (aangevulde) ontheffingsnota opgemaakt (MER-ontheffing).

Het project omvat tevens een bemaling en ontbossing waardoor eveneens rubrieken 1 d) en 10 j) van bijlage III van toepassing zijn:

- *"1 d) Eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen);"*
- *10 j) Werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II"*

De effecten van het bijlage III-project worden eveneens behandeld in het verzoek tot ontheffing

De ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER voor voorliggend project werd reeds bekomen op 28 mei 2020. Op 1 mei 2024 heeft de exploitant de omgevingsvergunning ingediend voor de ontsluitingsweg van de Kuhlmannsite waarbij er een lokaal aangepast tracé is. Naast een gewijzigde ligging van de weg werd het project gewijzigd door de noodzaak van het uitvoeren van een bemaling en ontbossing. Deze ingrepen werden niet onderzocht in het ontheffingsdossier dat in 2020 werd ingediend. Na overleg met het Team Omgevingseffecten op 24 juni 2024 werd beslist dat het ontheffingsdossier dient aangevuld te worden met de effectbespreking van aangepaste en bijkomende ingrepen.

Het Team Omgevingseffecten ontving het aangepaste verzoek tot ontheffing op 14 augustus 2024. De ontheffing van de rapportageverplichting (PR2922) werd door het Team Omgevingseffecten van de afdeling GOP van het Departement Omgeving verleend op 26 augustus 2024 waarbij geoordeeld werd dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn en dat een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is. Deze ontheffing werd verleend voor een termijn van 4 jaar.

De volgende (milderende) maatregelen werden besproken in de MER-ontheffing en zitten vervat in de aanvraag.

- Het nemen van de gepaste voorzorgsmaatregelen en werken met de best beschikbare technieken om het risico op bodemvervuiling te beperken. Indien er zich toch verontreiniging zou voordoen, wordt er passend opgetreden om deze ongedaan te maken en om verspreiding tegen te gaan;
- Er wordt gewerkt met natuurvriendelijke producten voor het onderhoud van de weg en de onkruidbestrijding in bermen;
- De ontsluiting richting de R4 wordt georganiseerd via de N474 en het complex Rieme Noord en het ovaal van Wippelgem;
- Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd en het gewenste fietsnetwerk gerealiseerd.

- De maximaal toegelaten snelheid dient beperkt te worden tot 50 km/u;
- De vergraven gronden worden nat gehouden en de niet begroeide grond gefixeerd door begroeiing en/of door het nemen van technische maatregelen;
- Om mogelijke verstoring van vleermuizen te vermijden, wordt er enkel in de periode van 15 september tot eind oktober gekapt in de noordelijke te ontbossen zone;
- Nabij de zuidelijke te ontbossen zone zijn 2 potentiële vleermuisbomen aanwezig. Deze bomen worden niet gerooid.

ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota moet worden toegevoegd bij bepaalde aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

In de aanvraag is een archeologienota met ID30061, waarvan op 5 juli 2024 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, toegevoegd.

De noodzakelijke voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning gehecht.

BEOORDELING

Aanvraag

Het project omvat de infrastructuurwerken die nodig zijn voor de herontwikkeling van een bestaand industrieterrein in het noordwestelijke deel van de Gentse Kanaalzone. Het terrein heeft een totaaloppervlakte van circa 56 ha. De gemeenschappelijke infrastructuur betreft een nieuwe wegenis, een vrijliggend fietspad en grachten voor de hemelwaterafvoer. In functie van de werken zal er bemaald (maximaal dagdebiet 2.374 m³) en ontbost (3.447 m²) moeten worden en wordt de bestaande verharding opgebroken. Een paar zones van de ontbossingsoppervlakte wordt ook als vegetatiewijziging aangevraagd. Bij de bemaling wordt een waterzuiveringsinstallatie aangevraagd gezien het bemalingswater in alle waarschijnlijkheid gezuiverd dient te worden alvorens te lozen in het oppervlaktewater.

Voor de eerste fase van dit project 'Afwatering Rieme-Noord' is reeds een vergunning verleend (met kenmerk OMV/2023040125). Deze eerste fase behelst de uitbreiding van het bestaande grachtenstelsel, kruising onder de spoorweg en vervolgens lozing via inbuizingen in het kanaal Gent-Terneuzen. Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag omvat een tweede fase in bovenstaande project: de realisatie van de ontsluitingsweg voor de Kuhlmannsite.

De voorwaarden vanwege de aanvrager voor het ontwerp van de ontsluitingsinfrastructuur waren de volgende:

- Het afwerkpeil van de ontsluitingsweg dient gekozen te worden in functie van het niveau van het gesaneerde terrein, het bestaande peil van de bedrijven in de omgeving en zodanig dat er geen grondoverschot zal zijn op het einde der werken. De gesaneerde grond dient ter plaatse te blijven.
- De nuttige rijwegbreedte inclusief de kantstroken van de ontsluitingsweg bedraagt minimaal 8 m. Er dient een vrij liggend dubbelrichtingsfietspad van 2,5 m voorzien te worden over het volledige tracé van de te ontwerpen weg. Deze fietsverbinding dient niet alleen functioneel en comfortabel te zijn maar ook vooral veilig en te voldoen aan het vademecum van fietsvoorzieningen.

- De nieuwe ontsluitingsweg zal worden aangelegd in 2 fasen. In een eerste fase zal het westelijk deel van de weg aangelegd worden. De nieuwe ontsluitingsweg zal een doodlopende weg zijn tot ongeveer halverwege het industrieterrein. Zolang de nieuwe ontsluitingsweg niet volledig gerealiseerd is, behoudt de bestaande N474 zijn functie en worden hier geen aanpassingen uitgevoerd. De nieuwe weg zal na volledige realisatie in een 2de fase de rol van de huidige N474 langs het water overnemen (= lokale havenweg). De bestaande weg (N474) langs het water zal op dat moment voornamelijk gebruikt worden voor overslag.
- De bestaande wegenis dient zoveel als mogelijk hergebruikt te worden in het nieuwe ontwerp, met name de Riemekaai (N474) tussen de 2de ontsluitingsweg Rieme Noord en de nog te ontwerpen wegenis. De bestaande Riemekaai richting Zelzate dient in het ontwerp ook opnieuw aangesloten te worden zodat langsheen deze route ontsluiting is voor alle voertuigen.
- Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van leidingen.

Ter vervanging van de gewestweg langs het kanaal Gent-Terneuzen werd een nieuwe ontsluitingsweg ontworpen. Het grootste deel van het tracé bevindt zich naast de spoorweg. Hier heeft het wegprofiel een totale breedte van 25 m. Er wordt een dubbelrichtingsfietspad voorzien. Tussen het fietspad en de afsluiting van Infrabel is een onverharde berm van 3,4 m voorzien. In totaal is er 9,5 m afstand tussen het fietspad en de spoorweg. Tussen het fietspad (3 m breed) en de rijweg komt een onverharde berm (1,4 m breed) waarbinnen zich de leidingen van Eandis en Farys en de kabels van Elia bevinden. De rijweg heeft (inclusief de 2 watergreppels) een breedte van 8 m. Aan de andere kant van rijweg wordt een onverharde berm (2,3 m breed) aangelegd en een buffergracht voorzien. De gracht heeft een breedte van 5,55 m. Aangezien het project over meer dan voldoende buffervolume beschikt in de vorm van grachten, worden een aantal segmenten van de grachten ingebuisd om meer ruimte voor groenelementen te creëren. In het noorden van het projectgebied blijft het fietspad naast de treinsporen, terwijl de rijweg naar het midden van de Kuhlmannsite afbuigt, waardoor er een grotere tussenafstand is tussen beide (circa 100 m) en het bestaande bos zoveel als mogelijk behouden blijft. Dit bos zorgt samen met het fietspad voor een buffer naar de omgeving en de nabije bewoning in de wijk Klein Rusland (Zelzate).

De rijweg is voorzien van diverse op- en afritten voor de diverse bedrijven langsheen het tracé. Op diverse plaatsen wordt ter hoogte van deze inritten een oversteekplaats voor de fietsers voorzien. Bijkomend wordt in een gedeelte van de Kuhlmannlaan de rijweg opgebroken en vervangen door een fietspad. Hier wordt het fietspad aan de zijkanen voorzien van bijkomende steenslagverharding zodat deze eveneens dienst doet als calamiteitenroute. Ter hoogte van het begin en einde van deze calamiteitenroute werd een verkeerseiland voorzien met wegneembare paaltjes.

Voor de aanleg van de ontsluitingsweg dient het huidig 'onregelmatig' maaiveld geegaliseerd te worden in functie van het toekomstig fiets-, auto- en vrachtwagenverkeer. Hiertoe werd het ontwerp opgemaakt vanuit een neutrale grondbalans, waarbij de hoeveelheid uitgegraven gronden gelijkgesteld wordt aan het volume opgehoogde gronden binnen het projectgebied. Hiertoe wordt op sommige secties het bestaand maaiveld verlaagd en op andere secties het bestaand maaiveld verhoogd om een effen lengteprofiel van de wegenis te creëren. Er wordt een nieuwe buffer- en infiltratiegracht voorzien langsheen de ontsluitingsweg. Deze gracht wordt voorzien van kopmuren ter hoogte van in- of uitritten en stuwen ten behoeve van het realiseren van voldoende buffer- en infiltratiecapaciteit. De langsgrachten staan in functie van het verzamelen, bufferen en de geknepen afvoer van afstromend hemelwater van de verhardingen op openbaar domein. Hierbij worden volgende materialen te voorzien.

- Het talud van de buffergrachten wordt zoveel als mogelijk natuurtechnisch ingericht, met inbegrip van vooraf ingezaaid biodegradeerbaar geotextiel.
- De knijpconstructies (stuwen) en kopmuren in deze grachten worden uitgevoerd in beton
- Ter hoogte van deze kopmuren, stuwen, aansluitingen of overstorten (kritieke plaatsen) wordt een oever- en bodembescherming voorzien door middel van mutategels met een waterdoorlatende fundering
- Voor de bovenste bodemlaag wordt schraal zand van de Kuhlmannsite herbruikt.

Op diverse locaties wordt de gracht onderbroken door een groeneiland over een lengte van ongeveer 25 m. Dit eiland wordt voorzien van een soortenrijke houtkant met overstaanders. Voor de aanleg van deze zones wordt teelaarde ter plaatse hergebruikt, indien deze kwalitatief genoeg blijkt te zijn. Onder deze eilanden wordt een doorvoerleiding (als noodoverloop) voorzien zodat het water indien nodig kan afstromen richting kanaal Gent-Terneuzen.

Water

Overeenkomstig artikel 1.3.11 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De projectlocatie bevindt zich in het bekken van de Gentse Kanalen, langs het kanaal Gent-Terneuzen en de Gentse Havendokken (VL11.165, kunstmatig Vlaams Waterlichaam). De projectlocatie is deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote overstromingskans.

Hemelwater en infiltratie

Het hemelwater afkomstig van de wegenis zal in een infiltratie-/buffergracht opgevangen worden. Er zijn 2 deelgebieden voor de afwatering van de nieuwe wegenis: een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Beide delen zijn onafhankelijk van elkaar. De waterscheiding (= waar de 2 deelgebieden van de afwatering elkaar raken) bevindt zich op het hoogste punt van het tracé. Daarnaast wordt ook een gracht voorzien tussen de bestaande langsgracht van de Assenedestraat en de westelijke zijde van de spoorweg, langs het terrein van Oleon. Deze gracht sluit ter hoogte van de spoorweg aan op een nieuw aan te leggen RWA-leiding, die zich onder de geplande wegenis bevindt. De RWA-leiding volgt de weg en loost op het kanaal Gent-Terneuzen. Het doel van de RWA is de afvoer van het gezuiverde bedrijfs- (en huishoudelijk) afvalwater van het geplande bedrijventerrein naar het kanaal Gent-Terneuzen.

Op het zuidelijke deel watert circa 1,792 ha verharde oppervlakte af naar de langsgracht. Op het noordelijke deel watert circa 0,260 ha volgende verharde oppervlakte af naar de langsgracht. Beide grachten (talud 6/4) hebben voldoende infiltratievolume en infiltratieoppervlakte, volgens de richtlijnen van de code van goede praktijk. Om voldoende infiltratievolume te creëren moeten in de grachten drempels en overstorten geplaatst worden. Beide infiltratiegrachten hebben voldoende infiltratieoppervlakte en -volume om enkele toegangen naar het omliggende terrein te plaatsen.

Door een ophoging van het maaiveld wordt 666 m³ overstromingsvolume ingenomen. Dit volume wordt volledig gecompenseerd door het overschot aan buffervolume in de zuidelijke grachten (904,67 m³).

De overstort van de buffergracht wordt aangesloten op de RWA-riolering die in het kanaal geloosd wordt. De grachten worden dus aangesloten op een lozingsconstructie langs het kanaal aan de zijde van de Beneluxstraat wordt hiervoor een bestaand lozingspunt gebruikt, aan de zijde van Mervielde wordt een nieuw lozingspunt geconstrueerd. In de geplande toekomst zullen de geplande industriegebouwen op de Kuhlmannsite ook infiltratievoorzieningen moeten voorzien op hun terrein om het hemelwater van de verharde oppervlaktes op te vangen. De overstorten van deze infiltratievoorzieningen kunnen vervolgens aangesloten worden op de buffergracht.

Een deel van de geplande wegenis overlapt zoals reeds gesteld met pluviaal overstromingsgebied (middelgrote kans – T100 bui, huidig klimaat). De ophoging in overstromingsgevoelig gebied, waarbij 666 m³ overstromingsruimte wordt ingenomen, is noodzakelijk door de vervuilde grond. Deze grond kan niet afgevoerd worden en moet dus ter plaatse hergebruikt worden. Dit ingenomen overstromingsvolume moet gecompenseerd worden in de langsgrachten. Dit is voorzien, maar wordt niet voldoende geduid in de plannen. De Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid vraagt in het advies om deze compensatie toe te voegen aan de plannen. Dit wordt ook bijgetreden door de Watering de Burggravenstroom zoals blijkt in het advies, waarin gesteld wordt dat de compensatie van de ophoging (666 m³) in de zuidelijke grachten kwantitatief moet worden aangetoond. Op de GOVC-zitting van 25 februari 2025 werd verduidelijkt door de aanvrager dat het dossier volledig tegemoet komt aan de adviezen en dat het ging om een verkeerde hydraulische nota (fout ontwerp) in het dossier. De informatie en gegevens in de MER-ontheffingsnota blijken wel juist en correct te zijn. Het is dit ontwerp dat zal worden uitgevoerd, dat bovendien tegemoet komt aan de adviezen. Met PIV3 werd ook de correcte hydraulische nota opgeladen.

Een andere kwestie dat ter sprake kwam in het advies van de Watering de Burggravenstroom was een eigendomsregeling over een (afgeschafte) waterloop. Op de GOVC-zitting van 25 februari 2025 stelt de aanvrager dat hiervoor nog een overleg zal worden opgestart om een regeling te treffen. Eigendomsregelingen en bepalingen zijn geen kwesties die in een omgevingsvergunningsaanvraag worden geregeld, bijgevolg wordt dit als aandachtspunt meegegeven.

Inbuizingen

Er worden enkele inbuizingen (van meer dan 5 m) tussen grachten voorzien ter hoogte van in- en uitritten van de diverse bedrijven gelegen langs het tracé. Conform artikel 23 van het uitvoeringsbesluit van 7 mei 2021 van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid is het overwelden of inbuizen van grachten vergunningsplichtig. Voor inbuizingen van meer dan 5 m kan een afwijking bekomen worden. Zoals beschreven in artikel 23 van het uitvoeringsbesluit kan deze afwijking aanvaard worden aangezien:

- de langsgrachten werken betreffen van algemeen belang;
- de standaard breedte voor een oprit 5 m bedraagt. Indien de oprit zowel in- als uitgaand verkeer voor het bedrijventerrein behelst, wordt een breedte van 8 m voorzien,
- de inbuizing telkens 1 buis met een binnendiameter van 400 mm betreft en zodus het opwaarts afstromend debiet kan afvoeren;
- de buizen in een volledig geruimde grachtbodem worden geplaatst en bij de plaatsing hiervan er geen schade wordt toegebracht aan de grachtkanten en nutsleidingen. Uitspoeling wordt eveneens vermeden door het gebruik van kopmuren met lokale oever- en bodembescherming.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het uitvoeringsbesluit voor onbevaarbare waterlopen.

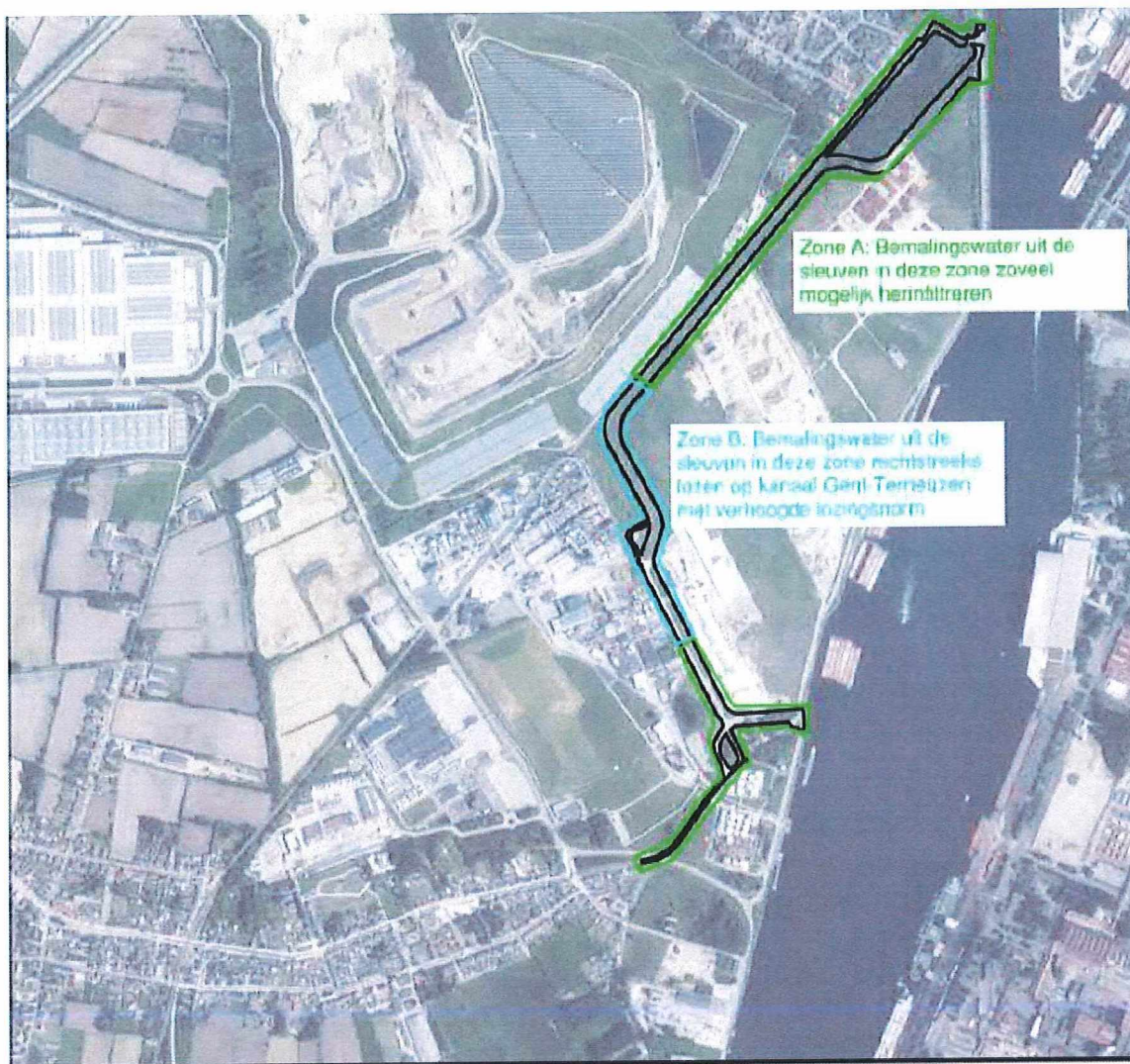
Bemaling en lozing

Debieten

De werken omvatten de aanleg van een nieuwe weg met een grachten systeem. Dit grachtensysteem bestaat uit 2 trajecten, deze worden verder groen en blauw genoemd Omdat het om infiltratiegrachten gaat wordt er uitgegaan dat een bemaling ter hoogte van de open grachten niet nodig is. De fasen waarover bemaald wordt beschouwd enkel de delen waar deze grachten ingebuisd worden De bemaling wordt ingedeeld in blokken van 100 m (verlaagd indien klasse 1 werd behaald) Dit met een overlap waardoor er steeds 2 fasen van bemaling actief zullen zijn die systematisch opschuiven De werken starten bij fase 1 en schuiven zo op Daar waar het groene en blauwe traject samen lopen, worden de werken gelijktijdig uitgevoerd. De invloedstraal en het debiet van de bemalingen worden ingeschat aan de hand van de rekentools welke beschikbaar worden gesteld door de VMM Op basis van deze tools wordt de maximale invloedstraal, het maximale dagdebiet en het maximale jaardebiet ingeschat waaruit de bemalingsklasse volgt

Het (maximale) aangevraagde dagdebiet van de bemaling bedraagt $2\,374\text{ m}^3$ en het (maximale) jaardebiet $499\,327\text{ m}^3$. De maximale verlaging van het grondwaterpeil bedraagt 4 m Het grondwater zou onttrokken worden uit de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100).

Uit de bemalingsnota blijkt dat er voor het grootste deel van het traject, het bemalingswater zal geloosd worden op buffer/infiltratiegrachten waar het deels zal infiltreren Dit is zone A, zoals voorgesteld in onderstaande figuur (weergegeven op figuur 55 in de bemalingsnota, pagina 64). Daarom wordt gestreefd om de grachten zoveel mogelijk aan te leggen voordat de bemalingen worden uitgevoerd. Indien het uitvoeringstechnisch niet mogelijk blijkt om de grachten aan te leggen voor er bemaald wordt, zal het bemalingswater geloosd moeten worden op het kanaal Gent-Terneuzen Een deel van het bemalingswater dat voor herinfiltratie wordt geloosd op de grachten, zal wellicht niet kunnen infiltreren en zal afstromen naar het kanaal Gent-Terneuzen. Aangezien het bemalingswater zoveel mogelijk geherinfiltrreerd wordt, gelden de lozingsnormen voor herinfiltratie, namelijk de grondwaterkwaliteitsnormen (bijlage 2.4.1 van titel II van het VLAREM). Voor de veiligheid worden er ook lozingsnormen voor oppervlaktewater voorgesteld. Wanneer herinfiltratie niet mogelijk/haalbaar is en er moet worden overgeschakeld naar lozing op oppervlaktewater, kunnen deze normen worden toegepast Een deel van het bemalingstraject loopt langs de Resilium-site waar een grondwaterverontreiniging aanwezig is (bodemdossier 901) Na de sanering van deze site blijft een restverontreiniging aanwezig met DCP en DCIPE. Binnen zone B (zie onderstaande figuur) zal het bemalingswater na zuivering enkel geloosd worden op oppervlaktewater hiervoor gelden de lozingsnormen voor oppervlaktewater



Het bedrijf vraagt bijgevolg ook de lozing aan van het bemalingswater (bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen). De lozingsrubrieken worden als volgt aangevraagd:

- Lozing bemalingswater: 99 m³/uur – 2.374 m³/dag – 443.879 m³/jaar, rubriek 3.4.2°;
- Grondwaterzuiveringsinstallatie: 50 m³/uur – 1.200 m³/dag – 438.000 m³/jaar, rubriek 3.6.3.2°.

Het dag- en maandebiet (maximaal) zijn hetzelfde als de bemalingsdebieten. De jaardebieten verschillen echter en werden in het dossier niet gemotiveerd. Het is aangewezen om het jaardebet voor de lozing gelijk te stellen met het bemalingsdebet. De volgende debieten kunnen bijgevolg worden toegestaan (en waar nodig ambtshalve aangepast in het beschikkend gedeelte):

- 99 m³/uur – 2.374 m³/dag – 499.326 m³/jaar (rubriek 3.4.2°);
- waarvan 50 m³/uur – 1.200 m³/dag via waterzuivering (rubriek 3.6.3.2°).

Er zou, zoals eerder al vermeld, geloosd worden in het kanaal Gent-Terneuzen.

Lozingsnormen

In de bemalingsnota wordt een evaluatie gemaakt van het risico op migratie van bestaande verontreinigingen onder invloed van de bemaling (hoofdstuk 5.1, vanaf pagina 40). In eerste instantie wordt de aanwezigheid van bodemverontreiniging binnen de invloedstraal van de bemaling samengevat en vervolgens de invloed erop berekend en geëvalueerd. Binnen de

invloedstraal van de bemalingen bevinden zich een PFAS no-regret zone (dossier 96708). Deze PFAS no-regret zone bevindt zich echter aan de overzijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Beïnvloeding hiervan door de bemaling wordt daarom niet verwacht. Deze wordt derhalve niet verder geëvalueerd.

Van de percelen die binnen de invloedstraal liggen, zijn volgende bodemdossiers gekend bij OVAM. 902, 540, 14905, 88866, 901, 37, 17739, 4124, 3057, 10752, 13626, 899, 85274.

Op basis van de evaluatie in de bemalingsnota kan de aanwezigheid van verontreinigingsparameters in het bemalingswater aldus niet uitgesloten worden in concentraties boven het indelingscriterium (bijlage 2.3.1 van titel II van het VLAREM).

Het bedrijf vraagt de volgende lozingsnormen aan (zoals ook besproken en gemotiveerd in de bemalingsnota, hoofdstuk 5.3.3, vanaf pagina 64).

- As. 50 µg/l;
- Cd. 0,8 µg/l;
- Cr. 500 µg/l,
- Hg RG (rapportagegrens),
- Cu. 500 µg/l,
- Ni. 300 µg/l,
- Pb. 500 µg/l,
- Zn. 2000 µg/l,
- Ba. 700 µg/l,
- Fe. 20 µg/l;
- Benzeen. 10 µg/l;
- Tolueen. 90 µg/;
- Minerale olie. 500 µg/l;
- Naftaleen. 2 µg/l;
- Cyanide t. 500 µg/l,
- Geleidbaarheid: 4.500 µS/cm,
- Chloride: 2.000 mg/l;
- Sulfaat. 1500 mg/l;
- Nitraat. 20 mg N/l;
- Nt. 12,5 mg N/l;
- Fluoride. 9000 µg/l;
- TOC. 60 mg/l,
- Dichloorpropan. 4.000 µg/l;
- Dichloorisopropylether. 1.200 µg/l;
- PFAS-individueel. 100 ng/l

Deze lozingsnormen kunnen toegestaan worden. De normen worden opgenomen in de voorwaarden

Waterzuivering

De noodzaak op een voorafgaandelijke zuivering van het bemalingswater alvorens te lozen op oppervlaktewater is waarschijnlijk. Dit wordt ook besproken in de bemalingsnota (hoofdstuk 5.3.4, pagina 70). De opbouw van de zuivering dient afgestemd te worden op de aard en concentratie van de aanwezige verontreinigingsparameters

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater te zijn. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 van titel II van het VLAREM, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren. Het monitoren van het bemalingswater wordt beschreven in de bemalingsnota (hoofdstuk 5.3.2, pagina 63). In de voorwaarden wordt de nodige monitoring opgenomen.

Bijstellingen

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1 van titel II van het VLAREM.

Er wordt een bijstelling/afwijking gevraagd van artikel 4.2.5.1.1, §1, van titel II van het VLAREM voor het plaatsen van een meetgoot of debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur, dat het volgende stelt:

“Bedrijfsafvalwater van inrichtingen die een maximum hoeveelheid bedrijfsafvalwater van meer dan 2 m³ per dag of 50 m³ per maand of 500 m³ per jaar lozen, moet worden geloosd via een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen.

Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit dient deze controle-inrichting vanaf de hierna vermelde debieten bovendien te beantwoorden aan de volgende eisen:

- *voor debieten > 2 m³/uur of > 20 m³/dag: de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur) volgens de in bijlage 4.2.5.1 bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid;*
- *voor debieten > 50 m³/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat) of > 100 m³/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat), de plaatsing van debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur volgens de in bijlage 4.2.5.1 bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen.”.*

Er wordt gevraagd om een andere methode te voorzien. Hiervoor wordt de volgende motivatie gegeven:

“Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1, § 1 van VLAREM II op te nemen, gezien het voor een tijdelijke lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid van het geloosde bemalingswater en wijze van staalname, kan worden bepaald met een meetmethode zoals bepaald in afdeling 5.53.3 van titel II van het VLAREM. Deze meetmethode is een evenwaardig alternatief en kan in voorliggende situatie meer geschikt zijn dan de voorziene meetmethodes voor lozing van bedrijfsafvalwater. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, volstaat het om staalnames te doen via een aftapkraan. Om een goed beeld te krijgen van de kwaliteit van het opgepompte grondwater in het kader van bemalingen is de monitoring van bemalingswater volgens specifieke voorschriften opgenomen in art. 5.53.6.1.6 van de grondwatrein meer geschikt dan het voorziene zelfcontroleprogramma voor lozing van bedrijfsafvalwater”.

Deze motivatie kan worden bijgetreden. Voor de tijdelijke lozing van bemalingswater is het niet relevant om een meetgoot of debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur te plaatsen conform bijlage 4.2.5.1 van titel II van het VLAREM. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van titel II van het VLAREM. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1 van titel II van het VLAREM. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

In het Omgevingsloket worden ook de volgende bepalingen van titel II van het VLAREM vermeld bij het bijstellingsluik:

- artikel 5.53.6.11, §3: behandeling bemalingswater;
- artikel 5.53.6.11, §4: voldoen milieukwaliteitsnormen grondwater

Dit wordt echter verder niet gemotiveerd noch toegelicht. In de bemalingsnota wordt hieromtrent het volgende aangehaald (hoofdstuk 5.3.3, pagina 65):

“Op basis van de hogere evaluatie kan de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in concentraties boven de milieukwaliteitsnormen grondwater (zie VlareM II, bijlage 2.4.1) voor herinfiltratie niet uitgesloten worden. Ter informatie worden de relevante normen voor herinfiltratie weergegeven in onderstaande tabel”.

Gelet hierop wordt uitgegaan dat er geen bijstelling wordt gevraagd van deze bepalingen en dat dit een vergissing betreft. De nodige wetgeving hieromtrent blijft dus onverminderd van toepassing.

Overige

Zowel uit het advies van de stad Gent als de gemeente Zelzate worden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de bemaling (opvolgen kwaliteit, plaatsen van de bemalingspomp, en dergelijke). Er wordt ook als voorwaarde opgenomen dat er een peilgestuurde bemaling moet worden toegepast. Alleen deze bepaling wordt opgenomen als voorwaarde. De overige voorwaarden die in deze adviezen opgenomen zijn, worden voldoende ondervangen door bestaande wetgeving en/of reeds in voorwaarden opgenomen zoals hierboven ook besproken.

Conclusie

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.11 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

Natuur

Binnen het projectgebied worden volgende biologisch waardevolle zones volgens de biologische waarderingskaart (BWK) gewaardeerd: ruigte (ku) en struweelopslag van allerlei aard (sz) volgens kaart 1 en ruigte of pioniersvegetatie (ku) binnen industriegebied (ui) en opslag van allerlei aard (sz) volgens kaart 2. Het voorliggende project houdt een ontbossing in. Voor de boscompensatie (zie verder) werd door ANB een plaats bezoek uitgevoerd.

De realisatie van de weg en bijgevolg de nodige ontbossing, valt onder de werken van algemeen belang. Een deel van deze ontbossing wordt ook als vegetatiewijziging aangevraagd gelet op de bestemmingsligging binnen bosgebied.

De (aanleg van de) ontsluitingsweg veroorzaakt schade aan natuur. In het dossier is er echter voldoende aandacht voor natuurherstel. De langsrachten worden natuurlijk ingericht, deze worden voorzien van vooraf ingezaaid biodegradeerbaar geotextiel. Voor de bovenste bodemlaag wordt schraal zand van de Kuhlmannsite herbruikt. Het betreft een voor natuur-evenwichtig dossier. Er wordt geen vermijdbare/betekenisvolle schade aan natuur veroorzaakt.

Boscompensatie

Uit het dossier kan afgeleid worden dat een totale oppervlakte van 3.447 m² zal worden ontbost voor de realisatie van de geplande werken. Overeenkomstig het goedgekeurde boscompensatievoorstel gaat het om de volgende zones:

- Zone ter hoogte van Douanekantoor in havengebied 414 m² met compensatiefactor 1,5;

- Zone ter hoogte van oprit Mervielde in havengebied 1.245 m² met compensatiefactor 2;
- Zone ter hoogte van Jan De Nul in havengebied 1.492 m² met compensatiefactor 1,5,
- Zone ter hoogte van Jan De Nul in koppelingsgebied 296 m² met compensatiefactor 2

In het formulier is het oude eenheidsbedrag gehanteerd. Dit werd door ANB gecorrigeerd naar het actuele eenheidsbedrag 5,60 euro/m². Het boscompensatievoorstel werd bijgevolg goedgekeurd door ANB in het advies van 15 januari 2025 en staat geregistreerd onder het kenmerk 24-218971.

De noodzakelijke voorwaarden op grond van artikel 90bis, §5, van het Bosdecreet worden in de vergunning opgenomen.

Bemaling

Wat betreft de bemaling die noodzakelijk is om de werken te kunnen uitvoeren wordt in het dossier het volgende aangehaald.

- Er is geen rechtstreeks biotoopverlies als gevolg van de geplande bemaling;
- De bemaling is tijdelijk van aard en wordt enkel uitgevoerd in de delen waar op dat moment werken aan de gang zijn,
- de bemalingsnota werd opgemaakt met het maaiveld als hoogste grondwaterstand, in realiteit zullen de werken uitgevoerd worden in de zomerperiode met een lagere grondwaterstand waardoor de invloedstraal van de bemaling drastisch zal verminderen;
- Wegens voortschrijdend inzicht kan er gewerkt worden met peilgestuurde bemaling

Stikstof

In overeenstemming met het Stikstofdecreet werd de impact inzake stikstofemissies besproken en opgenomen in het dossier. Zoals blijkt uit het dossier wordt de de-minimisdrempel van 1% niet overschreden. De impactscore bedraagt minder dan 1%. Conform de bepalingen van het Stikstofdecreet is een risico op een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone is uitgesloten.

Conclusie

De aanvraag doorstaat, mits het naleven van de voorwaarden (boscompensatie), de natuurtoets.

Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)

Overeenstemming van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De stedenbouwkundige handelingen vervat in de aanvraag zijn principieel in overeenstemming met de geldende plannen zoals hoger omschreven voor wat betreft de zones die beoordeeld dienen te worden aan het hand van de voorschriften van het gewestplan en het GRUP. Aan de voorschriften van het GRUP wordt eveneens voldaan, met uitzondering van de zone voor bos die gelegen is in het koppelingsgebied Klein Rusland Oost. Hier worden reliëfwijzigingen en verharding voorzien voor de aanleg van de ontsluitingsweg met bijhorende langsgracht en het vrijliggend fietspad evenals een ontbossing, deze handelingen zijn principieel in strijd met het voorschrift voor zone voor bos.

De VCRO bevat in hoofdstuk IV van titel IV volgende afwijkingsbepalingen die relevant zijn voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag.

“Artikel 4.4.7, §2 In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte

impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen."

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.11, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester bepaalt welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang en welke van deze handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben.

In hoofdstuk II van dit besluit wordt bepaald welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

"Artikel 2.

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.11, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:

1° de openbare wegen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals tunnels, viaducten, bruggen, duikers, langsrachten, tolinfrastructuur en parkings; "

In hoofdstuk III worden de handelingen van algemeen belang opgesomd waarvan wordt aangenomen dat deze een ruimtelijk beperkte impact hebben.

"Artikel 3.

§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op:

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

2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;

3° de wijziging of uitbreiding van gemeentelijke verkeerswegen tot maximaal twee rijstroken,

4° de aanhorigheden en kunstwerken bij lijninfrastructuren;

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

Combinaties van de handelingen, vermeld in het eerste lid, worden ook beschouwd als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. Naast de handelingen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de volgende handelingen van algemeen belang beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op:

3° de wijziging of uitbreiding van:

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

4° handelingen met betrekking tot bestaande of geplande openbare waterwegen of waterlopen, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals :

f) de handelingen met betrekking tot de berging of buffering voor rioleringsstelsels en regenwaterleidingen;

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

De handelingen, vermeld in het eerste lid, die niet onder paragraaf 1 vallen, mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, tenzij die handelingen door de aard, ligging en oppervlakte ervan geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbare gebied.

De vergunningsaanvrager die de handelingen, vermeld in het eerste lid, wil uitvoeren, motiveert in zijn vergunningsaanvraag waarom die handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 en 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en de omvang van het project en het ruimtelijke bereik van de effecten van de handelingen

Een combinatie van de handelingen, vermeld in de paragrafen 1 en 2 of in paragraaf 2 alleen, kan ook beschouwd worden als een handeling van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact heeft als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”.

De aanvrager motiveert in de verantwoordingsnota waarom deze werken een ruimtelijk beperkte impact hebben, als volgt:

“Afwijking A: het realiseren van nieuwe infiltratie- en buffergrachten (TERREIN 1)

Er wordt een nieuwe buffer- en infiltratiegracht voorzien langsheen de ontsluitingsweg. Deze gracht wordt voorzien van kopmuren ter hoogte van in- of uitritten en stuwen t.b.v het realiseren van voldoende buffer- en infiltratiecapaciteit (cf. watertoets) De langgrachten staan in functie van het verzamelen, bufferen en de geknepen afvoer van afstromend hemelwater van de verhardingen op openbaar domein

De langgrachten worden natuurlijk ingericht, deze worden voorzien van vooraf ingezaaid biodegradeerbaar geotextiel. Voor de bovenste bodemlaag wordt schraal zand van de Kuhlmannsite herbruikt

Op 9 locaties wordt de gracht onderbroken door een groeneiland over een lengte van +- 25 meter. Dit eiland wordt voorzien van een soortenrijke houtkant met overstaanders. Voor de aanleg van deze zones wordt teelaarde van ter plaatse herbruikt, indien deze kwalitatief genoeg blijkt te zijn.

De top laag van de aanwezige bermvegetaties zal afgegraven worden, voorzichtig aan de kant worden gelegd en in eerste instantie hergebruikt worden als afdeklaag voor de omliggende nieuwe bermen De bermen naast de gracht en het fietspad worden ingezaaid met een mengsel van weinig productieve grassen (rood zwenkgras, gewoon struisgras, eventueel ook fijn schapengras) en éénjarige bloemen (klaproos, korenbloem). Dit om te vermijden dat zich meteen een weinig bloemrijke en dus weinig nectarrijke vegetatie zou ontwikkel op de schrale grond Het zaaimengsel zal bestaan uit inheemse planten.

De aanleg van de langgrachten impliceert een beperkte ruimtelijke impact die bovendien een positieve invloed heeft op de lokale waterhuishouding (bijkomende regenwaterbuffercapaciteit) en de biologische diversiteit (aanplant houtkant, inzaaien bermen, ..)

Afwijking B: Het aanleggen van een rijweg met de nodige reliëfwijzigingen (TERREIN 2 + VERHARD)

Een gedeelte van de toekomstige ontsluitingsweg ligt in koppelingsgebied terwijl op heden een stuk bos voorzien is op industriegebied. Tijdens een terreinbezoek met Agentschap Natuur en Bos en Natuurpunt (oktober 2023) werd een onderlinge overeenkomst gesloten om voor de twee zones waarvan sprake een 'ruil'-overeenkomst af te sluiten waarbij North Sea Port de blauwe zone inneemt als ontsluitingsweg (en dus industriegebied) en Agentschap Natuur en Bos de paarse zone inneemt als bos (en dus bosgebied volgens art 69 RUP). Door deze ruil worden er reeds maatregelen voorzien om de ruimtelijke impact beperkt te houden.

Naast de directe ruimtelijke impact zijn ook de indirecte effecten laag; de huidige gewestweg langs het kanaal Gent-Terneuzen wordt geschrapt en vervangen voor de ontsluitingsweg langs de Kuhlmannsite. Deze ingreep genereert geen bijkomend verkeer en komt bovendien de verkeersveiligheid ten goede.

Afwijking C: Het aanleggen van een fietspad met de nodige reliëfwijzigingen (TERREIN 2 + VERHARD)

Langsheen de ontsluitingsweg wordt een dubbelrichtingsfietspad voorzien. Dit gescheiden fietspad wordt gerealiseerd in het kader van het verhogen van de fietsveiligheid. Dit betreft dus werken in het algemeen belang, en in het bijzonder voor de zwakke weggebruiker.

Conclusie:

De aanleg van de langsgrachten en de wegeniswerken betreffen werken van algemeen belang, hebben een beperkte ruimtelijke impact en zijn dus in overeenstemming met de wettelijke context waarbij de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang gebracht wordt.

Uit dit alles volgt dat de werken een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, van de VCRO en het besluit handelingen van algemeen belang van 5 mei 2000, en dat van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden afgeweken.

Overeenstemming van de aangevraagde ingedeelde inrichting of activiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De ingedeelde inrichting of activiteit, zijnde de bemaling inclusief lozing, is nodig voor de uitvoering van de werken (stedenbouwkundige handelingen).

De ingedeelde inrichting of activiteit vervat in de aanvraag is net zoals bij de stedenbouwkundige handelingen principieel in overeenstemming voor wat betreft het geldende gewestplan en gRUP zoals hoger omschreven.

De ingedeelde inrichting of activiteit vervat in de aanvraag is net zoals bij de stedenbouwkundige handelingen principieel in strijd met het geldende plan op het volgende punt: de bemaling voorzien in de zone voor bos van het GRUP om de reliëfwijzigingen te voorzien voor de aanleg van de ontsluitingsweg en langsgracht is niet conform het voorschrift.

De VCRO bevat in hoofdstuk VI van titel V volgende afwijkingsbepaling die relevant is voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag:

"Artikel 5.6.7. § 1 Een omgevingsvergunningsaanvraag voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of voor kleinhandelsactiviteiten kan gunstig geadviseerd worden en vergund worden, in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de vastgestelde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;

2° de inrichting of activiteit is stedenbouwkundig vergunbaar in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of, als het gaat om een bestaande inrichting of activiteit, is hoofdzakelijk vergund.”.

Het voldoen aan punt 1°, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wordt hierna behandeld

Uit het hierboven gestelde blijkt dat de inrichting of activiteit stedenbouwkundig vergunbaar is. De stedenbouwkundige handelingen gekoppeld aan de ingedeelde inrichting of activiteit ressorteren binnen het toepassingsgebied van de afwijkingsbepalingen voor werken en handelingen van algemeen belang conform artikel 4.4.7, §2, van de VCRO.

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit de verordening van stad Gent (algemeen bouwreglement).

De overige verordeningen zijn niet van toepassing op de aanvraag.

Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in punt 1° van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO in rekening brengen, evenals de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en die in de betrokken omgeving verantwoord is.

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft de realisatie van de ontsluitingsweg voor de Kuhlmannsite nadat deze werd gesaneerd. Dit is functioneel inpasbaar in de havenomgeving. De voorziene werken houden rekening met de bestaande bebouwing/bedrijven langs het tracé, het gebruik van de weg, de bestaande aanplantingen en overige betekenisvolle elementen langs het tracé.

Gelet op de ligging aan een spoorweg wordt door de nv Infrabel in het advies de algemene veiligheidsvoorschriften meegegeven. Deze moeten worden nageleefd en worden in de voorwaarden opgenomen. Hiernaast wordt gevraagd om (minstens) 1 poort te voorzien die toegang verleent tot het spoor met voldoende ruimte voor een vrachtwagen. Tijdens de GOVC-zitting van 25 februari 2025 werd door de aanvrager aangehaald dat tijdens het vooroverleg 2 poorten (elk 1 m) afgesproken werden maar dat de wijziging in breedte zodat een vrachtwagen kan passeren, geen probleem vormt. In de voorwaarden wordt bijgevolg opgenomen dat de breedte van de poort moet aangepast worden.

Aangezien de ontsluitingsweg zal worden aangesloten op de gewestweg N474 wordt door het AWW in een voorwaarde opgenomen om eerst een samenwerkingsakkoord af te sluiten. Dit wordt meegegeven als aandachtspunt.

Mobiliteitsimpact

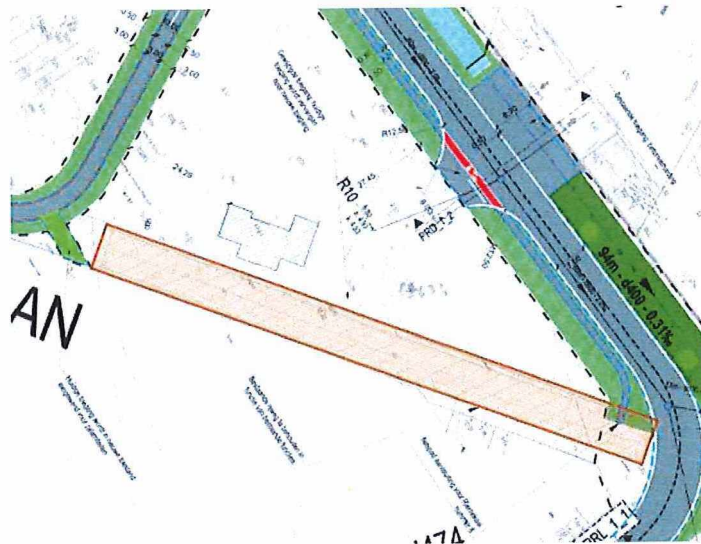
Naast de tijdelijke mobiliteitsimpact door de werken, is er een positieve mobiliteitsimpact voor fietsers en eveneens voor het gemotoriseerd verkeer. Het aanleggen van het gescheiden dubbelrichtingsfietspad in deze industriële omgeving komt de fietsveiligheid ten goede. De nieuwe ontsluitingsweg zorgt voor een vlotte en veilige doortocht doorheen de projectzone met doordachte aansluitingen naar de bestaande en toekomstige bedrijven. Het bestaande gedeelte van de N474, gelegen langs het kanaal Gent-Terneuzen, dat op termijn losgekoppeld wordt en louter zal dienen voor overslag, wordt functioneler ingezet. In deze zone zal er geen interferentie zijn met overig verkeer en kunnen de havenactiviteiten veilig doorgaan. De mobiliteitsimpact van de aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het geplande industrieterrein is bestemd als gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Momenteel is het terrein een brownfield. In het projectgebied zelf zijn momenteel geen activiteiten, behoudens opslag en reparatie van baggerleidingen in het noordelijk deel van het terrein en saneringsactiviteiten. Het nieuwe industrieterrein heeft een functionele meerwaarde voor de omgeving. Bij de herontwikkeling van het terrein wordt rekening gehouden met de vereisten van zeehaven- en watergebonden bedrijvigheid.

Er is gekozen voor een duidelijke interne ruimtelijke structuur waarbij de perceelkavels zo groot mogelijk gehouden worden. Dit is wenselijk om zeehaven- en watergebonden bedrijvigheid te kunnen huisvesten. Langs de N474 zal over de volledige lengte van het projectgebied (namelijk 1.500 m) een overslagkade mogelijk zijn. Wat betreft het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit worden bijgevolg positieve effecten verwacht. De bestaande boszone in het noorden van het projectgebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard en behoudt haar bufferende functie naar de omgeving. Ook de bestaande aangrenzende bedrijven Oleon en Fuji zullen via een rechtstreekse erfontsluiting kunnen aantakken op de nieuwe ontsluitingsinfrastructuur.

Het te behouden stuk bestaande rijweg van de Kuhlmannlaan ter hoogte van het douaneagentschap (zie oranje zone op onderstaande afbeelding (van de plannen)) wordt (middels een ruilovereenkomst met North Sea Port Flanders) een private weg aangezien de rooilijn daar wordt afgeschaft. De verharding wordt in deze zone grotendeels behouden om dienst te doen als calamiteitenroute en de huidige functies te behouden (toegang Riemekaai nummer 8). Het douaneagentschap krijgt echter een nieuwe toegang naar de ontsluitingsweg gezien het niet wenselijk is om in de bocht de nieuwe ontsluitingsweg op te rijden. De toekomstige functies van deze (private) weg verantwoorden dergelijke verharde oppervlakte niet. Deze verharding dient vervangen te worden door een waterdoorlatende verharding of karrenspoor. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.



Visueel-vormelijke elementen

Door de industrieterreinontwikkeling zal het uitzicht van het projectgebied sterk veranderen. Het project voorziet in de aanleg van de wegenis en bijhorende hemelwaterafvoer. Hierdoor wordt de kavelstructuur van industrieterrein vastgelegd waarbij grotere aaneengesloten kavels worden verkregen. De bedrijven en de activiteiten die zullen plaatsvinden binnen het projectgebied zijn echter nog niet exact gekend. Er kan wel aangenomen worden dat het industrieterrein gepaard zal gaan met de oprichting van bedrijfsgebouwen, de opslag van materiaal/gronden en de inrichting van parkeerzones. Deze elementen zullen het uitzicht van het industrieterrein bepalen. Gezien het geplande industrieterrein gelegen is tussen het kanaal Gent-Terneuzen, de huidige industriële activiteiten langs de Bombardementstraat, de spoorlijn Gent-Terneuzen en het voormalige gipsstort blijft de visuele invloedzone beperkt tot een gebied zonder belangrijke landschappelijke waarde. Enkel in het noorden grenst het industrieterrein aan de "Tuinwijk Klein Rusland" waarin woningen zijn beschermd als monument of zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. In het GRUP wordt in het noorden van het projectgebied een zone bestemd voor bos. Deze zone wordt zoals eerder ook al gesteld zoveel mogelijk gevrijwaard bij de industrieterreinontwikkeling en zal een bosfunctie krijgen waardoor er een buffer ontstaat ten aanzien van de woonwijk Klein Rusland. Het industrieterrein wordt op die manier ook afgeschermd.

Tijdens de werken zal er gebruik gemaakt worden van een filterbemaling die wordt ingedeeld in blokken van 100 m welke systematisch opschuiven naarmate de werken vorderen. De visuele impact hiervan is tijdelijk en beperkt. In alle waarschijnlijkheid zal er een noodzaak zijn om een waterzuiveringsinstallatie voor het bemalingswater te installeren alvorens er kan worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze installatie wordt, indien noodzakelijk, voorzien op een braakliggend terrein nabij Fuji Oil Europe, te midden van de industriële activiteiten op geruime afstand van woningen. De visuele hinder hiervan zal niet als storend ervaren worden in deze omgeving en de installatie is tijdelijk van aard.

De werken binnen voorliggend projectgebied zullen geen afbreuk doen aan het huidige uitzicht van de omgeving. De materialen die gebruikt worden voor de (her)inrichting van de wegenis zijn conform de ontwerprichtlijnen. De rioleringswerken passen in de ruimtelijke context aangezien het om ondergrondse werken gaat. Enkel de inspectieputten zijn zichtbaar maar deze komen gelijk met het maaiveld. Op diverse locaties wordt de gracht onderbroken door een groeneiland over een lengte van circa 25 m. Dit eiland wordt voorzien van een soortenrijke houtkant met overstaanders.

Cultuurhistorische aspecten

De geplande werken hebben geen negatieve impact op bouwkundig erfgoedelement Tuinwijk Klein Rusland. Het behouden van de zone voor bos in het noorden van het projectgebied zorgt voor een buffer.

Bodemrelief

De huidig ongeprofileerde projectzone werd in het kader van optimaal grondverzet bekeken, hierbij wordt gestreefd naar een neutrale grondbalans, zodat alle overtollig grond afkomstig uit de uitgraving van de langsgrachten wordt gebruikt om het wegtracé uit te vlakken over het ganse projectgebied. Voorafgaand aan de werken werd de grond gesaneerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Naast de tijdelijke hinder door de werken zelf, zal er geen sprake zijn van hinder in de exploitatiefase. In tegendeel, het gebruiksgenot van de omgeving verbetert aangezien er een buffervolume voor het afstromende water en een betere verkeersveiligheid wordt voorzien. Deze optimalisatie vormt op termijn ook voordelen op gezondheidsvlak en milieuvlak. De aanleg van de calamiteitenroute zal de veiligheid ten goede komen.

Aangezien het onder andere gaat om werken op openbaar domein geeft stad Gent nog een aandachtspunt mee hieromtrent inzake schade. Dit wordt eveneens meegegeven als aandachtspunt.

Door de brandweerzone werd ook een gunstig brandpreventieverslag verleend.

Gelet op de aanwezigheid van leidingen van de nv Fluxys Belgium en de nv Air Liquide Industries Belgium worden in de (sub)adviezen van deze leidingenbeheerders algemene veiligheidsvoorschriften en enkele specifiekere bepalingen opgenomen. De naleving van de algemene voorschriften van de nv Air Liquide Industries Belgium wordt opgenomen in de voorwaarden. De nv Fluxys Belgium neemt de volgende voorwaarden op in het advies.

- De reeds gemaakte afspraken qua planning dienen gerespecteerd te worden, namelijk eerst aanleg rijweg, vervolgens aanleg leiding Fluxys en tot slot aanleg fietspad.
- KNOOPPUNT FLUXYS: Onze afsluitersknooppunten dienen door middel van hekkens (type Heras) beschermd te worden. Het is absoluut verboden om boven onze afsluitersknooppunten met een voertuig te rijden of er materialen te stockeren. Onze afsluitersknooppunten dienen gedurende de volledige duur van de werf toegankelijk te blijven.
- Fluxys Belgium vraagt om de bestaande in dienst zijnde leiding op de projectplannen aan te brengen (inclusief knooppunt) geruime tijd vóór aanvang van de werkzaamheden.
- Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.

De eerste voorwaarde is echter niet stedenbouwkundig van aard en kan niet worden bijgetreden, maar wordt wel als aandachtspunt meegegeven aan de aanvrager. De overige voorwaarden betreffen de naleving van de algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen voor werken in de nabijheid van infrastructuur van Fluxys en worden wel opgenomen als voorwaarden.

De maatregelen uit de MER-ontheffing (voornamelijk natuuraspecten) werden reeds toegelicht (zie 'Milieueffectrapportage'). Hoewel blijkt dat deze geïntegreerd en vervat zijn in het project, wordt de naleving ervan opgenomen in de voorwaarden.

Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt dat dit artikel geen weigeringsgrond vormt en dat voorwaarden moeten worden opgelegd.

Met toepassing van artikel 567, §1, van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit.

Decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikelen geen weigeringsgrond vormen

VERGUNNINGSTERMIJN

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

Voor de stedenbouwkundige handelingen en vegetatiewijziging kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

Voor de ingedeelde inrichting of activiteit, die betrekking heeft op punt 1° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 10 maanden vanaf de start van de werken worden verleend.

ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig

De hinder en de effecten op mens en milieu en de risico's voor de externe veiligheid, veroorzaakt door het aangevraagde project, kunnen mits naleving van de vergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheden, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De vergunning voor de aanvraag kan worden verleend

BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW,

Artikel 1. §1 Aan nv pr North Sea Port Flanders, John Kennedylaan 32 ,9042 Gent, wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor de ontsluiting van de Kuhlmannsite, gelegen te 9940 Evergem, 9042 Gent, 9060 Zelzate.

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknorte beschrijving
----------------	-----------------------------	-----------------------

VERHARD Ontsluitingsweg Kuhlmanssite	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg langsheen het bedrijventerrein Kuhlmann: rijweg met breedte 8 m voorzien van dubbelrichtingsfietspad met een breedte 3 m (beide in asfaltverharding) en verschillende op- en afritten naar de diverse bedrijven. Tussen de rijweg en het fietspad wordt een groenzone van 1,40 m voorzien. Aanleg calamiteitenroute, fietspad met aan de zijanten bijkomende steenslagverharding, aan het aan begin en einde voorzien van verkeerseilanden met wegneembare paaltjes
TERREIN 1 Ontsluitingsweg Kuhlmanssite	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Aanleg van langsgrachten (inclusief inbuizingen) en groeneilanden langsheen de ontsluitingsweg, voor het verzamelen, bufferen en de geknepen afvoer van het afstromend hemelwater van de verhardingen van het openbaar domein
TERREIN 2 Ontsluitingsweg Kuhlmanssite	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Egaliseren van het maaiveld ten behoeve van de aanleg van het fietspad en de rijweg (inclusief opritten) op basis van een neutrale grondbalans
ONTBOS Ontsluitingsweg Kuhlmanssite	Ontbossen	Ontbossing van 4 zones: - 414 m² nabij het Douanekantoor - 1.245 m² nabij de oprit Mervielde - 1.492 m² nabij Jan De Nul - 296 m² nabij Jan De Nul (in bos)

§2 Aan nv pr North Sea Port Flanders, John Kennedylaan 32 ,9042 Gent, wordt de vergunning verleend voor de exploitatie van een tijdelijke bemaling en lozing bemalingswater met inrichtingsnummer 20240430-0046, gelegen te 9940 Evergem, 9042 Gent, 9060 Zelzate, omvattende volgende inrichtingen en activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Lozing bemalingswater (99 m ³ /uur – 2 374 m ³ /dag – 499 327m ³ /jaar)	99 m ³ /uur	2
3 6 3 2°	Grondwaterzuiveringsinstallatie (50 m ³ /uur – 1.200 m ³ /dag m ³ /jaar)	50 m ³ /uur	2
53 2 2°b)1°	Bronbemaling met verlaging van minder dan 4 m (99 m ³ /uur – 2 374 m ³ /dag – 499 327 m ³ /jaar)	499.327 m ³ /jaar	3

§3 Aan nv pr North Sea Port Flanders, John Kennedylaan 32 ,9042 Gent, wordt de vergunning verleend voor de wijziging van vegetatie, gelegen te 9940 Evergem, 9042 Gent, 9060 Zelzate:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
VW1 - Ontbossen	Het mechanisch of chemisch beschadigen of vernietigen	Op de Kuhlmanssite dienen enkele lokale zones bos gerooid te worden Deze worden op de biologische

		waarderingskaart (versie 2) gekarteerd als. biologisch waardevol – ku+sz
--	--	---

Art. 2. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit

Art. 3. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning, met uitzondering van de ingedeelde inrichting of activiteit,
- een termijn van 10 maanden voor de ingedeelde inrichting of activiteit vanaf de start van de werken

Art. 4. De omgevingsvergunning is afhankelijk van de naleving van de volgende voorwaarden:

§1 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen.

- 1 De voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing van gemeente Zelzate van 27 januari 2025 worden nageleefd.
- 2 Gelet op de archeologienota met referentienummer met ID30061, waarvan op 5 juli 2024 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, zijn er geen bijkomende maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk voor zover de geplande werken en bodemingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven in de archeologienota en voor zover wordt voldaan aan het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
3. Met betrekking tot de boscompensatie:
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het gevoegde compensatieformulier met kenmerk 24-218971.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3 447 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet
 - Bijkomende kappingen in te behouden boszones kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - De bosbehoudsbijdrage van 33.269,60 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Het overschrijvingsformulier voor het betalen van de bosbehoudsbijdrage zal door de financiële cel van het Agentschap voor Natuur en Bos aan de aanvrager worden bezorgd
- 4 De algemene voorwaarden en voorschriften zoals opgenomen in het advies van 28 januari 2025 van de nv Infrabel worden nageleefd
5. De breedte van de poort wordt aangepast (conform het advies van de nv Infrabel).
6. Het te behouden stuk bestaande rijweg van de Kuhlmannlaan ter hoogte van het douaneagentschap wordt vervangen door een waterdoorlatende verharding of karrenspoor
- 7 De voorwaarden in het advies van 24 december 2024 van de nv Air Liquide Industries Belgium met betrekking tot de naleving van de algemene voorschriften en

- veiligheidsmaatregelen voor werken in de nabijheid van infrastructuur evenals het de te ondernemen stappen alvorens de werkzaamheden van start kunnen gaan, worden nageleefd.
8. De volgende voorwaarden in het advies van de 8 januari 2025 van de nv Fluxys Belgium worden nageleefd:
- KNOOPPUNT FLUXYS: Onze afsluitersknooppunten dienen door middel van hekkens (type Heras) beschermd te worden. Het is absoluut verboden om boven onze afsluitersknooppunten met een voertuig te rijden of er materialen te stockeren. Onze afsluitersknooppunten dienen gedurende de volledige duur van de werf toegankelijk te blijven.
 - Fluxys Belgium vraagt om de bestaande in dienst zijnde leiding op de projectplannen aan te brengen (inclusief knooppunt) geruime tijd vóór aanvang van de werkzaamheden.
 - Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd.
9. De maatregelen zoals opgenomen in de MER-ontheffing (PR2922) worden nageleefd.

§2. Met betrekking tot de ingedeelde inrichting of activiteit:

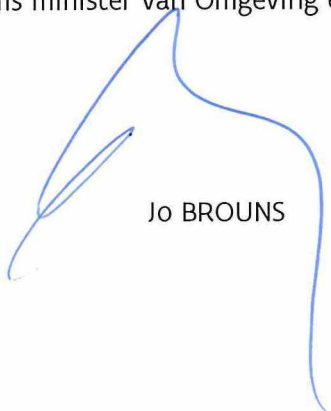
- a. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM
- De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.
- b. Bijzondere milieuvoorwaarden:
1. De bemaling wordt peilgestuurd uitgevoerd. Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing wordt bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
 2. De volgende lozingsnormen zijn van toepassing:
 - As: 50 µg/l;
 - Cd: 0,8 µg/l;
 - Cr: 500 µg/l;
 - Hg: RG (rapportagegrens);
 - Cu: 500 µg/l;
 - Ni: 300 µg/l;
 - Pb: 500 µg/l;
 - Zn: 2000 µg/l;
 - Ba: 700 µg/l;
 - Fe: 20 µg/l;
 - Benzeen: 10 µg/l;
 - Tolueen: 90 µg/l;
 - Minerale olie: 500 µg/l;
 - Naftaleen: 2 µg/l;
 - Cyanide t: 500 µg/l;
 - Geleidbaarheid: 4.500 µS/cm;
 - Chloride: 2.000 mg/l;
 - Sulfaat: 1.500 mg/l;
 - Nitraat: 20 mg N/l;
 - Nt: 12,5 mg N/l;

- Fluoride: 9000 µg/l;
 - TOC: 60 mg/l;
 - Dichloorpropan: 4.000 µg/l;
 - Dichloorisopropylether: 1.200 µg/l;
 - PFAS-individueel: 100 ng/l.
3. De waterzuivering wordt conform de BBT Bodemsanering en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater uitgevoerd.
4. De kwaliteit van het bemalingswater wordt ter hoogte van elke bemalingsstreng geanalyseerd vóór 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 ter hoogte van elke bemalingsstreng zijn minstens- de stoffen opgenomen in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 1 april 2023) en de parameters waarvoor een bijzondere lozingsnorm is opgelegd (waaronder PFAS). Een bemalingsstreng 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 lozingsnormen wordt het bemalingswater gezuiverd alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.
- Na de opstart van de bemaling gebeurt de verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater aan de 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 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.
5. Met toepassing van artikel 4.2.5.1.1, §1, van titel II van het VLAREM wordt voor de bepaling van het geloosde debiet een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van titel II van het VLAREM gebruikt. Een staalnamepunt voor het effluent wordt voorzien.

Art.5. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Brussel, **26 MEI 2025**

Vlaams minister van Omgeving en Landbouw


Jo BROUNS

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>

2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Als u voor een analoge indiening kiest (2. en 3.) moet:

- het verzoekschrift in vijfvoud worden ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie);
- gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij worden gestuurd (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet u het bewijs bezorgen dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het rolrecht.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)