

Addendum B26 Verantwoordingsnota

- 1 *Als het een aanvraag van stedenbouwkundige handelingen betreft, voeg dan de volgende gegevens als bijlage B26a bij het formulier:*
 - een beschrijving van het voorwerp van de aanvraag;
 - een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald:
 - het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken zijn gepland;
 - de zoneringsgegevens van het goed;
 - de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;
 - de integratie van de geplande werken in de omgeving;
 - als het een gebouw betreft dat geheel of gedeeltelijk toegankelijk is voor het publiek: de al niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Besteed daarbij bijzondere aandacht aan de voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen.

- 2 *Als het een aanvraag van het verkavelen van gronden betreft, voeg dan de volgende gegevens als bijlage B26b bij het formulier:*
 - een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande verkaveling, meer bepaald:
 - het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats;
 - de zoneringsgegevens van het goed;
 - de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;
 - de integratie van de geplande verkaveling in de omgeving.

- 3 *Als het een aanvraag van het bijstellen van een verkaveling betreft, voeg dan de volgende gegevens als bijlage B26c bij het formulier:*
 - een beschrijving van de ruimtelijke context van de geplande bijstelling, meer bepaald:
 - het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats;
 - de zoneringsgegevens van het goed;
 - de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;
 - de integratie van de geplande bijstelling in de omgeving.

- **Naam en adres van aanvrager**

Ghent Transport & Storage nv, Henri Farmanstraat 41, 9000 GENT

- **Naam en adres van de architect**

Architect Wouter Cassiman bvba, Korenbloemstraat 2A te 9620 ZOTTEGEM
Ondersteuning Alpha-studieburo bv – Oude Bosuilbaan 15A te 2100 DEURNE

- **Bestaande toestand**

Het betreft het project gekend onder de naam “GTS - Middendok”:

De site bestaat uit twee concessies die in het noorden begrensd worden door de Daniël Kinetstraat en in het zuiden door het Middendok. De twee concessies zijn van elkaar gescheiden door een aftakking van de Daniël Kinetstraat die doorloopt tot aan het Middendok. Aan de oostkant wordt de concessie begrensd door de treinsporen die naast de Henri Farmanstraat liggen. Aan de westkant wordt het terrein begrensd door de firma Wide Scope Minerals.

De ingang van de site is gelegen in de Daniël Kinetstraat. Deze straat is niet druk bereden daar ze doodlopend is en enkel gebruikt wordt door bezoekers en leveranciers van GTS, Wide Scope Minerals & Comet Sambre dat ook gelegen is aan het Middendok en waarvan de achterzijde grenst aan de zuidzijde van de concessie van GTS.

De site wordt gebruikt voor de stockage van producten in zeer grote hoeveelheden die in bulk per schip worden aangeleverd. De voornaamste hiervan zijn (droge) kunstmeststoffen, hydraulische bindmiddelen (bvb vliegias,..), biomassa & minerale grondstoffen. Hiernaast wordt er ook cement aangeleverd met vrachtwagens ten belope van 20 vrachtwagens per dag.

De op de site gestockeerde producten worden nadien voor 50% afgevoerd door binnenschepen en voor 50% via vrachtwagens die met bulldozers worden beladen. Hiernaast beschikt de site over 2 menginstallaties waarvan 1 met 6 silo's en 1 met 1 silo die cement mengen met vliegias en die onderaan voorzien zijn van een manueel beladingsysteem om vrachtwagens te vullen.

De site beschikt momenteel over één bovengrondse weegbrug. De elektrische aansluiting van de hele site gebeurt via een bestaande hoogspanningscabine.

De bestaande infrastructuur op de concessies is de volgende :

- Westelijk op het terrein bevindt zich een loods voor bulk stockage.
- Naast deze loods bevindt zich een gebouw dat dienst doet als administratief kantoor. Dit kantoor is tevens uitgerust met toiletten en een kleine refter.
- Hiernaast loopt de toegangsweg waarop de bovengrondse weegbrug zich bevindt.
- In het midden is er tevens een zeer grote oppervlakte aan loodsen voor bulk stockage. De bestaande loodsen het dichtst bij het deel van de Daniël Kinetstraat die naar het Middendok loopt zijn gevuld met vliegias.
- Naast deze loodsen staan de twee beladingsystemen met silo's voor vrachtwagens.
- De kade bezit twee treinsporen die niet meer in gebruik zijn en is opgebouwd uit kasseien. De kade is in zeer slechte staat.
- Het bestaande rioleringscircuit loopt via de toegangsweg en langs de Daniël Kinetstraat. Beide systemen monden uit in het Middendok.
- In het westelijk deel van de concessie bevindt zich een betonverharding die momenteel dienst doet als tijdelijke standplaats voor vrachtwagens. De verharding hier aanwezig is in beton.

• **Voorwerp van de aanvraag**

De aanvraag behelst de volgende stedenbouwkundige handelingen :

- De sloop van de bestaande loodsen in het midden van het terrein. De loods in het westen en het naastliggend kantoor worden behouden.
- De sloop van verhardingen waaronder de toegangsweg, de volledige voorkade inclusief treinsporen (kademuur blijft behouden) en de oostelijke betonverharding.
- De afbraak van de bestaande bovengrondse weegbrug.
- Het bouwen van in totaal 11 loodsen en een atelier in 2 aparte gehelen, waarvan 1 geheel het atelier + 8 loodsen omvat en het andere deel 3 loodsen, De 8 loodsen + atelier hebben een totale oppervlakte van 17.105 m² en een totale hoogte van 15,9 m. De 3 loodsen bezitten ook een hoogte van 15,9 m en nemen een oppervlakte in van 4.727 m².
- Het aanleggen van een nieuwe toegangsweg in asfalt met aanpalende parkeerplaatsen in waterdoorlatende betonstraatstenen.
- De aanleg van 2 ondergrondse weegbruggen in de toegangsweg om het wegen van vrachtwagens voor- en na het laden of lossen mogelijk te maken.

- De aanleg van een tankplaats in vloestofdicht beton van 24,25 m bij 18 m die aangesloten wordt op een slibvangput & KWS-afscheider met coalescentiefilter. Op de verharding worden ook een bovengrondse dubbelwandige tank van 20.000 l en een verdeelzuil voorzien. De tank wordt gebruikt voor de opslag van brandstof voor de verschillende voertuigen die op de site zullen gebruikt worden om vrachtwagens en schepen te laden en lossen.
- De zone van de tankplaats zal tevens gebruikt worden om de gebruikte werkvoertuigen af en toe af te spuiten.
- De aanleg van een regenwaterput die in hoofdzaak zal gebruikt worden voor de voeding van de afspuitslang om de voertuigen te reinigen.
- De aanleg van 4 WADI's tussen de loodsen en de Daniel Kinetstraat. De aanleg van verschillende infiltratiebuizen om het regenwater van de daken van de verschillende loodsen te laten infiltreren.. Deze zones voldoen aan de richtlijnen van de GSV alsook de Provinciale verordening Oost-Vlaanderen.
- De verplaatsing van de bovengrondse silo net naast de noordzijde van de 3 loodsen in het oosten van de concessie.
- De verplaatsing van de 6 bovengrondse silo's naar de zelfde locatie als de silo hierboven.
- De plaatsing van een bovengrondse weegbrug onder deze silo's van 24 m lang.
- De verplaatsing van de bestaande hoogspanningscabine naar een locatie dicht bij de Daniël Kinetstraat thv de bestaande ingang. Deze cabine zal vervolgens dienst doen als kopcabine.
- Het bouwen van twee technische gebouwen met afmetingen 6 m x 3 m waarbij één deel zal ingericht worden als hoogspanningscabine waar de transformator zal staan en het andere deel zal dienst doen als technisch lokaal waar alle vertrekken naar de verschillende loodsen worden voorzien.
- Het heraanleggen van de bestaande kade in beton waarbij de afwatering zal verzameld worden in een ondergrondse opvangput van 300 m³. Deze buffert het water dat nadien over een KWS-afscheider zal geloosd worden in het oppervlaktewater.
- In deze aanvraag werd rekening gehouden met het negatief advies van Infrabel handelend over een minimale afstand van 4,5 m tot de eerste spoorstaaf en de opmerkingen aangaande de afstand aan de hoek om een beter zicht te krijgen op de aankomende treinen. Om hieraan te voldoen werden de afmetingen van de loodsen 9-11 aangepast.
- Er werd rekening gehouden met het advies van de stad Gent aangaande de voorzieningen voor fietsers. Er is een overdekte fietsenstalling voorzien voor 6 à 7 fietsers.
- Er werd rekening gehouden met het advies van de stad Gent aangaande het voorzien van een plantvak met boom elke 5 parkings voor personenwagens.
- Er werd rekening gehouden met het advies van de stad Gent ten aanzien van de aanzet van de gevel van de loodsen. Deze werd gelijk gelegd met de bestaande naastliggende loods waardoor er een extra zone werd gecreëerd tussen loods en concessiegrens. Deze zone wordt voorzien van wadi's en bomen en struiken teneinde een groene buffer te creëren.

- **Waterhuishouding**

Het bestaande rioleringscircuit is als volgt opgebouwd :

- Op de kade zijn er diverse afvoerpunten die rechtstreeks in het Middendok uitmonden.

- Er bevindt zich een rioleringscircuit in de aftakking van de Daniel Kinetstraat die tot het Middendok loopt. Op dit deel is een deel van de Daniel Kinetstraat aangesloten alsook de betonverharding in het oosten van het terrein. Dit circuit mondt uit in het Middendok.
- Hiernaast bevindt er zich een tweede circuit in het midden van de toegangsweg van GTS. Dit circuit vangt de toegangsweg op alsook het water van de daken van de bestaande loodsen en een deel van de Daniel Kinetstraat, tevens het afvalwater van het kantoor. Dit circuit mondt ook uit in het Middendok.
- Het afval- en fecaal water van het kantoor passeren eerst via een IBA (individuele waterzuiveringsinstallatie) alvorens het wordt aangesloten op de riolering.

Het nieuwe circuit zal als volgt opgebouwd worden :

Het bijgevoegde plan "BA_MIDDENDOK_I_N_002 HEMELWATER.pdf" geeft meer duidelijkheid.

- De twee bestaande circuits (één in de toegangsweg en één in de aftakking van de Daniel Kinetstraat) blijven behouden daar de Daniel Kinetstraat hierop aangesloten is. Deze twee circuits monden apart uit in het oppervlaktewater van het Middendok.
- Het hemelwater van de daken (ZONE 8) van de 3 nieuwe loodsen aan de oostzijde wordt opgevangen en infiltreert in de bodem via verschillende infiltratiebuizen. De overloop wordt mee aangesloten op het rioleringscircuit van de Daniel Kinetstraat dat uitmondt in het Middendok. De verharding rondom de loodsen (ZONE 1) wordt aangesloten op de riolering van de rest van de kade en mondt uiteindelijk uit in een opvangput van 300 m³ die geloosd wordt over een KWS-afscheider in het oppervlaktewater.
- Het hemelwater afkomstig van de daken van de 8 nieuwe loodsen en het atelier (ZONE 8) wordt opgesplitst in twee delen. Het deel dat opgevangen wordt zijde Daniel Kinetstraat zal opgevangen worden in 4 WADI's waarvan de overstort in infiltratiebuizen terecht komt om vervolgens in een hemelwaterput van 150 m³ terecht te komen. Het deel langs de kade loopt via verschillende infiltratiebuizen over in een hemelwaterput. Deze hemelwaterput van 150 m³ zal voornamelijk gebruikt worden voor het afsprengen van werkvoertuigen zoals bulldozers op de site. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op het oppervlaktewater van het Middendok om te vermijden dat er bij te veel regen op korte tijd problemen ontstaan.
- Het regenwater dat op de betonzone van de afspreng- & tankplaats (ZONE 4) terechtkomt zal afgevoerd worden naar een KWS-afscheider van 16 l/s waarna dit water wordt geloosd in het oppervlaktewater.
- De afwatering van de bestaande te behouden loods aan de westzijde en het kantoor blijft behouden zoals voorheen.
- Het hemelwater dat op de toegangsweg van GTS valt (ZONE 1) alsook het hemelwater dat op de nieuw aan te leggen kade valt (ZONE 3) zal opgevangen worden in een opvangput van 300 m³. Dit water dat zeer licht kan bezoedeld zijn met stoffen die in de loodsen worden opgeslagen wordt geloosd in het oppervlaktewater via een KWS-afscheider van 50 l/s. Dit water wordt dus niet behandeld als zijnde regenwater maar al bedrijfsafvalwater.
- Het regenwater dat op de parkings in waterdoorlatende betonstraatstenen (ZONE 6) terecht komt zal natuurlijk afvloeien naar de achterliggende grindzone waar het resterende water kan infiltreren.
- Alle grindzones (ZONE 2) alsook groenzones (ZONE 1) laten het regenwater reeds natuurlijk infiltreren.
- Het regenwater dat op de asfaltverharding rechts van de loods 8 (ZONE 5) valt loopt af naar de Daniel Kinetstraat en zal hier opgevangen worden

- **Zoneringsgegevens van het goed**

- ligging: 9000 Gent, Henri Farmanstraat 41
- kadastraal: afdeling 12, sectie P, nr. 322 B9, 322 C9, 322 H7, 322 L9 en 322 W9
- gewestplan: gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- RUP: RUP_02000_212_00131_00001 : Afbakening Zeehaven Gent
- BPA: niet van toepassing
- Verkaveling: niet van toepassing

- **Beschrijving van de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context en de integratie van de geplande werken in de omgeving**

De site bestaat uit twee concessies die in het noorden begrensd worden door de Daniël Kinetstraat en in het zuiden door het Middendok. De twee concessies zijn van elkaar gescheiden door een aftakking van de Daniël Kinetstraat die doorloopt tot aan het Middendok. Aan de oostkant wordt de concessie begrensd door de treinsporen die naast de Henri Farmanstraat liggen. Aan de westkant wordt het terrein begrensd door de firma Wide Scope Minerals.

De bestaande gebouwen in de omgeving van de projectzone bestaan voornamelijk uit loodsen van grote omvang en enkele opslagtanks aan het einde van de Daniel Kinetstraat. De nieuwe op te richten loodsen die - gelijkaardig aan de bestaande - ook in beton worden opgetrokken passen dus volledig in de omgeving. De onderste 6 m van de nieuwe loodsen bestaat uit ter plaatse gegoten betonwanden in grijze kleur (beton look). Hierboven wordt een betonnen prefab skelet gebouwd dat wordt afgewerkt met silex betonpanelen in donkergrijze kleur.

Daar de bestaande aanwezige loodsen in de Daniël Kinetstraat reeds lange tijd bestaan zullen de nieuwe loodsen het gevoel van renovatie en opfrissing van de buurt bevorderen en kunnen zij, door de grotere opslagvolumes en dus ook grotere activiteit, een nieuwe dynamiek voor deze zone betekenen.

Voor de te slopen constructies en verhardingen werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt. Dit wordt bij het dossier gevoegd.

Hiernaast werd er ook een archeologienota met beperkte samenstelling opgemaakt die ook aan het dossier wordt toegevoegd. Deze nota is door het agentschap Onroerend erfgoed in akte genomen en kan terug gevonden worden via onderstaande link.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/24827>

- **Toegankelijkheid**

Niet van toepassing, het betreft geen publiek toegankelijke zone.
