

# VERANTWOORDINGSNOTA

DEME Environmental, Gent/Evergem - uitbreiding verwerkingscentrum

## INHOUD

|      |                                                               |    |
|------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Context.....                                                  | 2  |
| 2.   | Basisinformatie.....                                          | 3  |
| 2.1. | Aanvrager.....                                                | 3  |
| 2.2. | Opsteller.....                                                | 3  |
| 2.3. | Bouwplaats.....                                               | 4  |
| 3.   | Voorwerp van de aanvraag.....                                 | 6  |
| 4.   | Ruimtelijke context van de geplande werken.....               | 14 |
| 4.1. | Feitelijk uitzicht en toestand van de projectlocatie.....     | 14 |
| 4.2. | Relevante vergunningenhistoriek.....                          | 14 |
| 4.3. | Zoneringsgegevens.....                                        | 15 |
| 4.4. | Verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context..... | 16 |
| 4.5. | Stedenbouwkundige voorschriften.....                          | 17 |
| 4.6. | Integratie van de geplande werken in de omgeving.....         | 19 |
| 5.   | Vereiste en niet-vereiste bijlagen.....                       | 20 |
| 5.1. | Overzicht bijlages.....                                       | 20 |
| 5.2. | MER-plicht.....                                               | 20 |
| 5.3. | Archeologienota.....                                          | 20 |
| 5.4. | Add. B34 – Vooradvies van de brandweer.....                   | 21 |
| 5.5. | Add. B30 Sloopopvolgingsplan.....                             | 21 |

# 1. Context

Het **Recyclagecentrum (RC) Gent**, gelegen aan de Kuhlmannkaai 13 te Gent/Evergem, is op heden een vestiging van DEME Environmental die zich richt op de op- en overslag en verwerking van niet-gevaarlijke, anorganische en minerale afvalstromen. Het centrum is sinds 2022 in exploitatie en werd ingericht op de gesaneerde terreinen van lot 2 (ca. 11 ha) van de voormalige “Kuhlmanssite”. Recent heeft DEME Environmental delen van aangrenzende gesaneerde loten 3 en 4 (in totaal ca. 9 ha), die behoren tot dezelfde voormalige industriële site als lot 2, verworven. Vanwege de centrale ligging in Vlaanderen en de goede ontsluiting via weg en water, wordt beoogd het bestaande centrum verder uit te breiden tot een all-round verwerkingscentrum. Op deze manier wil DEME Environmental passende oplossingen bieden voor verschillende types klanten die te maken hebben met gecontamineerde afvalstoffen.

In het kader van de beoogde uitbreiding voor de opslag en verwerking van nieuwe afvalstromen zal er bijkomende infrastructuur, zoals loodsen en laguneringsvelden, worden voorzien i.f.v. een geconditioneerde afvalverwerking. Verder wordt in deze aanvraag eveneens rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving waarbij een nieuwe openbare weg enis wordt voorzien die de toegang tot het centrum zal wijzigen. Momenteel is er nog geen beslissing omtrent deze aanvraag beschikbaar (ref. OMV\_2024122417), waardoor de huidige toegang ook behouden blijft.

## 2. Basisinformatie

### 2.1. Aanvrager

| DEME Environmental NV  |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maatschappelijke zetel | Scheldedijk 30, 2070 Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht<br>1025 Haven                                                                                                                                          |
| KBO                    | 0787.829.347                                                                                                                                                                                             |
| Vertegenwoordigd door  | Dirk Ponnet                                                                                                                                                                                              |
| Contactpersoon         | Natalie Vinck (IIOA)<br><a href="mailto:vinck.natalie@deme-group.com">vinck.natalie@deme-group.com</a><br>Laura Beccu (SH)<br><a href="mailto:beccu.laura@deme-group.com">beccu.laura@deme-group.com</a> |
| RC Gent                |                                                                                                                                                                                                          |
| Maatschappelijke zetel | Kuhlmannkaai 13, 9042 Gent                                                                                                                                                                               |
| KBO                    | 0435.376.382                                                                                                                                                                                             |
| Vertegenwoordigd door  | Bavo Flamand                                                                                                                                                                                             |
| Contactpersoon         | Bavo Flamand<br><a href="mailto:flamand.bavo@deme-group.com">flamand.bavo@deme-group.com</a>                                                                                                             |

### 2.2. Opsteller

| Studiebureau Vangheluwe |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maatschappelijke zetel  | Burgemeester Vandenbogaerdelaan 37, 8870 Izegem                                                                                                                                                                                 |
| KBO                     | 0413.717.767                                                                                                                                                                                                                    |
| Vertegenwoordigd door   | Steven Vangheluwe                                                                                                                                                                                                               |
| Contactpersoon          | Tine Panen<br><a href="mailto:tine.panen@studiebureau-vangheluwe.be">tine.panen@studiebureau-vangheluwe.be</a><br>Steven Vangheluwe<br><a href="mailto:steven@studiebureau-vangheluwe.be">steven@studiebureau-vangheluwe.be</a> |
| R-Architekten bv        |                                                                                                                                                                                                                                 |
| Maatschappelijke zetel  | Watersnipstraat 2, 8400 Oostende                                                                                                                                                                                                |
| KBO                     | 0821.677.003                                                                                                                                                                                                                    |
| Vertegenwoordigd door   | Ruben Vermeulen                                                                                                                                                                                                                 |
| Contactpersoon          | Ruben Vermeulen<br><a href="mailto:ruben@r-architekten.be">ruben@r-architekten.be</a>                                                                                                                                           |

## 2.3.      **Bouwplaats**

### 2.3.1.    Overzicht adressen

Kuhlmannkaai 13, 9042 Gent

### 2.3.2.    Overzicht kadastrale percelen

| GEMEENTE | AFDELING | SECTIE | PERCEEL |
|----------|----------|--------|---------|
| EVERGEM  | 4        | A      | 13 L4   |
|          |          |        | 13 V3   |
|          |          |        | 902 D   |
|          |          |        | 902 R   |
|          |          |        | 902 K   |
| GENT     | 14       | X      | 660 X   |
|          |          |        | 48 L6   |
|          |          |        | 662 E   |
|          |          |        | 662 G   |
|          |          |        | 48 K6   |
|          |          |        | 662 H   |
|          |          |        | 662 K*  |

\* Is niet in eigendom van DEME, er werd voor de ingebruikname van dit perceel (tijdelijke toegangsweg) een goedkeuring bekomen van de eigenaar. Deze tijdelijke toegangsweg zal na het heraanleggen van de Kuhlmannkaai en de nieuwe ontsluitingsweg verdwijnen.

Opmerking:      de reservatiestrook die werd vrijgehouden voor de ontwikkeling van een nieuwe wegenis wordt niet langer behouden binnen de projectgrens gezien hier concrete plannen zijn m.b.t. de verdere inrichting (cfr. OVA met ref. OMV\_2024122417).



*Figuur 1: Overzicht projectzone met aanduiding van het uitbreidingsgebied in blauw*

### 3. Voorwerp van de aanvraag

#### 3.1. Verwijderen / wijzigen / verplaatsen van diverse constructies

In de bestaande toestand worden verschillende constructies en gebouwen verwijderd, verplaatst of gewijzigd:

- **De bureaucontainers en fiets/berging** worden verwijderd;  
*Vanwege de plaatsing van een permanent nieuw kantoorgebouw en fietsenberging met grotere capaciteit (zie puntje 3.8) is het gebruik van de bestaande werfinrichting overbodig.*
- Het bestaande **windreductiescherm** langs de bestaande bureaucontainers wordt verplaatst en ten noorden van de loods wordt het scherm verwijderd;  
*Ter hoogte van de nieuwe loods is het plaatsen van het windreductiescherm niet meer nuttig gezien deze hier niet langer een functie hebben. Verder zullen de windreductieschermen ten zuiden van de site verplaatst worden na de verwijdering van de vergunde tijdelijke bureaucontainers. Op dat moment kan deze ruimte ook benut kan worden voor de opslag en behandeling van afvalstoffen.*
- Het bestaande **laguneringsveld** wordt gewijzigd;  
*De capaciteit wordt verhoogd naar de reële capaciteit 7.700 m<sup>3</sup> en de lagunering wordt heringericht met nieuwe stortputten in beton en tussenliggend platform om op efficiëntere wijze de niet steekvaste specie uit de stortputten over te scheppen richting het laguneringsveld.*
- Wijziging **beregeningssysteem** voor stofreductie naar 4 sproeipunten;  
*Het vergunde beregeningssysteem bestaande uit 12 sproeipunten wordt gereduceerd naar 4 sproeipunten. De aanleg van 8 sproeipunten en 1 wateropslagtank worden niet gerealiseerd door de plaatsing van gebouwen (puntjes 3.4, 3.5, 3.10 en 3.11) op deze locatie in de nieuwe toestand.*
- De bestaande **fysicochemische wasinstallatie** wordt verplaatst conform BBT 14d) afvalverwerking;  
*De fysico-chemische wasinstallatie zal worden geïntegreerd in een gesloten systeem, bestaande uit een loods uitgerust met ruimte- en puntafzuiging, met nabehandeling via stof- en actiefkoolfiltratie. Deze verplaatsing wordt uitgevoerd omwille van de van de geplande uitbreiding van het type afvalstoffen dat in de installatie zal worden behandeld, waaronder ook afvalstoffen die als gevaarlijk zijn ingedeeld cfr. de EURAL-handleiding (OVAM) of verontreinigd zijn met vluchtige organische stoffen (VOS). Aangezien de behandeling van deze afvalstoffen als een GPBV-handeling wordt beschouwd, is de naleving van de BBT-conclusies inzake afvalbehandeling vereist. Deze BBT-conclusies schrijven onder meer voor dat diffuse emissies naar de lucht bij fysicochemische behandeling moeten worden voorkomen of beperkt door middel van insluiting, verzameling en behandeling. Dit vereist het gebruik van gesloten apparatuur of gebouwen waarin de emissies worden opgevangen en afgevoerd naar een geschikt emissiereductiesysteem.*



*Daarnaast vereist ook de behandeling van VOS-houdende afvalstoffen – ongeacht hun gevaarsindeling – het toepassen van dergelijke systemen, met het oog op het vermijden van afgasemissies naar de omgeving.*

- Het verplaatsten van het aangelegde **groenscherm**;  
*De vegetatie van het bestaande groenscherm wordt, waar nodig verplant naar het nieuwe groenscherm.*
- Het **infiltratiebekken** wordt gewijzigd in een bufferbekken voor hergebruik;  
*Vanwege de historische restverontreinigingen kan geen infiltratievoorziening worden aangelegd. Dit wordt onderbouwd in punt 3.16.*
- De bestaande **omheining** (h: 2m40 + stofdoek) aan de westelijke projectgrens wordt verplaatst naar de nieuwe projectgrens ten westen van de site.
- De **infiltratiegracht** aan de westelijke zijde wordt gedempt. Aan de oostelijke zijde wordt deze vervangen door een ondoorlatende gracht met betonelementen.

### 3.2. Regularisatie bestaande loods – kleur gevelbekleding

De bestaande loods werd oorspronkelijk vergund met een gevelbekleding in groene (RAL6018) geprofileerde staalplaten. Tijdens de uitvoering werd gekozen om de staalplaten in het antraciet te voorzien. In deze vergunningsaanvraag wordt hiervoor een regularisatie aangevraagd.

### 3.3. Regularisatie technisch lokaal en watertank waterzuiveringsinstallatie

In het vorige aanvraagdossier (OMV\_2024007920) werd o.a. een vergunning verleend voor de bouw van een technisch lokaal en een wateropslagtank van 500m<sup>3</sup>. Uiteindelijk werd de wateropslagtank op een aangepaste locatie gebouwd en is gebleken dat er 2 technische lokalen nodig waren i.p.v. 1. Het bijkomend technisch lokaal is 91m<sup>2</sup> en bestaat uit een gelijkvloers met plat dak. In dit gebouw wordt ook het labo ondergebracht. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m50. De wateropslagtank werd opgebouwd in beton, heeft een diameter van 10m96 en is 5m77 hoog.

### 3.4. Bouwen nieuwe loodsen A-B-C-D

Centraal op het terrein worden nieuwe loodsen gebouwd met oog op de opslag van bijkomende types afvalstoffen en de uitbreiding van de verwerkingstechnieken. De gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 20.797m<sup>2</sup>.

- Bij **loodsen A en B** is de kroonlijst 16m35, en de nok bevindt zich op 17m35 boven het afgewerkt terrein. Ter hoogte van loods A worden ondergrondse stortbunkers ingericht voor de opslag en verwerking van afvalstoffen.
- **Loodsen C en D** hebben een kroonlijsthoogte van 16m35 en een nokhoogte van 17m60. Alle gevels zijn voorzien van een grondkerende betonplint van 5m hoog, met daarboven een

afwerking in antraciet geprofileerde staalplaten. Binnen loods C worden ondergrondse stortbunkers ingericht voor de opslag en verwerking van afvalstoffen.

### **3.5. Bouwen nieuwe open loodsen E en F**

Aansluitend tegen loodsen C en D, worden 2 open loodsen E en F gebouwd voor een totale oppervlakte van 17.602m<sup>2</sup>. Deze loodsen worden eveneens gebouwd voor de acceptatie en verwerking van bijkomende types afvalstoffen. De loodsen hebben een kroonlijsthoogte van 16m35 en een nokhoogte van 17m60 boven het omliggende terrein. De gevels zijn opgebouwd uit een grondkerende betonplint van 5m hoog, met daarboven een stofschermb. De daken zijn opgebouwd uit geprofileerde staalplaat onder een helling van 5%.

### **3.6. Bouwen 2 overkappingen**

Centraal op de site worden 2 overdekte laguneringsvelden aangelegd. De overkapping van deze laguneringsvelden maakt deel uit van een proefproject dat tot doel heeft te onderzoeken in welke mate het laguneringsproces kan worden geoptimaliseerd door het elimineren van invallend hemelwater. De 2 laguneringsvelden (voor in totaal 20.000m<sup>2</sup>) hebben een ondoorlatende bodem en grondkerende wanden langs de buitenzijdes. Op de wanden wordt een staalstructuur gemonteerd met een volledig lichtdoorlatend foliedak, nokhoogte ±17m82 boven het omliggende terrein.

### **3.7. Aanleggen van 2 open laguneringsvelden**

Naast de overkappingen worden nog 2 traditionele laguneringsvelden in openlucht aangelegd met een oppervlakte van circa 20.800m<sup>2</sup>. De velden worden opgebouwd uit een vloeistofdichte ondergrond en grondkerende wanden langs de buitenzijde.

### **3.8. Bouwen van een onthaal- en kantoorgebouw**

In het westen van de site wordt een kantoorgebouw voorzien. Het gebouw bestaat uit een gelijkvloerse en 1e verdieping. Op het gelijkvloers wordt een kleedruimte, onthaal, sanitaire voorzieningen en bureaus ondergebracht. De eerste verdieping omvat een vergaderruimte, bureaus, sanitair, een refter en een terras. Het kantoor is voorzien van een plat dak waarop zonnepanelen worden gelegd. Daarnaast wordt het regenwater opgevangen in een put met een inhoud van 20.000 liter en hergebruikt voor de douche en het sanitair. Aangezien er (nog) geen riolering voorzien is wordt gebruik gemaakt van IBA. De gevelafwerking van het nieuw kantoorgebouw is in grijze gladde betonpanelen en het buitenschrijnwerk is in grijs aluminium met groene aluminium opvulpanelen. De kroonlijsthoogte bedraagt 8m00 en de bvo betreft 596,4m<sup>2</sup> (298,20m<sup>2</sup> x 2 bouwlagen). Aan weerszijden van het kantoorgebouw wordt een weegbrug aangelegd, resp. voor het in- en uitrijdende vrachtverkeer.



### **3.9. Bouwen workshop gebouw met sociale voorzieningen werknemers en fietsenstalling**

Aan de westelijke grens en ten noorden van het nieuwe kantoorgebouw wordt een workshop met daarin een werkatelier en lockers op het gelijkvloers en sociale ruimtes (kleedkamers, refter, sanitair) op de 1e verdieping. Het betonnen gebouw heeft een luifel aan de noorderzijde, en is voorzien van een plat dak met zonnepanelen waarvan de kroonlijsthoogte op 8m00 ligt. De bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 600m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> x 2 bouwlagen).

Zuidelijk tussen de parking en de workshop wordt een nieuwe overdekte en afsluitbare fietsenstalling voorzien met plaats voor 32 fietsen. De minimale fietsparkeereis is berekend op het type 'Arbeidsextensieve bedrijven' waarbij de bruto vloeroppervlakte in totaal van alle functionele vloerniveaus van de binnenruimtes van de gebouwen 1.550m<sup>2</sup> bedraagt en de gemiddelde capaciteit van bezoekers en werknemers samen 35 personen is. Dankzij het systeem van dubbellaagse fietsenparking worden meer fietsenparkeerplaatsen voorzien dan de minimumrichtlijn (die berekend wordt op 14) waardoor er plaats is voor 16 fietsen op het maaiveld en nog eens 16 fietsen daarboven. De fietsenberging heeft een oppervlakte van 29,40m<sup>2</sup> en de gevelafwerking wordt voorzien in grijze geprofileerde staalplaten.

### **3.10. Bouwen van een magazijn**

Ten zuiden van loods D wordt een klein magazijn gebouwd van 150m<sup>2</sup>. Binnen het magazijn wordt de stock van onderdelen van de fysicochemische installatie opgeslagen. Het betreft een prefab betonnen gebouw bestaande uit een gelijkvloers en een plat dak, kroonlijsthoogte: 7m00. Het hemelwater dat op de dakoppervlakte valt wordt opgevangen voor hergebruik in functie van de sanitaire voorzieningen in het aanpalende sanitaire gebouw.

### **3.11. Bouwen van 2 sanitaire gebouwen**

Verspreid over de site worden 2 sanitaire gebouwtjes voorzien, één ten zuiden van loods D en één wc langs de westelijke grens naast de parking voor vrachtwagens. De gebouwen hebben respectievelijk een oppervlakte van 23m<sup>2</sup> en 11,50m<sup>2</sup> en zijn opgebouwd uit parementmetselwerk. Ze bevatten een gelijkvloerse verdieping en plat dak, kroonlijsthoogte: 3m65.

### **3.12. Bouwen van 2 prefab hoogspanningscabines**

Op de site worden 2 nieuwe prefab hoogspanningscabines gebouwd, één ter hoogte van het workshopgebouw en één ter hoogte van de immobilisatie-unit. De cabines zijn identiek en opgebouwd uit een kruipkelder, gelijkvloers en plat dak. De hoogte van de cabines bedraagt 2m35 en de gevelafwerking bestaat uit groene crépi.

### **3.13. Bouwen opslagtank water en bijhorend pomplokaal**

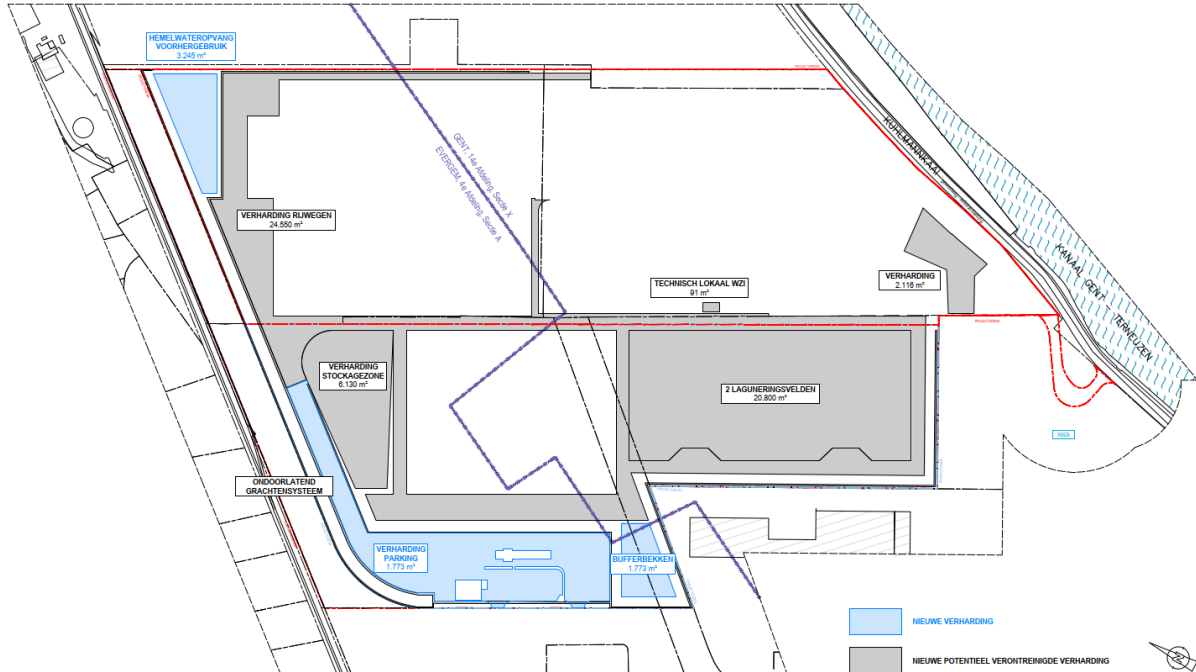
Ten noorden van de site wordt een bovengrondse opslagtank gebouwd voor opslag van water/ waterig vloeibaar afval i.k.v. de bevoorrading van het immobilisatieproces. De ronde tank heeft een diameter van 8m00 en is 5m77 hoog.

Om de tank te kunnen vullen wordt ten westen een pompenlokaal gebouwd. Dit gebouw bestaat uit een gelijkvloers met plat dak en de kroonlijsthoogte is 3m50.

### **3.14. Ondoorlatende verharding rondom volledige site**

Rondom de volledig nieuwe site wordt een nieuwe ondoorlatende verharding aangelegd in functie van rijbanen, stockage en parking. De toplaag hiervan bestaat uit een dubbele asfaltlaag met betonslurry. Verder worden de nieuwe vloeistofdichte laguneringsvelden (samen 20.800 m<sup>2</sup>), bufferbekkens en de ondoorlatende betongrachten in rekening gebracht voor de bepaling van de afwaterende oppervlakte.

- Een deel van de nieuwe verharding (54.515 m<sup>2</sup>) kan mogelijks verontreinigd worden door opslag, verwerking en logistieke handeling van afvalstoffen. Het invallende hemelwater op dit deel van de verharding wordt daarom beschouwd als bedrijfsafvalwater daar het potentieel verontreinigd is. De verharding wordt zodanig geprofileerd dat het afstromende water wordt afgevoerd naar ofwel ondoorlatende contourgrachten, ofwel naar de interne riolering. Beide systemen leiden het water uiteindelijk naar het influentbufferbekken, vanwaar het verder behandeld wordt in de waterzuiveringsinstallatie op de site.
- Een deel van de nieuwe ondoorlatende verharding (17.058 m<sup>2</sup>) zal niet potentieel verontreinigd worden door de activiteiten van het centrum. Het invallende hemelwater op deze oppervlaktes stroomt gravitair af naar de ondoorlatende grachten die op hun beurt worden afgeleid naar het bufferbekken zuid.



In afwachting tot de aanvraag (OMV\_2023040125) voor de inrichting van de reservatiestrook voor de nieuwe ontworpen wegen is afgerond is wordt de bestaande werftoegang ter hoogte van de Kuhlmannkaai in gebruik genomen. In voorliggende aanvraag wordt de nieuwe in- en uitrit opgetekend voor zowel personenwagens als vrachtwagens onder voorbehoud dat de nieuwe uitgeruste weg gerealiseerd wordt.

### 3.15. Gewoonlijk gebruik: inrichting parking

Ten westen van het kantoorgebouw wordt op de nieuwe asfaltverharding een personenwagenparking aangelegd van 37 parkeerplaatsen, waarvan 25 plaatsen voorzien zijn van een elektrische laadpalen. De minimale autoparkeereis wordt tegemoetgekomen, alsook de minimale verplichting van minstens 2 oplaadpunten en laadinfrastructuur voor 1 op 4 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 10 parkeerplaatsen voorzien voor vrachtverkeer zodat zij hier kunnen wachten (korte duur) wanneer de weegbrug niet meteen beschikbaar is bij het oprijden van de site.

In de groene berm langs de 12 parkeerplaatsen voor personenwagens worden minstens 3 hoogstammige bomen geplaatst (1 per 5 parkeerplaatsen) om kroonbedekkingsschaduw boven de nieuwe parking te creëren en op die manier ovenhitte wagens tegen te gaan. Aan de personenwagenparking voor 25 wagens die elektrische laadpunten heeft is het niet wenselijk om hoogstammige bomen te plaatsen omwille van de kabels.

### 3.16. Aanleg waterbekken en bufferbekken

Het vergunde infiltratiebekken is niet aangelegd, gezien het in voorliggende vergunningsaanvraag wordt gewijzigd naar een bufferbekken. Belangrijk in kader van de verdere hemelwatervoorzieningen, is dat op basis van de nota 'Infiltratienota Kuhlmannkaai te Gent' van studiebureau Sweco dd. 28/03/2025 (zie 01. - bijlage X-1), aangeraden wordt niet te infiltreren gezien dit een verdere verspreiding van de bodemverontreiniging met zich kan meebrengen (zie figuur X-3).

Samengevat: het projectgebied betreft een gesaneerd brownfield, met echter nog verhoogde concentraties aan verschillende parameters. Dit betekent dat het niet-hergebruikte niet-verontreinigde hemelwater vertraagd zal geloosd worden. De betreffende nota werd dd. 26/03/2025 besproken met de afdeling bodembeheer van OVAM, die de argumentatie met betrekking tot het standstill-principe volgde en bevestigde.

*Figuur: Besluit van de infiltratienota Kuhlmannkaai te Gent (Sweco, 28/03/2025):*

|          |                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4</b> | <b>BESLUIT</b>                                                                                                                              |
|          | Lokale infiltratie van hemelwater veroorzaakt een toename van het risico op uitloging van verontreinigingen in het vaste deel van de aarde. |
|          | Lokale infiltratie van hemelwater kan een verhoging van de verspreidingssnelheid van grondwaterverontreiniging veroorzaken.                 |
|          | Bijgevolg wordt afgeraden om ter hoogte van de beschouwde locatie hemelwaterinfiltratiezones aan te leggen.                                 |
|          | Er wordt geen significante impact van de uitbreidingszone op het natuurlijke grondwatersysteem verwacht.                                    |

- Al het hemelwater dat op de daken van de bestaande loods, de nieuwe loodsen, de nieuwe overkappingen, het nieuwe pompenlokaal, de nieuwe opslagtank en de nieuwe HS-C 5 valt, wordt opgevangen in het noordelijk **waterbekken voor hergebruik**. Daar wordt het gerecupereerd over de gehele site, o.a. voor het vernevelingssysteem in de loodsen. Het waterbekken wordt voorzien van een HDPE-folie en heeft een waterbergingsvermogen van 6.009m<sup>3</sup> met een oppervlakte van 2.072m<sup>2</sup> en een diepte van 2m90.
- De noodoverloop van de hemelwateropvang voor hergebruik verloopt via een ondoorlatend grachtensysteem tot bij een **bufferbekken** zuid met een volume van 6.525m<sup>3</sup> waarna het via een vertraagde afvoer wordt aangesloten op het bestaande lozingspunt in het kanaal Gent-Terneuzen.

### **3.17. Reliëfwijziging terrein**

De volledige site wordt opgebouwd bovenop het bestaande maaiveld. Via een groene berm onder talud 45° wordt rondom de aansluiting gemaakt met het bestaande maaiveld van de inrichting en het niveau van de omliggende percelen. Meer details zijn te vinden op de terreinprofieltekeningen die beschikbaar zijn in het omgevingsloket.

### **3.18. Nieuw windreductiescherm**

Na de verwijdering van de vergunde tijdelijke bureaucontainers, zal de positie van het bestaande windreductiescherm langs de zuidelijke perceelsgrens (Kuhlmannkaai) licht gewijzigd worden zodat er meer ruimte gecreëerd wordt voor de opslag en behandeling van afvalstoffen. De opbouw van het scherm blijft gelijk aan het bestaande, nl. gestapelde betonstenen tot 4m boven het bestaande maaiveld met daarop een 3m hoge staalstructuur voorzien van een stofreductiedoek.

### **3.19. Diverse werken**

Verspreid over het terrein worden nog enkele kleinere handelingen uitgevoerd:

- Het plaatsen van een wielwasinstallatie voor het vrachtverkeer dat de site terug verlaat;
- Het plaatsen van twee nieuwe weegbruggen;
- De inrichting van een afsputzone voor het reinigen van eigen rollend materiaal;
- Het voorbehouden van diverse parkeerplaatsen en oplaadpunten voor werfwagens en werfmateriaal;
- De plaatsing van omheining bestaande uit gaashekwerk met een hoogte van 2m40 op de projectgrens waar nog geen omheining werd voorzien.

## 4. Ruimtelijke context van de geplande werken

### 4.1. Feitelijk uitzicht en toestand van de projectlocatie

Het projectgebied met aansluiting op de uitgeruste gewestweg de Kuhlmankaai ligt tussen de kanaal Gent-Terneuzen in het zuiden en de stortplaats Terranova ten noorden. De site ligt gedeeltelijk in het zuidoosten in gemeente Gent, 14<sup>de</sup> afdeling, sectie X en in het noordwesten binnen de gemeente Evergem, 4<sup>de</sup> afdeling, sectie A.

De meest recente vergunning (OMV\_2024007920) had als hoofddoel de activiteiten op het centrum uit te breiden d.m.v. een fysico-chemische wasinstallatie. Conform deze laatste vergunde toestand bevinden zich op de site, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een loods van 3.200m<sup>2</sup>, 3 hoogspanningscabines, tijdelijke bureaucontainers en fietsenberging, een waterzuiveringsinstallatie met technische ruimte, 4 water bufferbekkens, een laguneringssveld, windreductiescherm en beregeningssysteem. De site is in het zuiden deels voorzien van ondoorlatende verharding (circa 28.122m<sup>2</sup>), geprofileerd in een vlinderdakprofiel. Dit profiel zorgt ervoor dat het hemelwater – dat omwille van de activiteiten als potentieel verontreinigd wordt beschouwd – gravitair kan afstromen naar de aangrenzende contourgrachten en vervolgens naar slibvangputten. Van daaruit wordt het water verpompt naar de influentbufferbekkens, die gekoppeld zijn aan de waterzuiveringsinstallatie op de site. Noordelijk is de site ingericht in waterdoorlatende verharding (41.066m<sup>2</sup>), namelijk ongebonden granulaat onder een helling van ongeveer 2,2%. Het water dat gravitair afstroomt komt in de infiltratiegrachten terecht. Daarnaast is het centrum aanvullend uitgerust met windreductieschermen op plaatsen waar geen volwaardig groenscherm meer kon aangelegd worden. De percelen 662K, 662H, 662E en 902R zijn in gebruik genomen voor de aanleg van een toegangsweg tot het terrein en voor de aanleg van een verplicht groenscherm van 5m00m.

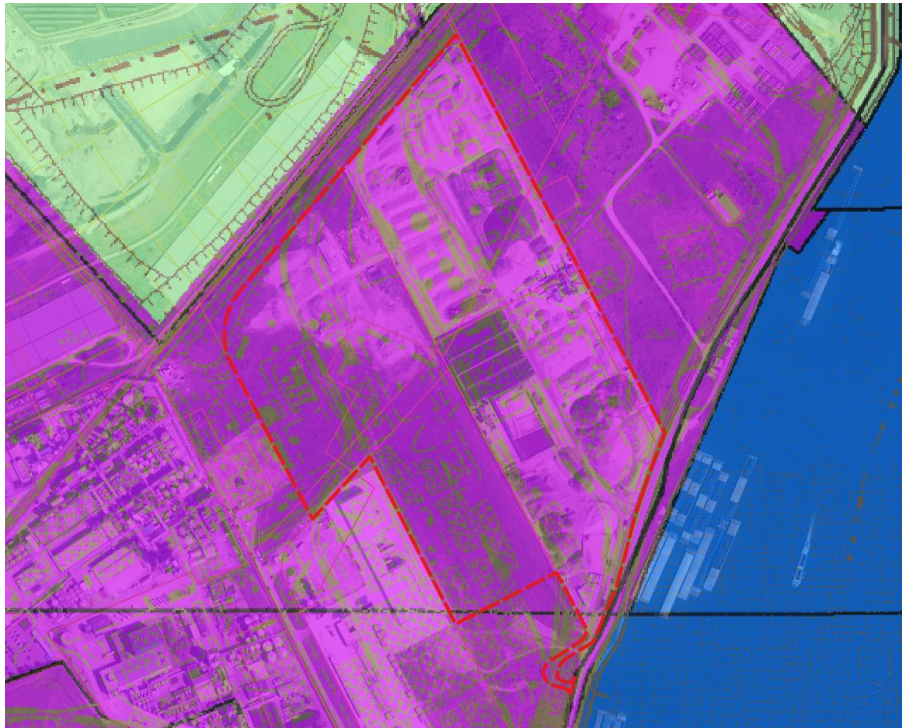
### 4.2. Relevante vergunningenhistoriek

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>17/10/2024</li></ul> | OMV_2024007920<br>Vergunning voor DEME Environmental, Gent -<br>uitbreiding verwerkingscentrum                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>17/06/2020</li></ul> | OMV_2020103945<br>Vergunning voor het exploiteren van een nieuw<br>verwerkingscentrum voor anorganische en<br>minerale afvalstromen mits een beperking van<br>het lozingsdebiet voor bedrijfsafvalwater, voor<br>een termijn van onbepaalde duur |

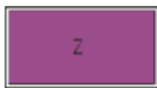


### 4.3. Zoneringsgegevens

#### 4.3.1. Gewestplan



Het perceel ligt binnen de omschrijving van het gewestplan Gentse en kanaalzone, goedgekeurd dd. 14 september 1977, gewijzigd op 28 oktober 1998 en is gelegen in de categorie 'bedrijvigheid' en binnen de volgende zone: gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. De activiteiten van het bedrijf RC Gent zijn in overeenstemming met de voorschriften van desbetreffende gebied op het Gewestplan.



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

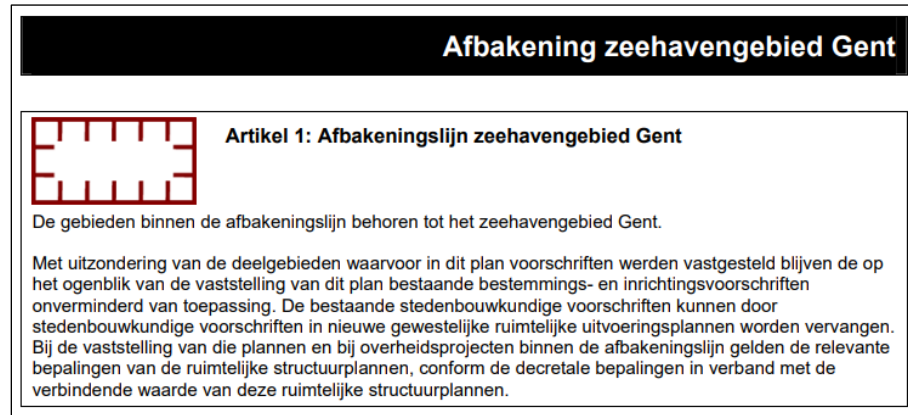
##### Artikel 5: Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven

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

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

#### 4.3.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het perceel is gelegen binnen de geldende voorschriften uit Artikel 1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent inrichting R4-oost en R4-west', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering dd. 15 juli 2005. De werken zijn conform de voorschriften:



#### 4.3.3. Bijzondere plannen van aanleg

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg.

#### 4.3.4. Verkavelingen

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

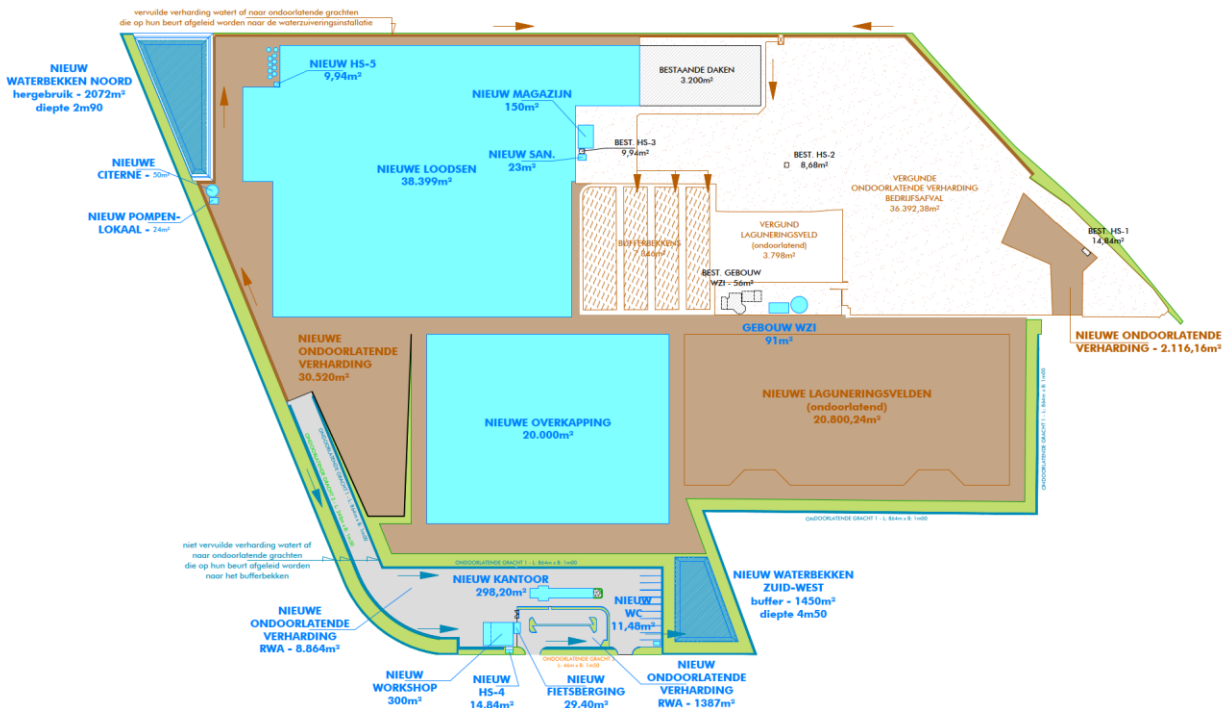
### 4.4. Verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context

Gezien noch een bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingvergunning van toepassing zijn, is het hierboven aangehaalde ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing. Volgens dit GRUP is het perceel gelegen binnen de zone 'Z' – zone bestemd 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.

Verder kan nog worden opgemerkt dat voor de industriële herontwikkeling van de projectsite een brownfieldconvenant werd afgesloten, gekend als Brownfieldconvenant 54 “herontwikkeling Kuhlmann Site”. De actuele omgevingsvergunning en geplande toestand is hiermee in overeenstemming.

## 4.5. Stedenbouwkundige voorschriften

### 4.5.1. GSV hemelwater 2023



#### - Potentieel verontreinigd hemelwater

Een deel van het hemelwater komt in contact met de verharde oppervlakte is potentieel verontreinigd en moet als bedrijfsafvalwater beschouwd worden. De GSV hemelwater 2023 is bijgevolg voor deze oppervlaktes niet van toepassing. Het potentieel verontreinigd hemelwater stroomt door de profilering ofwel af naar de ondoorlatende contourgrachten, ofwel naar de interne riolering. Beide systemen leiden het water uiteindelijk naar het influentbufferbekken, vanwaar het verder behandeld wordt in de waterzuiveringsinstallatie op de site. Gezuiverd water dat niet kan gebruikt worden op de site (bv. in beregeningssysteem) wordt uiteindelijk vertraagd geloosd in het kanaal Gent-Terneuzen.

#### - Opvang hemelwater voor hergebruik

Het hemelwater dat op de daken van de bestaande loods, de nieuwe loods, de nieuwe overkapping, het nieuwe pompen lokaal en de nieuwe HS-C5 valt, wordt verzameld in het waterbekken in het noorden van de site. Van daaruit zal het gebruikt worden voor onder andere de algemene stofbeheersing in de loods en op de stockage in open lucht. Om het hemelwater dat op het dak van de overkapping valt, af te leiden naar het waterbekken, wordt een betonbuis met een diameter van 1m20 gebruikt. Voor de gedetailleerde berekeningen en principedetails wordt verwezen naar de hemelwaternota's in de bijlage.

Bijkomend worden 3 extra regenwaterputten geplaatst voor het hergebruik voor sanitaire voorzieningen:

- Een regenwaterput van 10.000 liter voor de opvang van het hemelwater dat op de daken van de bestaande HS-cabine 3, het nieuwe magazijn en het nieuwe sanitair gebouw valt.
- 1 regenwaterput van 20.000 liter voor de opvang van het hemelwater dat op het dak van het nieuwe kantoorgebouw valt.
- Een regenwaterput van 20.000 liter voor de opvang van het regenwater afkomstig van de dakoppervlakte van de workshop.
- **Infiltratievoorziening**  
Op basis van de infiltratienota opgemaakt op 28/03/2025 wordt onderbouwd dat het niet wenselijk is om hemelwater te infiltreren door de verhoogde kans op uitloging van verontreinigingen en verspreidingssnelheid van grondwaterverontreinigingen. Om die reden wordt geopteerd om het water te bufferen.
- **Buffervoorziening**  
De bovenvermelde dakoppervlaktes worden eerst aangesloten op de hemelwateropvang voor hergebruik. De noodoverloop van het waterbekken noord is verbonden met de buffervoorziening die in het zuiden wordt geplaatst.  
Hemelwater dat terechtkomt op zones waar geen potentiële verontreiniging wordt verwacht, stroomt gravitair af naar ondoorlatende grachten langs de verharding. Deze grachten komen uit in een centrale pompput die vervolgens het water richting het bufferbekken zuid verpompt. Het water wordt ten slotte via een vertraagde afvoer naar het kanaal Gent-Terneuzen geleid.

#### 4.5.2. Brandweervoorschriften

Zowel de vorige vergunning (OMV\_2024007920) als de voorliggende aanvraag zijn onderhevig aan de voorschriften voor de brandveiligheid van een industriebouw (bijlage 6 van het KB). Op 18 april 2025 werd voor de afwijking op punten 3.1, 3.3, 5.2.1, 5.3, 6.6 en 7 van bijlage 6 bij het koninklijk besluit van 7 juli 1994 gunstig advies gegeven door de Commissie voor Afwijking brandpreventie.

Meer details van het advies zitten in de bijlage 'Advies van de Commissie voor Afwijking'.

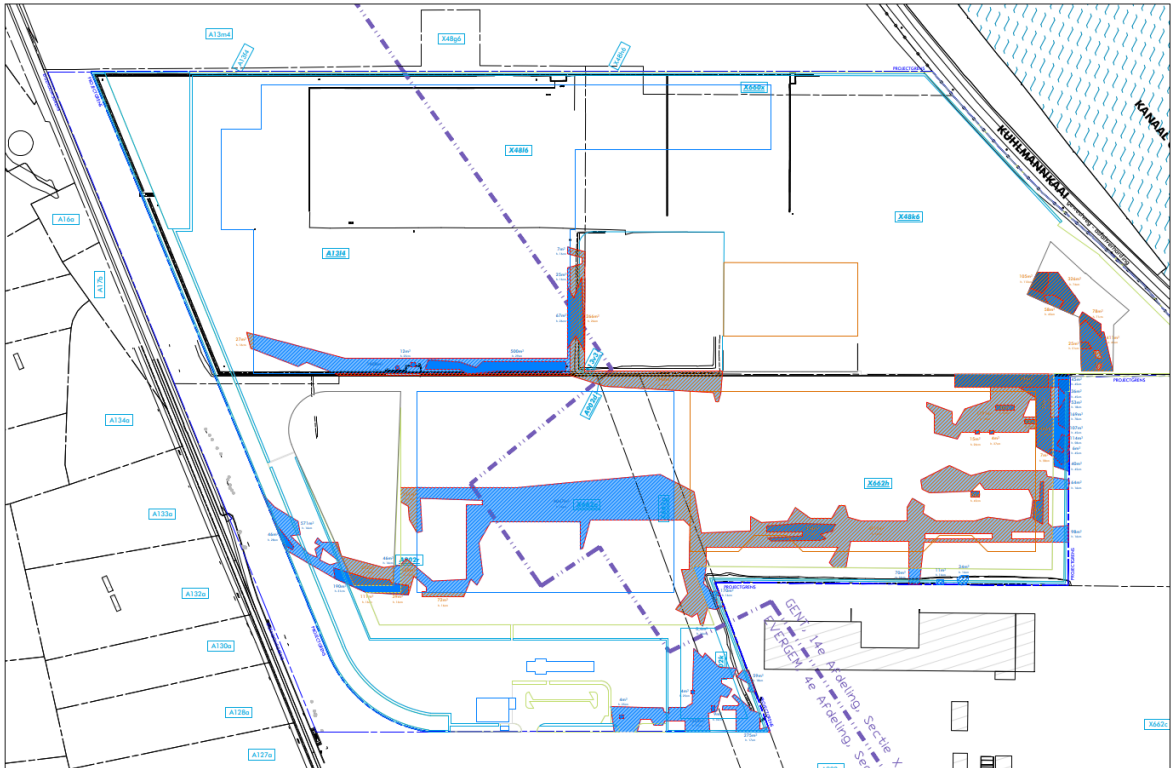
#### 4.5.3. Overige ruimtelijke aspecten

Volgens de watertoetskaarten (bron: [WATERINFO - Watertoets](#)) is een gedeelte van de geplande werken gelegen in overstromingsgevoelig gebied met middelgrote kans D. Om die reden worden enkele maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen in rekening gebracht.

- Het terrein wordt opgehoogd waardoor de gebouwen en constructies binnen de overstromingsgevoelige zones worden opgetrokken op een overstromingsveilig bouwpeil;
- Alle ondergrondse constructies worden waterdicht afgewerkt;
- Het waterbergend volume vóór de ontwikkeling wordt bijgevolg gecompenseerd in de bufferbekkens. Het compensatievolume wordt berekend door de ruimte die wordt

ingenomen door het project tussen het huidig (vergunde) maaiveld en het gemodelleerde overstromingspeil.

Voor de details van de berekeningen en gedetailleerde opmetingen wordt verwezen naar de hemelwaternota (bijlage 4-2).



#### 4.6. Integratie van de geplande werken in de omgeving

Alle constructies worden opgetrokken in duurzame industriële materialen en in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het perceel waar de geplande werken zullen uitgevoerd worden, wordt omgeven door bedrijfsgebouwen. De werken hebben geen negatieve effecten op de omgeving.



## 5. Vereiste en niet-vereiste bijlagen

### 5.1. Overzicht bijlages

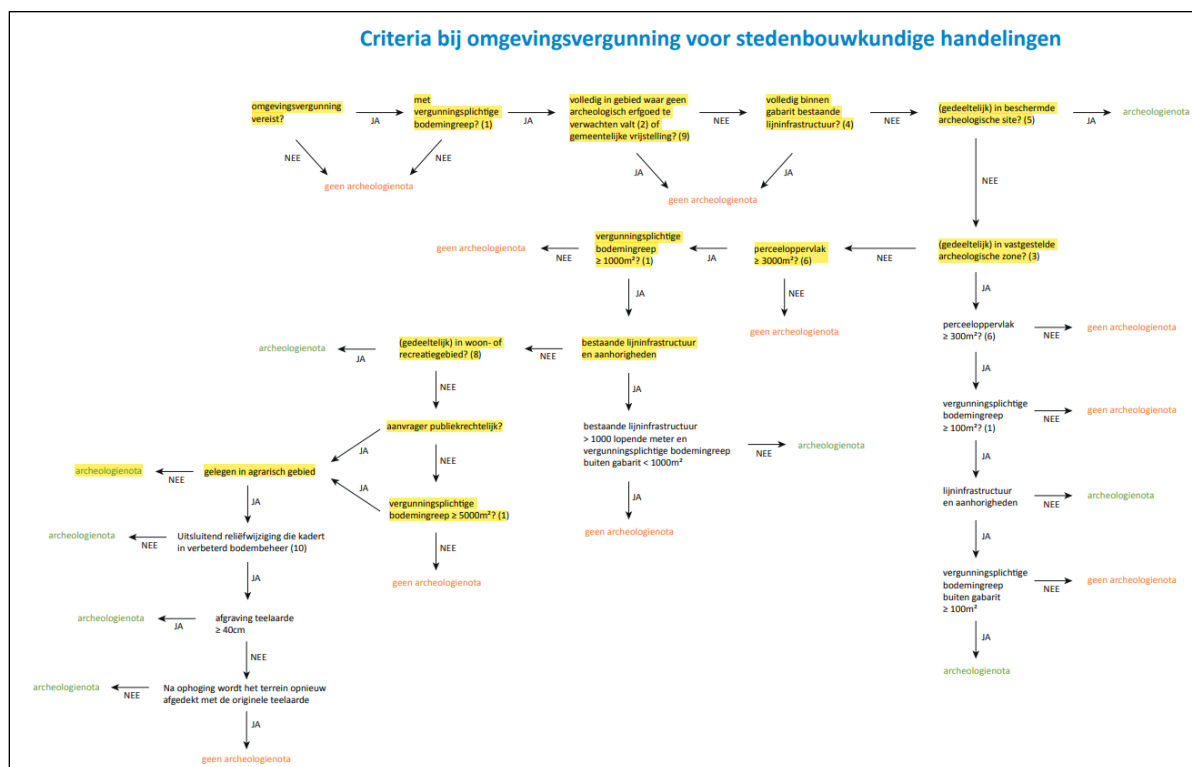
In het Omgevingsloket zijn de volgende vereiste documenten opgeladen:

- 01. Verantwoordingsnota B26
- 02. 01Infiltratienota Kuhlmannkaai 13 te Gent (bijlage 2-1)
- 02.02 Vooroverleg grondwater - OVAM
- 03. Hemelwaternota\_01
- 04.01 Hemelwaternota\_02 (bijlage 4-1)
- 04.02 Hemelwaternota\_03 (bijlage 4-2)
- 05.01 Archeologienota\_01
- 05.02 Archeologienota\_02
- 05.03 Archeologienota - Ontvangstbevestiging\_03
- 06.01 Afwijking brandweervoorschriften – Advies commissie\_01
- 06.02 Afwijking brandweervoorschriften – Beslissing\_02

### 5.2. MER-plicht

Er wordt voor de mer-plicht verwezen naar het project-MER in het dossier in het Omgevingsloket.

### 5.3. Archeologienota



Conform artikel 5.4.1, 5.4.8 en 5.4.12 is een archeologienota opgesteld en gemeld op 3 mei 2025 bij AOE (zie bijlage 07.) voor de vergunningsplichtige bodemingrepen die in de voorliggende aanvraag vervat zitten.

Voor dit project werd een bureauonderzoek uitgevoerd over de volledige oppervlakte van het plangebied. Er werden (nog) geen verdere archeologische vooronderzoeken zonder of met ingreep in de bodem uitgevoerd. Het uitgevoerd bureauonderzoek toont duidelijk aan dat de geplande werken met hoge waarschijnlijkheid geen verstoring zullen veroorzaken aan mogelijk aanwezig archeologisch erfgoed. Daarom zijn geen verdere maatregelen nodig voor omgang met het archeologisch erfgoed binnen het kader van dit initiatief.

Zie bijlages 05.01. en 05.02 voor verdere details.

#### **5.4. Add. B34 – Vooradvies van de brandweer**

Op 23/10/2024 werd een online vooroverleg gehouden met een afgevaardigde van Brandweerzone Centrum. De plannen werden op basis van de input uit dit gesprek gewijzigd en er werd omwille van de activiteiten een afwijking aangevraagd op federaal niveau. Deze afwijking werd recent grotendeels verleend. De plannen houden hier rekening mee.

Zie bijlage 06.01 en 06.02 (Afwijking brandweervoorschriften).

#### **5.5. Add. B30 Sloopopvolgingsplan**

De aanvraag heeft geen betrekking op de sloop- renovatie of ontmantelingswerken waarvan het totale bouwvolume ofwel groter is dan 1.000m<sup>3</sup> niet-residentiële gebouwen of 250m<sup>3</sup> infrastructuurwerken.