

1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Onderwerp:	Jan De Nul Kuhlmannkaai Nieuwbouw van een slibverwerkingsfaciliteit
Bouwheer:	Jan De Nul nv Vertegenwoordigd door Anne Smet Tragel 60, 9308 Hofstade
Werkadres:	Kuhlmannkaai, 9042 Gent, 9940 Evergem, 9060 Zelzate
Kadastrale gegevens:	9042 GENT Afd. 14, Sie. X, Nrs. 48g6, 48h6, 660v, 660y 9940 EVERGEM Afd. 4, Sie. A, Nrs. 13f4, 13m4, 13n3 9060 ZELZATE Afd. 1, Sie. D, Nrs. 568/2, 568/3, 568h, 568k

Het terrein bevindt zich langs de kanaaloeverweg genaamd Kuhlmannkaai (parallelweg langs het zeekanaal Gent – Terneuzen) en grenst verder aan de Beneluxlaan en de spoorweg Gent- Terneuzen.

Het terrein wordt momenteel gebruikt als logistieke opslagzone voor materiaal dat gebruikt wordt bij de activiteiten van het baggerbedrijf Jan De Nul. Het terrein wordt heraangelegd om naast de huidige functie ook te kunnen dienen als valorisatiecentrum.

Zowel de bestaande ontsluiting als de nieuw te realiseren ontsluiting naar het perceel is voorzien vanaf de Kuhlmannkaai, langs het Kanaal Gent-Terneuzen. Deze ontsluiting zal op termijn verdwijnen vanwege de plannen om het kanaal te verbreden en de bestaande weg te verleggen naar de andere kant van het perceel, zie 3.2.1 §Artikel 11 reservatiestrook voor waterwegeninfrastructuur. In het ontwikkelingsscenario werd hiermee rekening gehouden, de in- en uitrit voor zowel vrachtwagens als voor personenwagens wordt voorzien langs de toekomstige weg.

De voorliggende aanvraag omvat volgende vergunningsplichtige handelingen:

- Het bouwen van twee loodsen voor verwerking van grond alsook een kleinere loods voor minimaal onderhoud en een staalanalyse kantoor
- Het aanleggen van verhardingen (beton, asfalt, grind)
- Het gebruik van de grond als parking en het plaatsen van een overdekte fietsenstalling
- Het aanleggen van lagunes en waterbuffering
- Het aanleggen van 2 infiltratiebekkens
- Het voorzien van installaties eigen aan de activiteiten zoals:
 - Weegbruggen
 - Wielwasinstallatie
- Reliëfwijzigingen in de vorm van:
 - Afgravingen en ophogingen i.f.v. nivellering van het terrein
 - Aanleg van lagunes en waterbuffers

- Milieuberm langs de westelijke kant van het perceel
- Een zone voor plaatsing van een ketencomplex omvattende kantoren, sociale lokalen, vergaderruimte en sanitair.
- Milieutechnische activiteiten:
 - Biologische grondreiniging, stockage grond, lagunering
 - Fysicochemische grondreiniging
 - TOP (tijdelijke opslagplaats) van (niet-) verontreinigde gronden
- Het inrichten van een waterzuiveringsinstallatie
- Het ontbossen van een deel van het bos aan de noordelijke zijde van het perceel

Zoals eerder vermeld kan de nieuw geplande projectsite opgesplitst worden in 2 delen (in het verder verloop van de nota zal er regelmatig naar verwezen worden):

- **Valorisatiecentrum** voor de opslag, overslag en behandeling van een brede waaier aan bodemmaterialen en andere minerale stromen
- **Logistieke zone** voor opslag van stalen en rubberen leidingen en bijhorende onderhouds- en werkvoorbereidingswerkzaamheden



Figuur 1: Inplantingsplan met zonering

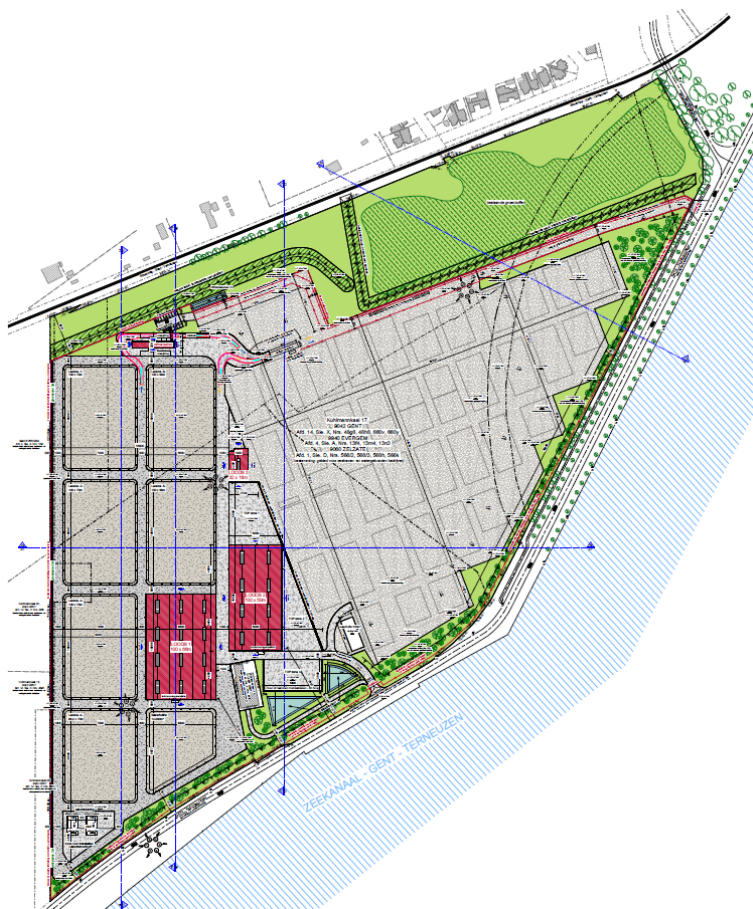
1.1 Bouwen van 2 loodsen voor verwerking van baggerspecie en een kleinere loods voor onderhoud en staalanalyse

Er wordt voorzien in de oprichting van 2 industriële gebouwen van 5.000m² en 6.600m² met respectievelijke maten 50x100m en 66x100m, beide 17m kroonlijsthoogte. Ze zijn elk voorzien van 2 grote poorten en de nodige (vlucht)deuren. Deze 2 gebouwen zullen gebruikt worden voor onder andere grondopslag alsook industriële installaties voor slibverwerking...

Het derde gebouw op het terrein bedraagt 562,3m² (18x32m) met een kroonlijsthoogte van 8m en is opgesplitst in verschillende onderdelen. Het grootste deel (450m²) is ingericht als werkplaats voor minimaal onderhoud aan bv. de machines. Daarnaast bevindt zich een lokaal voor staalanalyse (74,1m²) met kantoortje (15m²) en technische ruimtes (23,2m²) in het gebouw.

Alle drie de gebouwen zijn opgebouwd uit een staalconstructie bekleed met onderaan een betonplint en daarboven stalen sandwichpanelen. In de daken zijn lichtstraten voorzien om voldoende natuurlijk licht in de hallen te krijgen.

Naast de 3 gebouwen bevindt zich op de site ook een zone voor een ketencomplex. Deze staat tussen de 2 weegbruggen en wordt op de betonverharding geplaatst. De zone hiervoor voorzien is 40m x 7m = 280m². De werkelijke oppervlakte van het ketencomplex ligt net iets lager, namelijk 238,3m², maar in voorliggende aanvraag rekenen we verder met de 280m². In het ketencomplex zitten voornamelijk lokalen zoals: kantoren, sociale lokalen, vergaderruimte, sanitair, berging...



Figuur 2: Inplantingsplan

1.2 Aanleg van verhardingen

De verhardingen voor vrachtverkeer en brandweerwagens tussen en rondom de gebouwen is voorzien in betonverharding, alsook de niet overdekte TOP-zones.

De rest van het valorisatiecentrum (zuidwestelijk deel van het terrein) wordt voornamelijk verhard met asfaltverharding tussen de lagunes.

De zonet vernoemde verhardingen worden ondervuld met een drainage laag en een niet-doorlaatbare HDPE-folie, vanwege het risico op verontreinigde grond. De verhardingen worden in helling gelegd zodat het water op natuurlijke wijze in de lagunes terecht komt, dat op zijn beurt naar de waterzuivering gaat. Deze hellingen werden niet gedetailleerd ingetekend op de terreinprofielen, 11,63mTAW is de richtwaarde voor het niveau van alle verhardingen.

De logistieke zone (noordoostelijke deel van het terrein) bestaat uit een reeds gedeeltelijke grindverharding (zonder folie) die wordt uitgebreid. De grindverharding ligt in principe vlak op het peil 11,23mTAW en wordt uitgebreid. Deze uitbreiding ligt op niveau 11,43mTAW, de overgang hiertussen bedraagt niet meer dan 0,5%.

Langs de zuidoostelijke zijde van het terrein wordt een aansluiting op de Kuhlmannkaai voorzien. Deze wordt echter niet gebruikt door de exploitant om het terrein te kunnen betreden, maar dient enkel als toegang voor de hulpdiensten (waaronder de brandweer) en Elia, de eigenaar van het gebouw op perceel Afd. 14, Sie. X, Nrs. 48t3, Kuhlmannkaai 15.

1.3 Gebruik van grond als parking

De in- en uitrit voorziet een afscheiding in de vorm van hekwerk tussen vrachtverkeer/ personenwagens en fietsers om conflicten te vermijden. De inrit is voldoende lang om 3 vrachtwagens achter elkaar op eigen terrein te stationeren alvorens de mobiele weegbrug te moeten gebruiken. Door in te zetten op een vlotte afhandeling van inkomend verkeer aan de weegbrug alsook het goed afstemmen met de transporteurs zal ervoor gezorgd worden dat een vlotte doorstroming op het terrein mogelijk is. Derhalve zijn 3 wachtplaatsen op eigen terrein voldoende.

In de noordwestelijke zone van het terrein wordt een parking voorzien voor personenwagens en fietsers. De parking is bereikbaar vanaf de logistieke zone en voorziet in 12 plaatsen voor personenwagens en 8 fietsen, uitsluitend voor personeel op site. De verharding van de parking bestaat uit beton en watert af naar het infiltratiebekken 2/2.

1.4 Reliëfwijzigingen

1.4.1 Afgravingen en ophogingen i.f.v. nivellering van het terrein

Zoals vermeld bij 1.2 *Aanleg van verhardingen* wordt de site op 3 verschillende niveaus aangelegd. Deze zijn bepaald a.d.h.v. een grondverzetstudie waarin gestreefd wordt naar een zero grondbalans zodat er geen grond moet af- of aangevoerd worden.

1.4.2 Aanleg van lagunes en waterbuffer

De lagunes zijn zones voor uitdroging en stockage van sedimenten. Er wordt in totaal 40.320m² aan lagunes aangelegd, verdeeld in 6 aparte lagunes en worden aangelegd op een diepte van 2,2m t.o.v. de omliggende verharding.

Naast de lagunes wordt een open waterbuffer van 13.000m³ voorzien met een footprint van 4.270,4m² en wordt uitgegraven tot op een diepte van 3,5m t.o.v. de omliggende verharding.

1.4.3 Talud langs de westelijke kant van het perceel

Op de grens van het terrein en het tracé van de weg in het ontwikkelingsscenario ten westen op het perceel wordt een geluidsberm voorzien in de vorm van een talud van ±3,9m hoog t.o.v. het naastliggende maaiveld.

1.5 Toegang

Tot de toekomstige weg klaar is wordt de toegang tot het perceel vanaf de Kuhlmannkaai ter hoogte van de Beneluxlaan voorzien. Deze aansluiting is reeds vergund in een vorige aanvraag, gekend onder OMV ref. 2020035000.

De toegang voorziet een gebonden steenslagverharding van 10m breed en is opgesplitst in een strook van 2m voor fietsers en een strook van 8m voor personenwagens en vrachtwagens, gescheiden door tijdelijk hekwerk, met plaatselijk een bredere strook van 9m waar ruimte voorzien is om 3 vrachtwagens eventueel te laten wachten. De toegang kan afgesloten worden voor onbevoegden d.m.v. een poort die aansluit op de bestaande omheining.

1.6 Circulatie

Omdat de circulatie geoptimaliseerd is voor het ontwikkelingsscenario kan het inrijdend vrachtverkeer geen van de twee definitieve weegbruggen gebruiken. Ter vervanging wordt een mobiele weegbrug met bijhorende bureaucontainer voor administratie voorzien op de toegang in de aangevraagde situatie. Er zal een voorrangregeling getroffen worden om het inkomend en uitgaand verkeer te regelen, d.m.v. borden / lichten / slagbomen. Het uitgaand verkeer zal eerst via de definitieve wielwas passeren alvorens het terrein te verlaten. De interne flow van het verkeer staat aangeduid op het inplantingsplan (plan nr. 3) met gele en blauwe pijlen.

Personenwagens en fietsers kunnen de definitieve parking bereiken, hiervoor wordt een klein stukje verharding in gebonden steenslag voorzien vanaf de logistieke zone, afgescheiden door hekwerk van de rest van de site.

Vanwege toekomstige plannen om de straat Kuhlmankaai te verleggen naar de andere kant van het perceel, wordt in het ontwerp voorzien om hierop te kunnen aansluiten in de toekomst. Ter verduidelijking wordt een plan toegevoegd aan dit aanvraagdossier, zie plan nr. 3.1 inplantingsplan ontwikkelingsscenario.



Figuur 3: Inplantingsplan ontwikkelingsscenario

2 RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANEDE WERKEN OF HANDELINGEN

2.1 Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen zijn gepland

Voorliggende aanvraag is gelegen op een terrein langs de Kuhlmannkaai (parallelweg langs het zeekanaal Gent – Terneuzen) en is samengesteld uit 11 percelen, gelegen over 3 gemeenten (zie hieronder 2.2.2). Het terrein grenst ook aan de Beneluxlaan en de spoorweg Gent- Terneuzen.

Op het terrein staat een gebouw op een apart kadastraal perceel dat geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag. Het gebouw is eigendom van netbeheerder Elia.

Aan de zijde van het zeekanaal Gent-Terneuzen werd een reservatiestrook besproken dewelke vrijgehouden dient te worden van ontwikkelingen (gebouwen,...) om in de toekomst de bocht van het betreffende kanaal te kunnen aanpassen.

Op de noordzijde van het terrein bevindt zich momenteel een bos dat dienst doet als een groenbuffer naar het achtergelegen woongebied genaamd 'Klein Rusland' en welke behouden blijft.



Figuur 4: Satellietkaart - Google Maps

Eveneens bevindt zich op heden op het terrein een talud met hoogte $\pm 4,5\text{m}$ dewelke als buffer dienst doet en eveneens behouden blijft. Deze bevindt zich langs de zuidzijde van de betreffende groenbuffer en maakt een hoek rechtsoom doorheen het bos, zie Figuur 5.

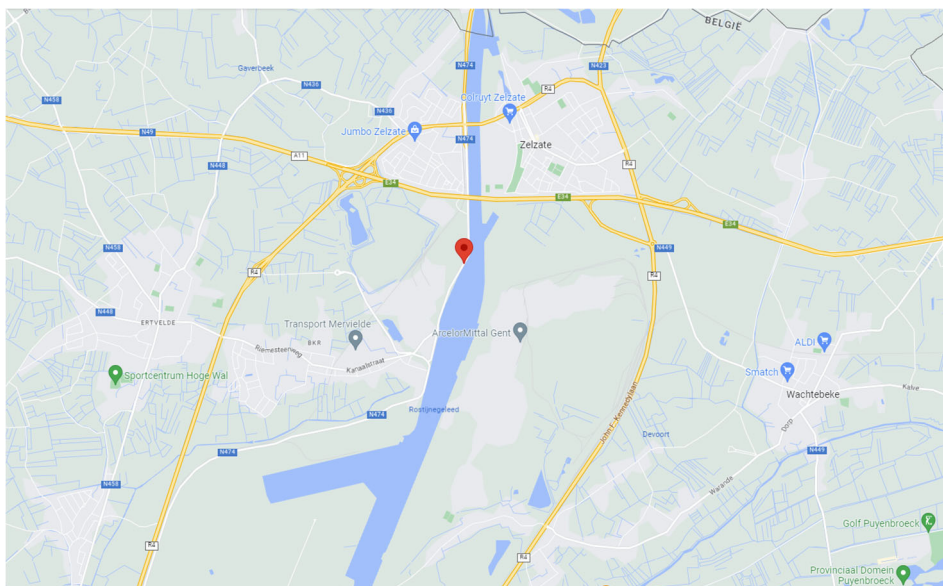


Figuur 5: Satellietkaart met aanduiding talud - Google Maps

2.2 Zoneringsgegevens van het goed

2.2.1 Ligging van het terrein

Het terrein is gelegen langs de gewestweg N474 – Kuhlmannkaai, een parallelweg langs het zeekanaal Gent – Terneuzen.



Figuur 6: Kaart - Google Maps

2.2.2 Kadastrale inplanting van het terrein

Het perceel wordt gevormd door de samenvoeging van 11 percelen, gelegen over 3 verschillende gemeenten, en is kadastraal gekend onder:

9042 GENT

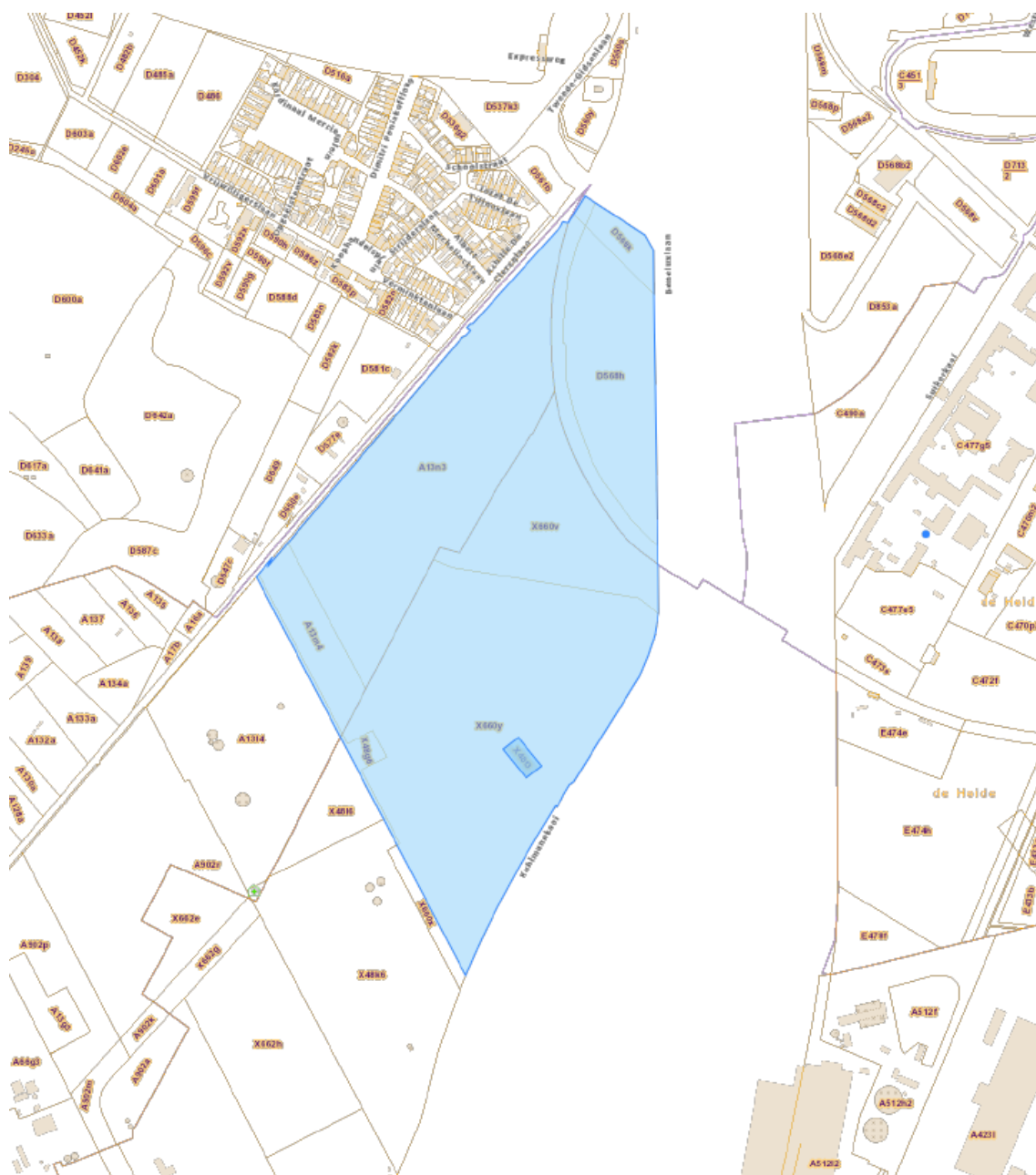
Afd. 14, Sie. X, Nrs. 48g6, 48h6, 660v, 660y (48t3 is geen onderdeel van voorliggende aanvraag)

9940 EVERGEM

Afd. 4, Sie. A, Nrs. 13f4, 13m4, 13n3

9060 ZELZATE

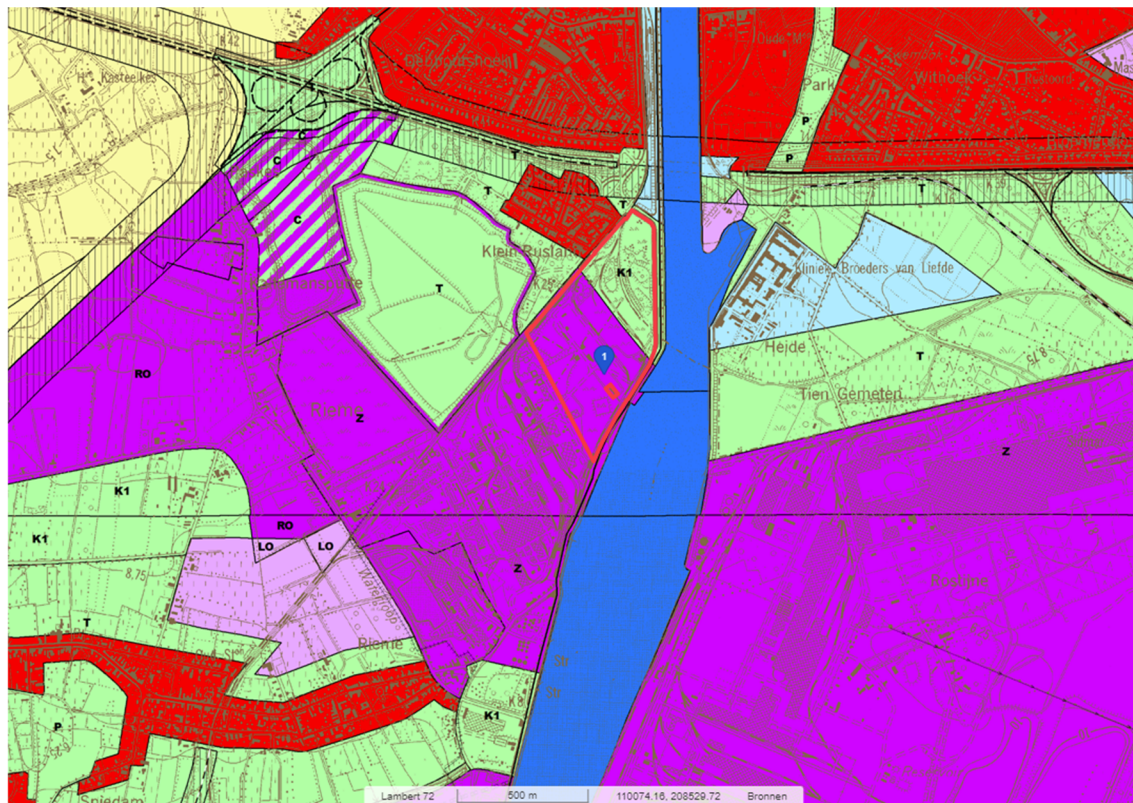
Afd. 1, Sie. D, Nrs. 568/2, 568/3, 568h, 568k



Figuur 7: Kadastraal uittreksel - CadGIS

2.2.3 Bestemming en activiteiten – gewestplan

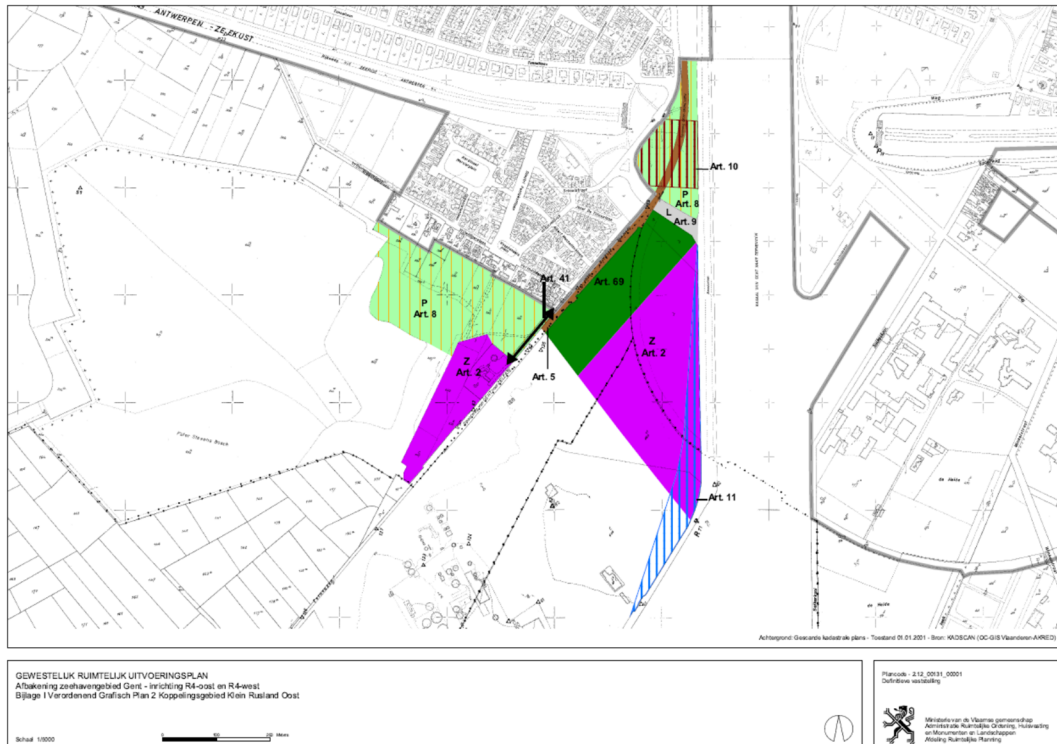
Volgens **origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone**, goedgekeurd bij KB d.d. **1977-09-14** is de eigendom gelegen in **gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven en koppelingsgebied K1/type1**.



Figuur 8: Gewestplan - Geopunt Vlaanderen

2.2.4 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voorliggende aanvraag is gelegen in een goedgekeurd GRUP (RUP_02000_212_00131_00001):
Afbakening zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west, artikels 2, 11 en 69



Figuur 9: Kaart RUP "Afbakening zeehavengebied Gent, Verordenend Grafisch Plan 2 Koppingsgebied Klein Rusland Oost"

2.2.5 Gemeentelijke verordeningen

Lijst van gemeentelijke verordeningen die van toepassing zijn op voorliggende aanvraag:

- Algemeen bouwreglement stad **Gent**.
- **Evergem**:
 - o Stedenbouwkundige verordening bouwen: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.
 - o Stedenbouwkundige verordening parkeren: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.
 - o Stedenbouwkundige verordening vergunningsplichtig maken: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.
 - o Stedenbouwkundige verordening tot vrijstelling van bepaalde werken en handelingen van het aanvragen van een vergunning: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.
 - o Richtnota bouwen en verkavelen: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.
- Richtlijnenkader kwalitatief bouwen en wonen **Zelzate**: bevat geen bijkomende eisen voor dit project.

3 DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1 Gewestplan

De beoogde activiteiten stemmen overeen met de onderliggende bestemming van de gewestplanzone.

3.2 RUP

3.2.1 Toetsing aan de geldende voorschriften van het RUP:

§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 11: reservatiestrook voor waterwegeninfrastructuur

Het betreffende gebied wordt gereserveerd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterwegeninfrastructuur alsook de aanleg, het beheer en de exploitatie van de verlegde kanaaloeverweg.

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 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.

3.3 Gemeentelijke verordeningen

De gemeentelijke verordeningen van de gemeentes **Evergem** en **Zelzate** leggen geen bijkomende eisen op i.v.m. de beoogde ontwikkeling van het betreffende terrein.

De bepalingen uit de bouwcode van de stad **Gent** worden strikt gevolgd.

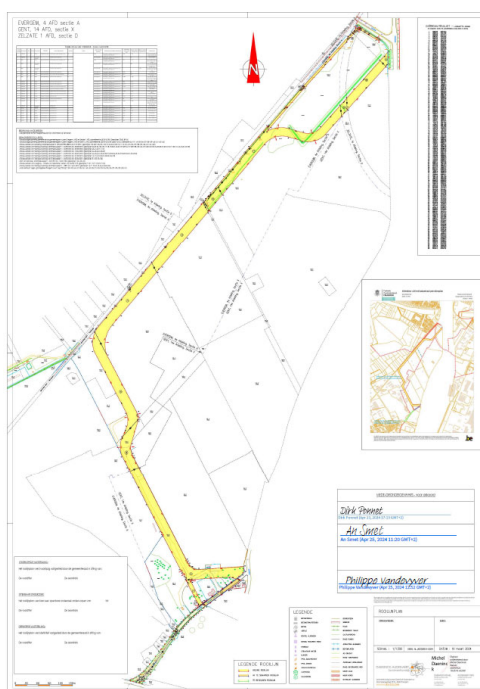
Er wordt weliswaar een uitzondering aangevraagd m.b.t. de aanleg van groendaken voor het ketencomplex. Omdat het dak van het ketencomplex integraal onderdeel uitmaakt van de containerunits is het dus niet mogelijk om het als groendak uit te voeren. Ten slotte gaat het over een zeer beperkte oppervlakte (280m²) in verhouding met de rest van de site.

Op het omgevingsloket onder het luik hemel- en oppervlaktewater worden 2 groendakformulieren toegevoegd, één voor de loodsen en één voor het ketencomplex.

3.4 North Sea Port

Voorafgaandelijk werden diverse gesprekken gehouden met North Sea Port. Volgende uitgangspunten maken deel uit van de afspraak:

- De Raad van Bestuur van North Sea Port heeft besloten om de nieuwe weg aan te leggen volgens het eerder bepaalde tracé en concept langsheen de spoorweg (groen tracé op plan hieronder).
- Het concept bestaat uit een vrij liggend fietspad van 3m breed (voor 2 richtingen), 8m brede weg (1 rijstrook in elke richting), doorlopend tot aansluiting op het kruispunt van de huidige Kuhlmannkaai en Beneluxlaan. Tussen de wegenis en perceel wordt een buffergracht en berm voorzien.
- Het fietspad splitst af ter hoogte van het bufferbos aan Klein Rusland en blijft langs de spoorweg verder lopen tot aan de Beneluxlaan.
- De in-en uitritten werden met NSP besproken. Beide partijen hebben hun plannen op elkaar afgestemd.
- Op 26/05/2025 werd de volledige vergunning verkregen met voorwaarden voor de Ontsluitingsweg Kuhlmannsite (OMV ref. 2024122417).



Figuur 10: Rooilijnplan NSP

3.5 MER

Een aanmelding MER met vraag tot scopingsadvies werd ingediend op 4 februari 2025 en onder nummer PR3733 geregistreerd.

3.6 Elia/Fluvius

Binnen het terrein van JDN ligt een apart perceel met een hoogspanningscabine van Elia waarin zich installaties bevinden van Fluvius. Het gebouw dient steeds toegankelijk te blijven voor Elia en Fluvius vanaf de openbare weg.

Vanuit de cabine lopen 2 hoogspanningskabels naar de terreinen van Terranova over het betreffende te ontwikkelen terrein. Tussen de cabine en de Kuhlmannkaai liggen verscheidene kabels van Fluvius en Elia, evenals in de onmiddellijke nabijheid van de cabine.

Een erfdienstbaarheid is in opmaak met Fluvius/Elia aangaande de tracés van de kabels en de toegang tot de cabine.

Onderstaande schets geeft de locatie weer van de betreffende kabels in het rood, noord-zuid.



Figuur 11: Plan kabels Elia/Fluvius

3.7 Maritieme Toegang

Een reservatiestrook (zie blauw gearceerde strook op Figuur 9) wordt voorzien, deels op terreinen JDN, m.b.t. het rechte trekken van het Kanaal in het kader van passage van grotere schepen n.a.v. de nieuwe sluis Terneuzen (oplevering 2023).

Volgende werken zijn onder meer gerelateerd:

- Verdieping kanaal
- Aanleg nieuwe diepere tunnel Zelzate E34
- Bochtaanpassingen

Naast de reservatiestrook werden ook opties voor het gebruik van kades langs de huidige Kuhlmannkaai besproken, maar niet haalbaar bevonden. Totdat de nieuw aan te leggen weg in gebruik kan genomen worden, zal men gebruik maken van een kade in het Kluizendok (ter hoogte van Transferium) voor aanvoer naar het valorisatiecentrum.

Deze werken vallen onder verantwoordelijkheid van Afdeling Maritieme Toegang. Een juiste timing of planning is hiervoor nog niet beschikbaar.

3.8 Natuurpunt (bufferbos)

Inzake het beheer van het bos (buffer naar Klein Rusland) op de Kuhlmannsite werd contact gelegd met Natuurpunt i.v.m. het beheer van dit bos. Natuurpunt wenst dit op termijn voor eigen rekening te nemen. Verdere afspraken volgen na bepaling definitief tracé van de nieuwe weg.

Een klein deel van dit bos zal verwijderd worden t.b.v. de geluidsberm. Het gaat over 1.998m² dat ontbost zal worden van de totale 19.765m² bos. Er is een boscompensatieformulier ingevuld en toegevoegd aan het dossier.

3.9 Wegen en verkeer

In het kader van mogelijk gebruik van kades langs de Kuhlmannkaai, werd ook wegen en verkeer gecontacteerd.

3.10 Archeologienota

Er werd een archeologienota opgesteld en ingediend. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen beslissing genomen binnen de wettelijk voorziene termijn van 15 kalenderdagen. In dat geval wordt er stilzwijgend akte genomen van de archeologienota. De archeologienota, het programma van maatregelen en de beslissing zijn te terug te vinden op loket van onroerend erfgoed met UID 33595.

De archeologienota en de beslissing is aan het dossier toegevoegd.

3.11 Hemelwaterhuishouding

Op de site worden 2 infiltratiebekkens voorzien, één zuidelijk (1/2) en één noordelijk (2/2).

3.11.1 Infiltratiebekken 1/2:

Afwaterende oppervlakte: daken van de 3 loodsen (12.162,3m²) en de horizontale oppervlakte van de waterbuffer van 630m³ (360m²), **totaal = 12.522,3m²**.

Het hemelwater komt eerst in de waterbuffer van 630m³ terecht, waar het opnieuw wordt gebruikt voor één van de milieutechnische processen op de site (zie MER), hierbij wordt 7.500m³ per jaar hergebruikt.

De overloop van de waterbuffer gaat naar het infiltratiebekken 1/2.

3.11.2 Infiltratiebekken 2/2:

Afwaterende oppervlakte: dak van ketencomplex (280m²) en de parking voor personenwagens en fietsen (360,5m²), **totaal = 640,5m²**.

Het hemelwater komt eerst in de hemelwaterput van 15m³ terecht, waar het opnieuw gebruikt wordt voor het spoelen van toiletten. Er wordt 18m³ per jaar hergebruikt.

De overloop van de hemelwaterput gaat naar het infiltratiebekken 2/2.

In het ontwikkelingsscenario wordt een nieuwe in- en uitrit gecreëerd waarbij deze ook zal afwateren naar het infiltratiebekken 2/2. Vandaar dat het alvast overgedimensioneerd is om ook dit hemelwater te kunnen opvangen (±560m² verharding).

3.11.3 Verhardingen

Het hemelwater dat op de niet-waterdoorlatende verhardingen terecht komt, wordt in 2 categorieën gesplitst, niet-vervuild en vervuild (of potentieel verontreinigd) hemelwater:

- Het **niet-vervuild hemelwater** [360,5m²] komt van de parking voor personenwagens. Dit hemelwater wordt afgevoerd (samen met de eerder vernoemde overloop van de hemelwaterput van 15m³) naar infiltratiebekken 2/2.
- De overige oppervlakte aan betonverharding [12.973,7m²], de asfaltverharding rondom de lagunes [16.660,9m²] en de betonverharding rond de waterzuivering [1.250,6m²] worden als **vervuild hemelwater** [30.885,2m²] beschouwd. Dit hemelwater wordt afgevoerd via de lagunes en riolering naar de waterzuiveringsinstallatie op het terrein.

Het hemelwater dat op grindverhardingen terecht komt:

- De **bestaande grindverharding** [49.529,3m²] ligt vlak en wordt voorzien van een opstaande rand van 5cm.
- De **nieuwe grindverharding** [42.413,3m²] ligt 20cm hoger dan de bestaande grindverharding, de helling ertussen bedraagt nergens meer dan 0,5%. De rest van de nieuwe grindverharding ligt vlak en kan afwateren naar de naastgelegen groenzones, deze zijn groter dan 15% van de oppervlakte grindverharding.

Zie plan nr. A15 en A16 voor meer info omtrent de afwaterende oppervlaktes en de berekening van de infiltratiebekkens. Zie MER 7.3.4.3. voor meer info omtrent de waterhuishouding op het terrein.

3.12 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het ketencomplex (sanitair, wc's) wordt aangesloten op een IBA zonder overloop. De IBA zal op regelmatige basis geleidigd worden.

Het afvalwater afkomstig van loods 3 (afwasbak) gaat naar de waterzuiveringsinstallatie. Het water dat gezuiverd wordt in de waterzuiveringsinstallatie wordt opnieuw gebruikt bij de processen op het terrein. Het overtollige gezuiverde water dat niet hergebruikt wordt, wordt geloosd in het naastliggend Kanaal Gent-Terneuzen.

Zie MER 7.3.4.3. voor meer info omtrent de waterhuishouding op het terrein.

3.13 Mobiliteit

Zie MER:

- 3. Beschrijving van het project
- 3.9. Transporten
- 7.8.1. Discipline Mens-Mobiliteit

3.14 Brandveiligheid

De twee grondloodsen vallen onder Bijlage 6, Klasse A met respectievelijke oppervlakten 5.000m² en 6.600m², allebei kleiner dan de grenswaarde van 25.000m². De kleine loods met annex staalanalyseruimte en met een opp. van 562,3m² valt onder Bijlage 6, klasse C.

Er werd reeds advies opgemaakt bij een vorige omgevingsaanvraag voor quasi hetzelfde project. In voorliggende aanvraag zijn enkele wijzigingen t.o.v. de vorige aanvraag die geen invloed hebben op het brandtechnische aspect van het project. Het advies is toegevoegd op het omgevingsloket.

3.15 Toegankelijkheid

Ondanks dat de site niet publiek toegankelijk is, wordt er één aangepaste parkeerplaats ingericht (6% van 12pp = 0,72).

3.16 Conclusie

Het ontwerp voldoet aan alle, zowel de algemeen geldende, als de specifiek van toepassing zijnde voorwaarden en is derhalve in overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context.

4 DE INTEGRATIE VAN DE GEPLANEDE WERKEN IN DE OMGEVING

De schaal en de bestemming van de voorziene werken passen binnen dit gebied. De voorliggende aanvraag is overeenkomstig het geldende RUP.

Het gebouw wordt met industriële materialen opgericht. Het uitzicht van het gebouw past bij de omliggende percelen.

Te HASSELT op 09 juli 2025

Aanvrager:

Jan De Nul nv

Architect:

HVC Architecten cvba