

BAT services  
Adelaarsstraat 26  
9051 Gent

## BIJLAGE B26 Verantwoordingsnota

*Referentie: 23-17378*

*Projectlocatie: Willem van Rubroeckstraat  
9042 Gent*

Henri De Jonghe  
Datum: 13/08/2025



## Inhoud

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Gegevens opdrachtgever.....</b>                         | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Gegevens bouwplaats .....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Voorwerp van de aanvraag.....</b>                       | <b>2</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Uitzicht en omgeving.....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Zonering .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| 5.1       | Gewestplan .....                                           | 3         |
| 5.2       | BPA/APA.....                                               | 3         |
| 5.3       | RUP.....                                                   | 4         |
| 5.4       | Verkaveling.....                                           | 4         |
| 5.5       | Verordeningen .....                                        | 4         |
| 5.6       | Habitat- en vogelrichtlijngebied.....                      | 4         |
| 5.7       | VEN/IVON.....                                              | 5         |
| 5.8       | Biologische waarderingskaart .....                         | 5         |
| 5.9       | Overstromingsgebied.....                                   | 6         |
| 5.10      | Signaalgebieden .....                                      | 6         |
| 5.11      | Vlaamse hydrografische atlas .....                         | 7         |
| 5.12      | (Beschermingszones voor) waterwinningsgebied.....          | 8         |
| 5.13      | Zoneringsplan afvalwater.....                              | 9         |
| 5.14      | Atlas der Buurtwegen .....                                 | 9         |
| <b>6</b>  | <b>Motivatie.....</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>7</b>  | <b>Overeenstemming .....</b>                               | <b>11</b> |
| <b>8</b>  | <b>Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening .....</b> | <b>13</b> |
| 8.1       | Functionele inpasbaarheid.....                             | 13        |
| 8.2       | Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal.....                | 13        |
| 8.3       | Cultuurhistorische aspecten .....                          | 13        |
| 8.4       | Bodemreliëf.....                                           | 14        |
| 8.5       | Hinderaspecten en gebruiksgenot .....                      | 14        |
| 8.6       | Gezondheid .....                                           | 14        |
| <b>9</b>  | <b>Brandveiligheid.....</b>                                | <b>15</b> |
| <b>10</b> | <b>Waterhuishouding.....</b>                               | <b>15</b> |

## 1 Gegevens opdrachtgever

---

BAT services  
Adelaarsstraat 26  
9051 Gent

## 2 Gegevens bouwplaats

---

Willem van Rubroeckstraat  
9042 Gent  
Kadastraal bekend: Afd. 14, Sie G, nrs. 325B, 335A, 209C, 200B en 209B.  
Onderhavige aanvraag heeft enkel betrekking op nrs. 209b, 209c en 325 b

## 3 Voorwerp van de aanvraag

---

Voorliggende aanvraag betreft:

- Verlenging voor het tijdelijk inrichten van een grond (3500 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen.
- Regularisatie van bunker met overkapping.
- Plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank.
- Aanleggen van een infiltratievoorziening.

## 4 Uitzicht en omgeving

---

Het goed, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan de *Willem van Rubroeckstraat* te *Gent*. Deze havenweg uit asfalt is voorzien van de meest elementaire nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, verlichting, kabeldistributie, drinkwater en telefoon.

De bouwplaats bestaat momenteel uit braakliggend terrein.

Het bedrijf is gelegen in het havengebied van Gent. Het bedrijf zelf is omgeven door andere bedrijven en nog te ontwikkelen bedrijfsgronden.



*Figuur Luchtfoto*

## 5 Zoning

### 5.1 Gewestplan

Het geheel is volgens onderstaand uittreksel uit het gewestplan gelegen in **gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven**.



*Figuur Gewestplan*

### 5.2 BPA/APA

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Bijzonder noch Algemeen Plan van Aanleg.

### 5.3 RUP

Het bedrijf is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: Afbakening Zeehaven Gent Inrichting R4-oost en R4-west. Volgens het RUP is de bestemming van het perceel 'zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok'.

### 5.4 Verkaveling

Het bedrijf is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

### 5.5 Verordeningen

Op de locatie zijn volgende gemeentelijke verordeningen van kracht:

- Algemeen Bouwreglement versie 2004
- Algemeen Bouwreglement versie 2022
- Algemeen Bouwreglement versie 2023 (gecoördineerd)
- Wijziging Algemeen bouwreglement 2024
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening raamprostitutie

Op de locatie is volgende provinciaal verordening van kracht:

- Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen

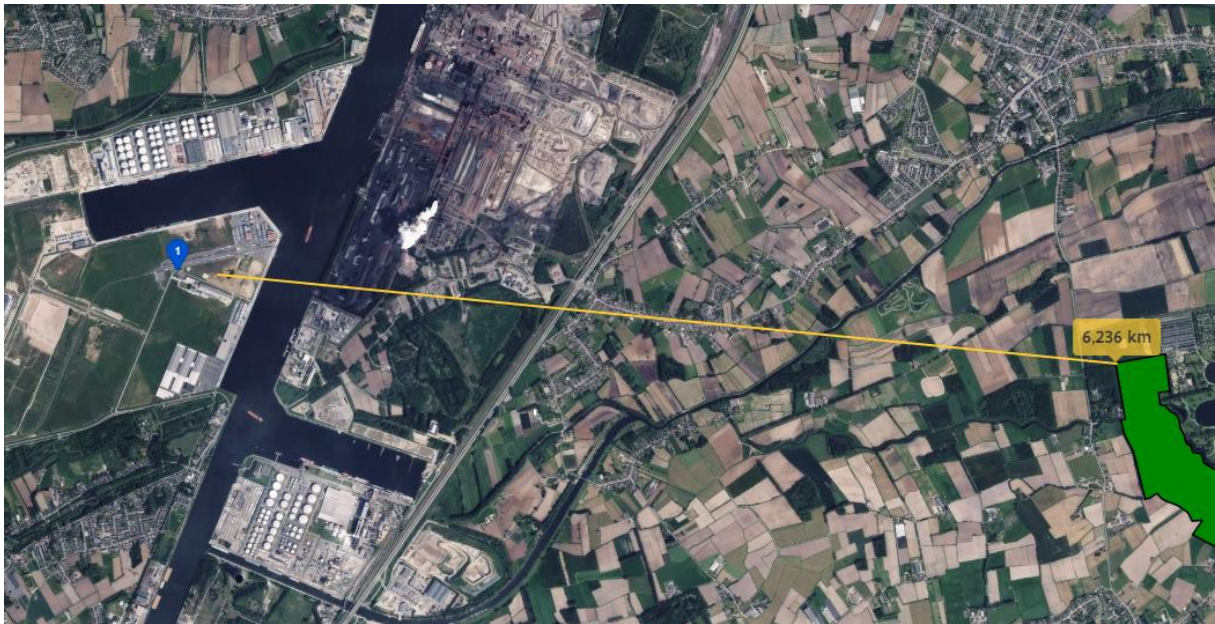
Op de locatie zijn volgende gewestelijke verordeningen van kracht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

Bovenstaande verordeningen zijn niet van toepassing op deze aanvraag, met uitzondering van de gewestelijke verordening hemelwater en het algemeen bouwreglement stad Gent.

### 5.6 Habitat- en vogelrichtlijngebied

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een habitat- of vogelrichtlijngebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Figuur Habitat- en vogelrichtlijngebied

## 5.7 VEN/IVON

De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON-gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Figuur Gebieden van het VEN/IVON

## 5.8 Biologische waarderingskaart

De biologische kwaliteit van de bodem is aangeduid als **biologisch zeer waardevol**. Echter de actuele toestand van de site is gedeeltelijk braakliggend industrieterrein en gedeeltelijk ingericht voor de tijdelijke opslag van bodemassen. Bijgevolg is het grondgebruik van de bodem geschikt voor industrieel gebruik.



Figuur Biologische waarderingskaart

## 5.9 Overstromingsgebied

Het voorliggende project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, fluviaal, of vanuit de zee), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

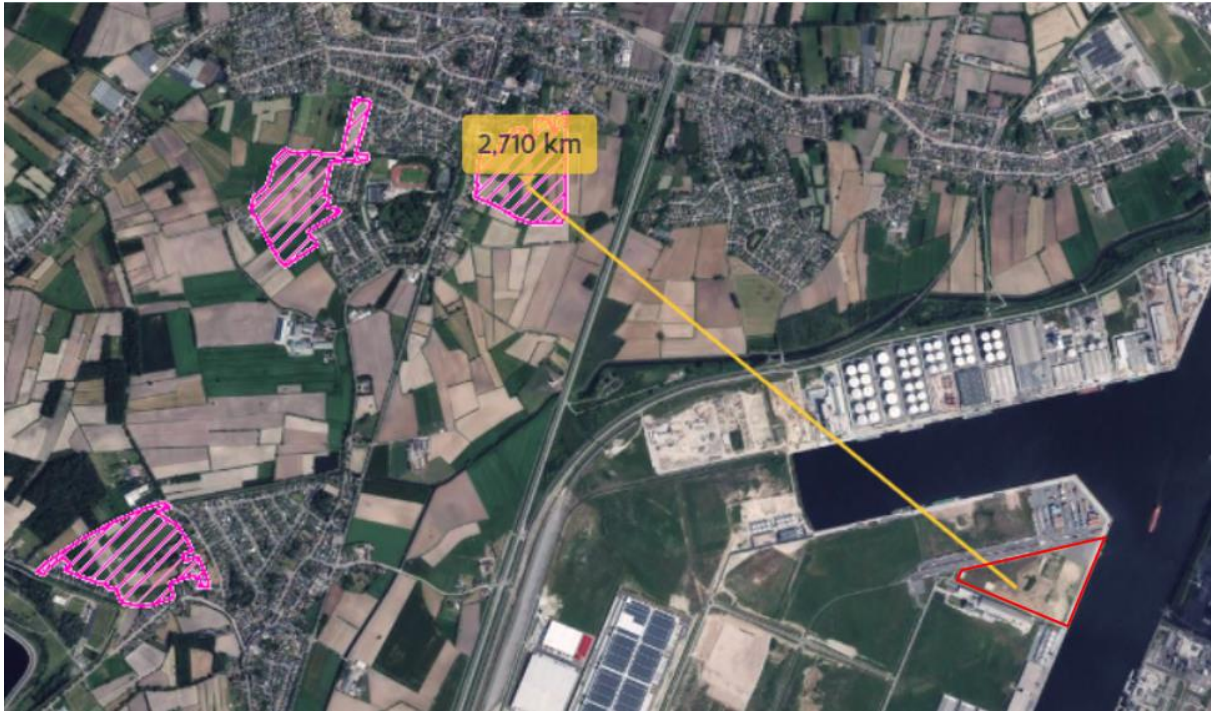


Figuur Overstromingsgevoelig gebied pluviaal, fluviaal en vanuit zee (Watertoets 2023)

## 5.10 Signaalgebieden

De site is niet gelegen in een signaalgebied.





Figuur Signaalgebieden

### 5.11 Vlaamse hydrografische atlas

Er bevindt zich geen geklasseerde waterloop op of aangrenzend aan de bedrijfssite. Afgescheiden van de site door de kade ligt het Kanaal Gent-Terneuzen, gecategoriseerd als bevaarbare waterloop.



Figuur Vlaamse Hydrografische Atlas

## 5.12 (Beschermingszones voor) waterwinningsgebied

De site is niet gelegen in een waterwingebied, noch een beschermingszone voor een waterwingebied.



*Figuur Watergewingebieden en hun beschermingszones*

### 5.13 Zoneringsplan afvalwater

De site is gelegen in een zone die niet ingedeeld is in het zoneringsplan afvalwater.



*Figuur Zoneringsplan afvalwater*

### 5.14 Atlas der Buurtwegen

Op de betrokken percelen is volgens de Atlas der Buurtwegen geen buurtweg/voetweg aanwezig.



*Figuur Atlas der buurtwegen*

## 6 Motivatie

De aanvraag gaat uit van een reeds vergund, maar nog niet in exploitatie zijnde bedrijf gespecialiseerd in de productie van duurzame energie op basis van biomassa in de haven van Gent, meer bepaald in de Willem van Rubroeckstraat in het Kluizendok.

### **Verlenging voor het tijdelijk inrichten van een grond (3500 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen**

Voorliggende aanvraag betreft onder andere een verlenging voor de tijdelijke opslag van bodemassen.

De exploitant is in het bezit van een partij bodemassen (25.000 ton of 15.000 m<sup>3</sup>) waarvan hun grondstofverklaring als bouwstof is ingetrokken. Tijdens een bijkomende controle bleken een aantal resultaten van de uitloogproeven niet te voldoen aan de voorwaarden uit de grondstofverklaring waardoor deze bodemassen opnieuw als afvalstoffen worden gecatalogeerd. De desbetreffende bodemassen zijn overgebracht van een externe werf en zijn opgeslagen op het terrein van B.A.T. Services bvba t.h.v. de Willem van Rubroeckstraat in Gent. Deze afvalstoffen moesten overgebracht worden van de externe werf om de voortgang van deze werf niet het gedrang te brengen. Om hieraan zo snel mogelijk een oplossing te bieden, heeft de exploitant beslist om deze bodemassen tijdelijk op zijn eigen terrein in de Willem Van Rubroeckstraat in Gent te stockeren.

De tijdelijke opslag van deze bodemassen gebeurt op een bekalkte ondergrond dewelke is afgedekt met een vloeistofdichte plastic folie. De bodemassen zijn ook van boven en rondom rond afgedekt met deze folie waardoor er geen insijpeling van hemelwater in de bodemassen mogelijk is. Hierdoor kan er ook geen verontreinigd hemelwater ontstaan. Deze methode wordt onderschreven door een erkend bodemdeskundige als gelijkwaardige verharding t.o.v. een betonverharding met afwateringssysteem.

Bedoeling is deze bodemassen op de eigen site te gaan behandelen zodat deze opnieuw kunnen ingezet worden. De bodemassen zullen van de tijdelijke opslagplaats, waar deze ingekapseld liggen, overgebracht worden naar de recent gebouwde bunker met overkapping. In deze bunker met overkapping worden de bodemassen verwerkt. Voor een uitgebreide beschrijving van het proces wordt verwezen naar bijlage C6 van het milieulook.

Na vooroverleg met het departement Omgeving (Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten) en de provincie Oost-Vlaanderen, werd beslist om op heden enkel de laatst verleende vergunning, namelijk de vergunning met kenmerk OMV\_2024094899\_EA dd. 03/04/2025 voor de tijdelijke opslag van bodemassen tot 31/12/2025, in beschouwing te nemen voor de vergunde toestand.

Bij deze aanvraag wensen we een verlenging aan te vragen van de inrichting van de grond ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen tot eind 2028, gezien de bunker met overkapping niet groot genoeg is om de bodemassen in één keer te behandelen en er dus méér tijd nodig is vooraleer alle bodemassen behandeld zullen zijn.

### **Regularisatie van bunker met overkapping**

De uitgevoerde bunker met overkapping heeft een oppervlakte van 1 991,04 m<sup>2</sup> een nokhoogte van 15 m en een kroonlijsthoogte van 14 m. De bunker met overkapping is opgetrokken op een betonnen bovengrondse fundering, zonder ingreep aan de onderliggende asfalt om de ondoordringbare inkapseling van de onderliggende stortplaats niet te doorbreken. Op de betonnen fundering werden wanden opgetrokken uit grijze betonnen megablokken tot 5,50m hoogte, waarop een staalstructuur gemonteerd is. De staalstructuur is langs de 'wanden' bekleed met donkergrijze kunststof folie en langs de bovenzijde werd een doorzichtige witte kunststof folie gespannen.



De bouw van deze bunker met overkapping dient zoals hierboven vermeld geregulariseerd te worden. Echter zullen aan deze bunker met overkapping ook een aantal wijzigingen gebeuren die noodzakelijk zijn om aan de voorwaarden aangaande brandveiligheid te voldoen. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota 'conformiteit en brandveiligheidsstrategie', terug te vinden in het omgevingsloket onder 'ander dossierstuk'.

Belangrijkste stedenbouwkundige element dat gewijzigd zal worden i.f.v. de brandwetgeving is de dakbedekking: deze zal aangepast worden naar staalplaten om de vereisten van Broof (t1) te halen. De staalstructuur zal geschilderd worden met speciale brandwerende verf om de nodige brandweerstand te bereiken.

Nadat de behandeling van de bodemassen afgerond is, zal de bunker met overkapping ingezet worden als stockageruimte voor energiegewassen.

#### **Plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank.**

Ten westen van de bunker met overkapping zal een nieuwe bovengrondse hemelwatertank geplaatst worden. Deze tank wordt opgetrokken in grijs metaal. De hoogte van de tank zal 4 m bedragen, een diameter van 4 m en een volume van 50 m<sup>3</sup>.

Dit wordt nog meer in detail besproken in het onderdeel "Waterhuishouding".

#### **Aanleggen van een infiltratievoorziening.**

Om toe te laten dat het hemelwater dat op de bunker met overkapping terechtkomt voldoende kan infiltreren wanneer nodig, wordt een infiltratie voorziening aangelegd conform de gewestelijke hemelwater verordening. Deze zal worden aangelegd ten zuiden van de bunker met overkapping. De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlakte van 160 m<sup>2</sup>, een volume van 66,87 m<sup>3</sup> en diepte van 50 cm.

Dit wordt nog meer in detail besproken in het onderdeel "Waterhuishouding".

## **7 Overeenstemming**

---

De aanvraag gaat uit van een bedrijf dat een nieuwe exploitatie wil starten in de 'zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok' van het RUP Afbakening Zeehaven Gent Inrichting R4-oost en R4-west.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende 'de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' meer bepaald volgens 'artikel 7&8: industriegebieden' voldoet het bedrijf volledig aan de gestelde eisen.

De voorschriften die er in deze zone gelden zijn volgende:

**Zk**

## **Artikel 12: Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok**

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.

De terreinen aan de kaaimuur worden uitsluitend voorbehouden voor activiteiten die de kaai-infrastructuur benutten.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemmingsvoorschriften.

## 8 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

### 8.1 Functionele inpasbaarheid

De percelen in de omgeving worden voornamelijk gebruikt – of zullen worden gebruikt - als bedrijventerrein. De omgevingsvergunningsaanvraag stemt hiermee overeen, net zoals met de gewestplanbestemming tot industriegebied: gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, en is verenigbaar met het RUP tot ‘zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok’.

### 8.2 Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal

Op onderstaande afbeelding is de locatie van de opslag voor bodemassen en de bunker met overkapping weergegeven.



### 8.3 Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken of houtig erfgoed.

Gezien het voorwerp van de aanvraag (tijdelijke inrichting van een grond) volledig gelegen is in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, is er geen archeologienota nodig voor deze aanvraag.



*Figuur Onroerend erfgoed*

## 8.4 Bodemreliëf

Het reliëf ter plaatse is zo goed als vlak (genivelleerd bij de vroegere opspuiting van de grond) en wordt niet gewijzigd.

Ook de bodemsamenstelling wordt niet gewijzigd. De aanvraag voorziet enkel een beperkte, plaatselijke normalisatie.

## 8.5 Hinderaspecten en gebruiksgenot

Voor de potentiële hinderaspecten wordt verwezen naar de ingevulde vragen op het loket en de bijlagen bij het luik van de 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten'.

## 8.6 Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

## 9 Brandveiligheid

---

Sedert 15 augustus 2009 is het nieuwe KB van 1 maart 2009 m.b.t. de vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing van kracht. In dit KB wordt de bijlage 6 toegevoegd waaraan de industriële gebouwen moeten voldoen. Dit besluit is van toepassing op de te regulariseren bunker met overkapping.

De brandveiligheidsstrategie wordt besproken in de nota 'conformiteit en brandveiligheidsstrategie', terug te vinden in het omgevingsloket onder 'ander dossierstuk'. Opzet van deze aanvraag is een aantal wijzigingen door te voeren aan de te regulariseren bunker met overkapping die noodzakelijk zijn om aan de voorwaarden aangaande brandveiligheid te voldoen. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota 'conformiteit en brandveiligheidsstrategie', terug te vinden in het omgevingsloket onder 'ander dossierstuk'.

## 10 Waterhuishouding

---

Voorliggende aanvraag valt gedeeltelijk binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023. Zoals ook ingevuld in de desbetreffende velden op het Omgevingsloket.

### **Verlenging voor het tijdelijk inrichten van een grond (3500 m<sup>2</sup>) ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen**

Deze handeling valt niet binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023.

De tijdelijke opslag van deze bodemassen gebeurt namelijk op een bekalkte ondergrond dewelke is afgedekt met een vloeistofdichte plastic folie. De bodemassen zijn ook vanboven en rondom rond afgedekt met deze folie waardoor er geen insijpeling van hemelwater in de bodemassen mogelijk is. Hierdoor kan er ook geen verontreinigd hemelwater ontstaan. Het hemelwater dat op deze tijdelijke opslag terechtkomt zal bijgevolg natuurlijk kunnen infiltreren op het braakliggende eigen terrein.

### **Regularisatie van bunker met overkapping**

De regularisatie van de bunker met overkapping valt wel binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023.

#### Hemelwatertank

Het hemelwater dat op de te regulariseren bunker met overkapping terechtkomt, met een oppervlakte van 1991,04 m<sup>2</sup>, zal opgevangen worden in een bovengrondse hemelwatertank. Confer het GSV zou dit resulteren in een bovengrondse tank met een volume van 199,10 m<sup>3</sup>. Er wordt echter afgeweken van de bepalingen van het GSV en slechts een totale opvang capaciteit voorzien voor regenwater van 50 m<sup>3</sup>. Aangezien het een gebouw betreft dat of een constructie die geen enkele woongelegenheid bevat, en dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume. Er zal namelijk beton gemaakt worden in de loods, een proces waar normaliter een redelijke hoeveelheid water aan moet worden toegevoegd, echter ondervangen de bodemassen die gebruikt zullen worden deze watervraag, aangezien deze vochtig zijn.

Er wordt uitgegaan van volgende betonsamenstelling voor 1 ton beton:

- 120 kg cement
- 80 kg steenpuin
- 800 kg bodemassen met een vochtpercentage van 10-15%

Het verwerkingsproces betreft een droog verwerkingsproces. Ook bij het opmengen tot een betonmengsel zal in principe geen extra water nodig zijn omwille van het hoge vochtgehalte van de bodemassen.

Indien in de praktijk toch extra water nodig blijkt te zijn bij de aanmaak van het betonmengsel (wat niet verwacht wordt), zal bij voorkeur gebruik gemaakt worden van hemelwater en indien dit niet voldoende beschikbaar zou zijn, van kanaalwater na filtratie.

Om bovenstaande reden is er geopteerd om wel nog steeds een bovengrondse tank met volume van 50 m<sup>3</sup> te voorzien. Voor verdere details aangaande het proces wordt verwezen naar het milieulook.

#### Wadi

In overeenstemming met het GSV zal een infiltratievoorziening geplaatst worden. Het hemelwater zal via een bovengrondse, overrijdbare afvoerbuys over de bestaande verharding getransporteerd worden en uitkomen in de infiltratievoorziening.

Conform de Hemelwaterverordening van 2023 resulteert dit in een infiltratieoppervlakte van minstens 159,28 m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van minstens 65,71 m<sup>3</sup>. De infiltratievoorziening die zal aangelegd worden zal minimaal deze dimensies kennen. In praktijk zal deze een infiltratieoppervlakte van 160 m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van 66,87 m<sup>3</sup> hebben. Verder zal de diepte van de infiltratievoorziening maximaal 50 cm bedragen.

*Afbeeldingen vermeld in deze nota kunnen afkomstig zijn van Agiv, Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Klim, Brugis-Irisnet, GisWest, GisOost, Gis Provant,...*