

B.A.T. SERVICES BV

Bart De Lathauwer

Adelaarsstraat 26

9051 Gent

Aanpassing OVGA Willem van Rubroeckstraat

Bijlage B26 Verantwoordingsnota

Projectnummer: 23-17378

OMV nummer: 2025147769

Projectlocatie: Willem van Rubroeckstraat, Gent
GENT 14 AFD, sectie G, 0325/00B000

Henri De Jonghe

Datum: 24/02/2026

Inhoud

1	Gegevens opdrachtgever	4
2	Gegevens bouwplaats	4
3	Voorwerp van de aanvraag	4
4	Uitzicht en omgeving	7
5	Zonering	8
5.1	Gewestplan	8
5.2	BPA/APA	8
5.3	RUP	8
5.4	Verkaveling	10
5.5	Verordeningen	10
5.6	Habitat- en vogelrichtlijngebied	13
5.7	VEN/IVON	14
5.8	Biologische waarderingskaart	15
5.9	Overstromingsgebied	16
5.10	Signaalgebieden	17
5.11	Vlaamse hydrografische atlas	18
5.12	(Beschermingszones voor) waterwinningsgebied	19
5.13	Zoneringsplan afvalwater	19
5.14	Atlas der Buurtwegen	20
5.15	KLIP	20
6	Motivatie	22
7	Overeenstemming	32
8	Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening	33
8.1	Functionele inpasbaarheid	33
8.2	Integratie	33
8.3	Groenscherm	33
8.4	Mobiliteitsimpact	33
8.5	Ruimtegebruik	33
8.6	Bouwdichtheid	33
8.7	Schaal	33
8.8	Cultuurhistorische aspecten	34
8.9	Bodemreliëf	35
8.10	Hinderaspecten en gebruiksgenot	35
8.11	Gezondheid	35
8.12	Veiligheid	35
9	Brandveiligheid	35
10	Waterhuishouding	35

11	Energieprestatieregelgeving (EPB).....	35
12	Toegankelijkheid	36
13	Project-m.e.r.-screeningsnota	36

1 GEGEVENS OPDRACHTGEVER

B.A.T. SERVICES BV
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.

3 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Via voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag wenst de aanvrager/exploitant een omgevingsvergunning te bekommen voor het **realiseren van een site voor vergisting, compostering en opslag & overlag van diverse afvalstromen** en de **regularisatie van de overdekte bunker/energiegewassen loods** in de noordelijke punt van de site.

De aanvraag bestaat concreet uit:

Gebouwen

- Bouwen van een droge OBA loods
- Bouwen van een voorbehandeling loods
- Bouwen van twee technische ruimtes
- Bouwen van een droge nutriënten loods
- Bouwen van twee technische ruimtes verdampers
- Bouwen van een droger hallen loods
- Bouwen van een gebouw met onder meer kantoorfunctie
- Bouwen van een nutriënten loods
- Bouwen van een compostering loods
- Bouwen van opslag loods
- Bouwen van stockage energiegewassen loods
- Regularisatie van bunker met overkapping.

Constructies

- Plaatsen van transportbanden
- Plaatsen van pipe racks
- Plaatsen van leidingen luchtafzuiging
- Plaatsen van vier grote hydrolysetanks
- Plaatsen van vier kleine hydrolysetanks

- Plaatsen van zestien vergisters
- Plaatsen van twee biogasopslagtanks
- Plaatsen van twaalf actief kool filters
- Plaatsen van containers fluxys injectie en aardgas afname
- Plaatsen van vier voorbehandelingstanks voor verdamper
- Plaatsen van acht NPK concentraattanks
- Plaatsen van twee verdamper
- Plaatsen van twee ammoniumsulfaattanks
- Plaatsen van een luchtwasser
- Plaatsen van een zwavelzuur opslagtank
- Plaatsen van een biobed na droging
- Plaatsen van een zoutzuurtank
- Plaatsen van een salpeterzuurtank
- Plaatsen van een stikstofgas opslagtank
- Plaatsen van een zuurstofgas opslagtank
- Plaatsen van vier kleine containers
- Plaatsen van zes grote containers CO₂ liquefaction
- Plaatsen van zes CO₂ opslagtanks
- Plaatsen van twee gasfakkels
- Plaatsen van vier vloeibare OBA opslagtanks
- Plaatsen van een biobed na compostering
- Plaatsen van een transportband met tremies
- Tijdelijk plaatsen van een centrale controle- en bedieningspost
- Tijdelijk plaatsen van een silo voor opslag STAB-20
- Tijdelijk plaatsen van bovengrondse hemelwatertanks.
- Tijdelijk inrichten van een grond (3500 m²) ten behoeve van de opslag van bodemassen.

Verhardingen

- Aanleggen van asfaltverharding
- Aanleggen van betonverharding

Overig

- Tijdelijk aanleggen van een infiltratievoorziening
- Aanleggen van infiltratiegrachten
- Aanleggen van twee weegbruggen
- Tijdelijk inrichten van een stalplaats voor machines

- Inrichten van parkings voor personenwagens
- Oprichten van reclame paneel en postbus

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 gedeeltelijk uit braakliggend terrein en is gedeeltelijk ingericht voor de opslag en reiniging van bodemassen, waarvoor de exploitant vergund is.

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

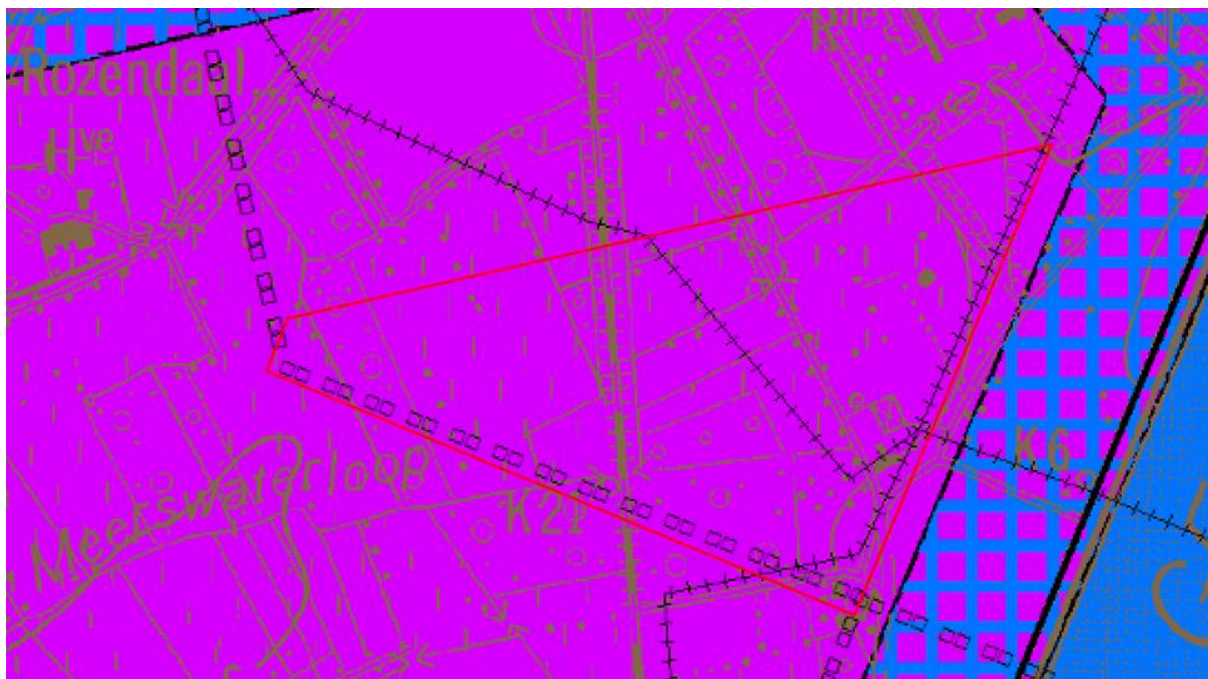


Figuur Luchtfoto

5 ZONERING

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

De site 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'.

Benaming	Gewestelijk RUP, plancontour: Afbakening Zeehaven Gent
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Datum goedkeuring / stadium	2005-07-15
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

Benaming	Gewestelijk RUP, plandeelgebied: Afbakeningslijn
Stadium	Onbekend

Datum goedkeuring / stadium	Onbekend
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

Benaming	Gewestelijk RUP, plandeelgebied: Zeehaventerrein Kluizendok en koppelingsgebieden Rieme Zuid, Rieme Oost en Doornzele Noord
Stadium	Onbekend
Datum goedkeuring / stadium	Onbekend
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

Benaming	Gewestelijk RUP, plangrondvlak: Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok
Stadium	Onbekend
Datum goedkeuring / stadium	Onbekend
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

Benaming	Gewestelijk RUP, planoverdruk: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent
Stadium	Onbekend
Datum goedkeuring / stadium	Onbekend
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

Benaming	Gewestelijk RUP, planlijn: Artikel 30: leidingenstraat
Stadium	Onbekend
Datum goedkeuring / stadium	Onbekend
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/ccaf49b0-91bf-4b7b-af3d-9172a46949d1

5.4 Verkaveling

De site is niet gelegen binnen de grenzen van een niet-vervallen verkaveling.

5.5 Verordeningen

Op de locatie zijn volgende verordeningen van kracht:

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Algemeen Bouwreglement versie 2004
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2004-09-16
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/46b46366-4ed6-44f3-9720-dc8bf4c06274

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Algemeen Bouwreglement versie 2023
Stadium	Definitieve Vaststelling
Goedkeuringsdatum	2023-04-24
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/748968de-6898-4822-9a59-475b5732e27b

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Stedenbouwkundige Bijdragen Stad Gent
Stadium	Advisering
Goedkeuringsdatum	2024-07-10
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/7f1f2470-5663-44f5-8c2b-4f8749b196c0

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Algemeen bouwreglement versie 2022
Stadium	Definitieve Vaststelling
Goedkeuringsdatum	2022-09-26
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b4e92415-7246-414c-bdc5-b19228031890

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Algemeen bouwreglement versie 2024 (gecoördineerd)
----------	---

Stadium	Definitieve Vaststelling
Goedkeuringsdatum	2024-03-25
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/6422048f-a302-4f4d-b3e3-9a63362a4dbc

Benaming	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening raamprostitutie
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2015-04-23
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/5bd4f737-249f-4890-8cc7-1fd3ea51ada0

Benaming	Provinciale stedenbouwkundige verordeningen: Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2015-07-13
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/3140c782-f07f-4c8a-8e54-bcd5e8f6c21b

Benaming	Gewestelijke bouwverordeningen: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	1997-04-29
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366

Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: OPGEHEVEN: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2013-07-05
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/5bc7ca95-7d3f-4bf6-9e10-980050de8010

Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2023-02-10
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/f91466b7-3ba6-45d4-a101-ccca7b1ebc58

Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2017-06-09
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d84cebac-a259-458b-9562-a212e87a3359

Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2023-05-12
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a-e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847

Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2005-07-08
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/962f3d60-2042-4335-a136-98a9d6da5e3b

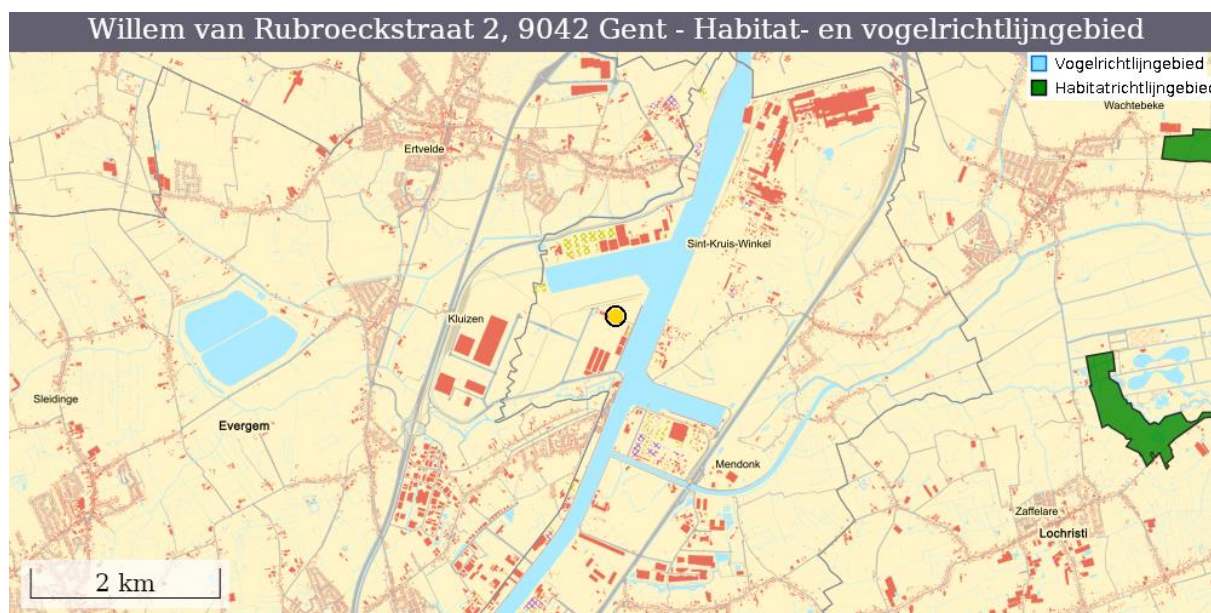
Benaming	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
Stadium	Besluit tot Goedkeuring
Goedkeuringsdatum	2009-06-05
Link DSI fiche	https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01

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

De gewestelijke verordening hemelwater wordt verder behandeld in de aanhorige hydrologische nota bij deze aanvraag en het algemeen bouwreglement stad Gent wordt verder toegelicht in het onderdeel 'overeenstemming'.

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.



Habitat- en vogelrichtlijngebied

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel
Gebiedscode	BE2300005
Identificatiecode	28
Afstand tot locatie	6019.0 meter

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Polders
Gebiedscode	BE2500002
Identificatiecode	29
Afstand tot locatie	7721.0 meter

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent
Gebiedscode	BE2300006
Identificatiecode	36

Afstand tot locatie	11289.0 meter
---------------------	---------------

Benaming	Habitatrichtlijngebieden: Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek
Gebiedscode	BE2300044
Identificatiecode	27
Afstand tot locatie	19449.0 meter

5.7 VEN/IVON

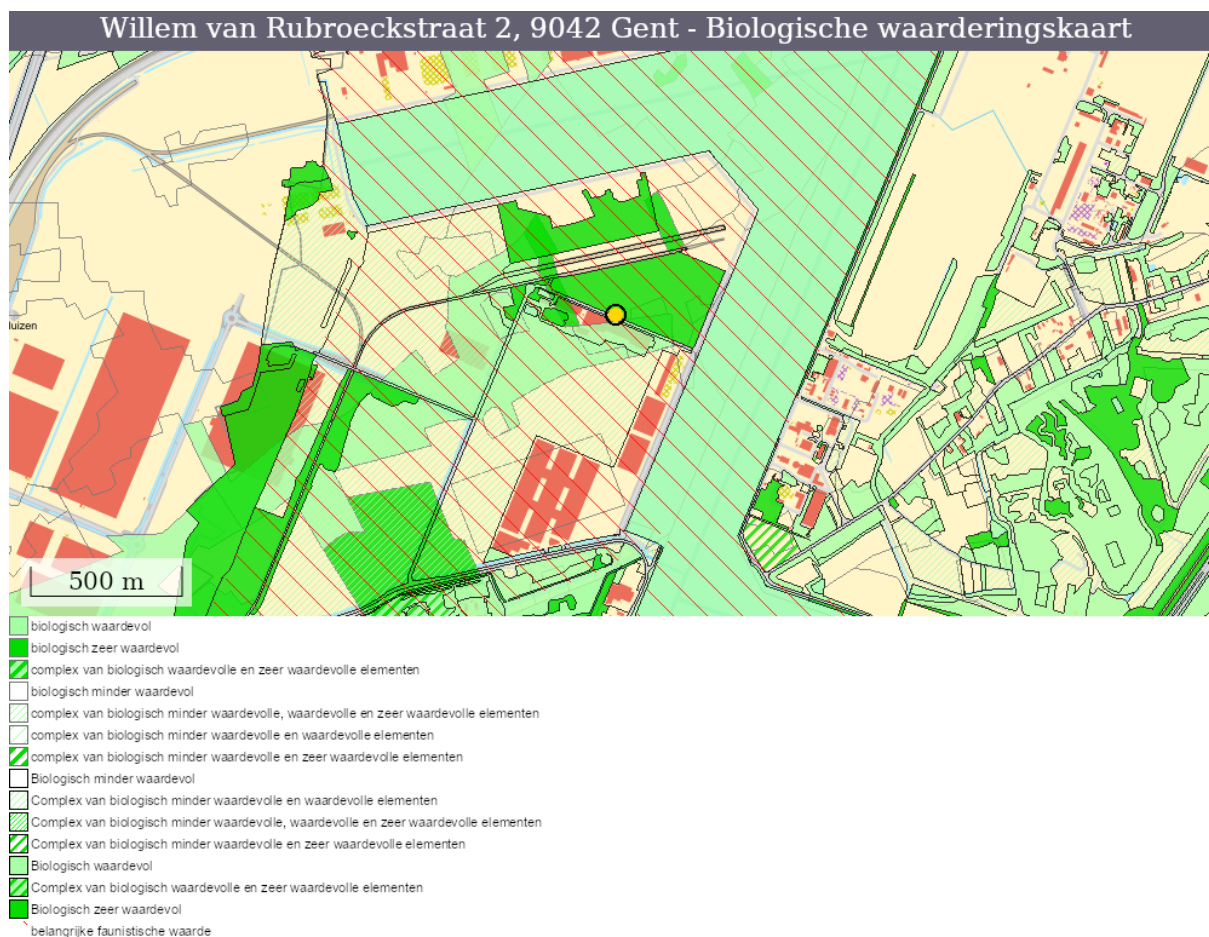
De aanvraag situeert zich verder niet binnen de perimeter van een VEN/IVON-gebied zoals de wetgeving terzake dit voorziet.



Gebieden van het VEN/IVON

5.8 Biologische waarderingskaart

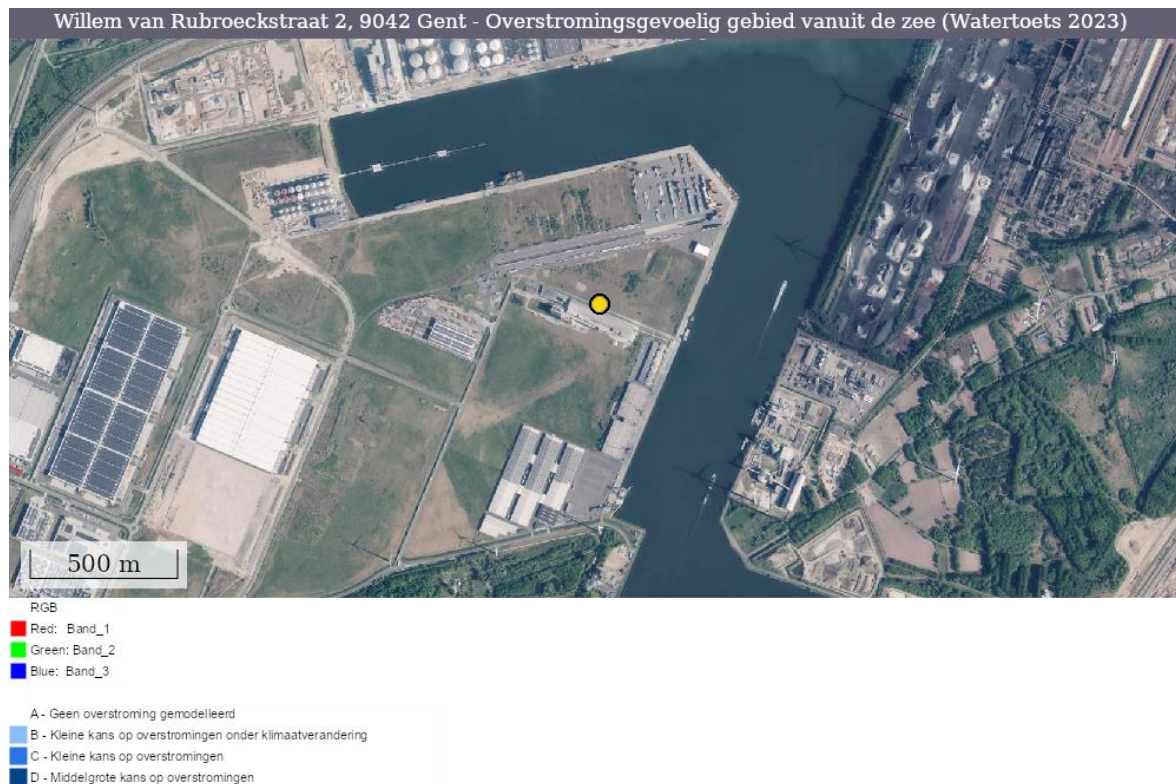
De biologische kwaliteit van de bodem is aangeduid als **biologisch zeer waardevol**. Echter de actuele toestand van de site is gedeeltelijk braakliggend industrieterrein en gedeeltelijk ingericht voor de opslag en reiniging van bodemmassen, waarvoor er reeds gestart met de uitvoering van de werken. Bijgevolg is het grondgebruik van de bodem geschikt voor industrieel gebruik.



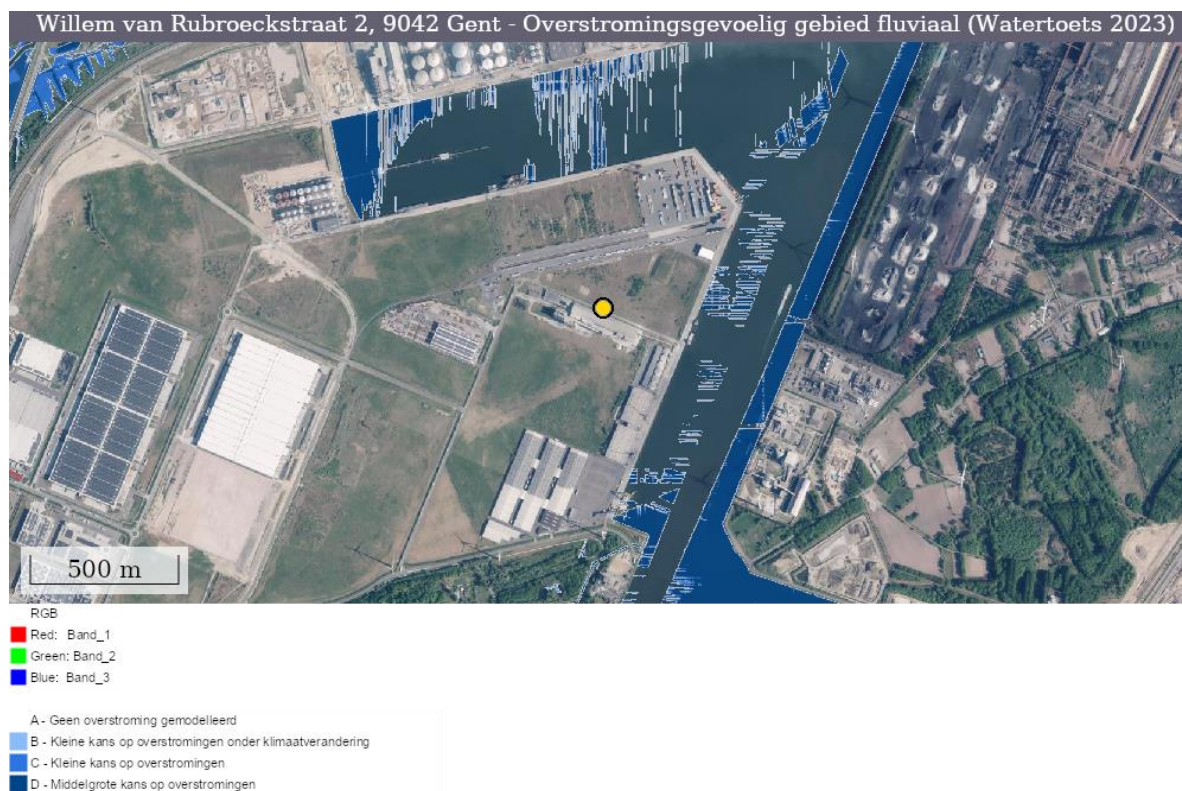
Biologische waarderingskaart

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.



Overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee (Watertoets 2023)



Overstromingsgevoelig gebied fluviaal (Watertoets 2023)



5.10 Signaalgebieden

De site is niet gelegen in een signaalgebied.



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.



Vlaamse Hydrografische Atlas

5.12 (Beschermingszones voor) waterwinningsgebied

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



Watergewingebieden en hun beschermingszones

5.13 Zoneringsplan afvalwater

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



Zoneringsplan afvalwater

5.14 Atlas der Buurtwegen

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



Atlas der Buurtwegen

5.15 KLIP

Volgens de informatie verkregen van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) zijn volgende nutsleidingen in de werfzone aanwezig:



Figuur Ligging nutsleidingen volgens KLIP Deel 1



Figuur Ligging nutsleidingen volgens KLIP Deel 2

De aannemer heeft vóór uitvoering van de werken voor de opslag van bodemassen opnieuw de actuele informatie opgevraagd bij het KLIP. Ook vóór de uitvoering van de overige resterende werken zal de aannemer opnieuw de actuele informatie opvragen bij het KLIP. De aanvrager en aannemer verplichten zich ertoe de hierin gestelde voorwaarden na te leven.

6 MOTIVATIE

Voorstelling van de aanvrager en het project

De exploitant/aanvrager is in het bezit van een partij bodemassen (25.000 ton of 15.000 m³) waarvan de grondstofverklaring als bouwstof is ingetrokken. Tijdens een bijkomende controle op de toenmalige werf bleken een aantal resultaten van de uitloogproeven voor zware metalen niet te voldoen aan de voorwaarden uit de grondstofverklaring waardoor deze bodemassen opnieuw als afvalstoffen werden gecatalogeerd. Deze afvalstoffen moesten overgebracht worden van de externe werf om de voortgang van deze werf niet in 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 Rubroekstraat in Gent te stockeren.

In het verleden zijn er reeds enkele tijdelijke vergunningen afgeleverd voor de opslag en reiniging van deze partij bodemassen. Omwille van het ontbreken van een concessieovereenkomst en een vergunning voor het verwerken van de bodemassen op hetzelfde moment, heeft de verwerking van de bodemassen op heden nog niet kunnen plaatsvinden.

Met voorliggende aanvraag wenst de exploitant een nieuwe bestemming te geven aan deze bodemassen. Om een verdere toepassing van de bodemassen te gaan bepalen werd er, rekening houdend met de huidige regelgeving van Vlarema 9, een reinigbaarheidstoets uitgevoerd.

Als er gekeken wordt naar de aanwezigheid van zware metalen in de bodemassen, kan vastgesteld worden dat er een verhoogde concentratie zink aanwezig is in de bodemassen. Deze ligt boven de norm voor bouwstoffen volgens VLAREMA 9. De gemiddelde concentratie zink is namelijk 1.889 mg/kg DS terwijl de norm 1.250 mg/kg DS is.

De volgende stap in de reinigbaarheidstoets, is het bepalen van de uitloogbaarheid. Uit de kolomproeven die uitgevoerd werden kon vastgesteld worden dat de gemiddelde uitloogbaarheid van zink 0,64 mg/kg DS is. Aangezien de bodemassen nauwelijks zink uitlogen en dus niet gewassen kunnen worden, kan besloten worden dat de bodemassen niet reinigbaar zijn. Hierdoor kunnen deze alleen toegepast worden in een cementgebonden toepassing met een druksterkte hoger dan 6 N/mm². De grondstofverklaring die zal aangevraagd worden zal dan ook een receptuur voor beton bevatten met een druksterkte hoger dan 6 N/mm². Het cement zal de zware metalen vastleggen waardoor er geen uitloging van zware metalen zal plaatsvinden bij de toepassing van de bodemassen voor de productie van beton.

Om deze cementgebonden toepassing te kunnen uitvoeren, dienen de bodemassen eerst ontdaan te worden van de vlottende en x-deeltjes. De aanwezige vlottende en x-deeltjes bestaan voornamelijk uit (verkoold) hout en lichte granulaten. Er wordt ook, in veel mindere mate, wat plastic en textiel teruggevonden. Om deze vlottende en x-deeltjes te verwijderen, zal een techniek gebruikt worden van zeven in combinatie met windziften.

De reinigingsinstallatie zal geplaatst worden in de reeds aanwezige overdekte bunker op perceel 209B. Hierna kunnen de gereinigde assen toegepast worden in cementgebonden toepassing voor de bouw van de latere inrichting/exploitatie.

De exploitant vraagt uiteindelijk een omgevingsvergunningsaanvraag aan voor een nieuwe exploitatie. Het betreft een vergistings- en composteerinstallatie voor organisch biologische afvalstromen (OBA), agrarisch residu en GFT-afval. Daarnaast wenst de exploitant ook opslag en overslag te voorzien voor diverse afvalstromen gezien de gunstige ligging langs het kanaal (Kluizendok).

De exploitant wenst een **vergistingsinstallatie** met een capaciteit van 600.000 ton/jaar te installeren. Het geproduceerde biogas zal opgewaardeerd worden tot **biomethaan**, waarna dit zal geïnjecteerd worden in het openbare aardgasnet. Daarnaast zal het geproduceerde biogas ook ter plaatse gebruikt worden in de WKK-motoren voor de productie van warmte en elektriciteit. Met deze innovatieve plannen zet B.A.T. Services in op het bereiken van de energietransitie. Fossiele brandstoffen voor

wegvervoer, gebouwenverwarming, huishouden, ... worden dankzij o.m. voorliggend project effectief vervangen door een lokaal geproduceerde, hernieuwbare en groene variant.

Tegen 2050 wil de Europese Unie als eerste continent klimaatneutraal zijn. Tegen 2030 moet het aandeel hernieuwbare energie in de energieconsumptie van de EU minstens 42,5% zijn, strevend naar 45%. Heden is de energievoorziening in Europa en Vlaanderen nog sterk afhankelijk van fossiele brandstoffen. Schonere brandstoffen worden dankzij de Green Deal gestimuleerd en investeren in schone technologie is nu meer dan ooit mogelijk en vooral noodzakelijk voor de toekomst.

Het aandeel hernieuwbare energie in het energieverbruik van de transportsector moet minimaal 29% zijn tegen 2030 of de broeikasgasintensiteit moet met minimaal 14,5% verminderd worden. Het aandeel van geavanceerde biobrandstoffen (o.a. via biomethaan) en RFNBO's moet gecombineerd minimaal 5,5% opmaken van de geleverde energie aan de transportsector.

Opwerking van biogas tot biomethaan kadert in het REPOWER-EU beleidstraject naar meer aardgasafhankelijkheid, waarbij de Europese Commissie de Green Deal doelstellingen heeft aangescherpt en een actieve transitie naar meer biomethaan in het aardgasnet als één van de speerpunten beschouwt. Tegen 2030 dienen de lidstaten daarbij 35 miljard Nm³ aan biomethaan in het aardgasnet injecteren.

Bij de **opwaardering van het biogas** wordt het biogas gescheiden in biomethaan en CO₂. De installatie voor het opwerken van het biomethaan zal voorzien worden binnen een afgesloten gebouw. Eventuele hinder voor de omgeving zal dus quasi nihil zijn. Het volledige proces is hermetisch afgesloten. De CO₂ zal afgevangen en vervloeid worden voor afzet richting externe afnemers.

De aanvraag omvat ook een **composteringsinstallatie** voor de compostering van 50.000 ton/jaar extern GFT-materiaal en 50.000 ton/jaar eigen dikke fractie afkomstig van de vergistingsinstallatie. Door het toepassen van compostering op niet gevaarlijke afvalstoffen, vindt er hygiënisatie plaats, wordt een hoger drogestofgehalte bekomen en vindt er stabilisatie plaats zodoende dat er een kwalitatief eindproduct wordt bekomen dat kan worden gebruikt als bodemverbeterend middel.

Als laatste zal er ook nog **op- en overslag van afvalstoffen** (200.000 ton/jaar) plaatsvinden. Gezien de gunstige ligging van de site aan het kanaal, kunnen er grote hoeveelheden rechtstreeks via schepen gelost worden op de site dewelke dan gradueel zullen afgevoerd worden naar andere sites.

Gebouwen

- Bouwen van een droge OBA loods/ontvangstloods
Er zal een nieuwe droge OBA loods gebouwd worden aan de oostelijke kan van het perceel, aanliggend de kade. De loods heeft een oppervlakte van 7800 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Bouwen van een voorbehandeling loods
Er zal een nieuwe voorbehandeling loods gebouwd worden ten westen van de OBA loods. De loods zal gebruikt worden voor de tijdelijke opslag en voorbehandeling van natte en half-natte OBA en heeft een oppervlakte van 9100 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Bouwen van twee technische ruimtes
Er zullen twee nieuwe technische ruimtes gebouwd worden ten westen van de vergisters. De technische ruimtes hebben elk een oppervlakte van 180 m² en een hoogte van 12 m en zal worden opgetrokken uit beton. De kleur van de technische ruimtes is grijs.
- Bouwen van een droge nutriënten loods
Er zal een nieuwe droge nutriënten loods gebouwd worden ten noorden van de droger hallen. De droge nutriënten loods heeft een oppervlakte van 432,85 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Bouwen van twee technische ruimtes verdamper
Er zullen twee nieuwe technische ruimtes voor de verdamper gebouwd worden ten oosten van de droger hallen. De technische ruimtes hebben elk een oppervlakte van 32 m² en een hoogte van 2.5 m en zullen worden opgetrokken uit beton. De kleur van de technische ruimtes is grijs.
- Bouwen van een drogerhal loods
Er zal een nieuwe drogerhal loods gebouwd worden ten westen van de vergisters. De drogerhal loods heeft een oppervlakte van 1495.56 m² en een hoogte van 16 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Bouwen van een gebouw met onder meer kantoorfunctie
Er zal een nieuw gebouw met onder meer kantoorfunctie gebouwd worden ten westen van de vergisters. Het gebouw met onder meer kantoorfunctie heeft een oppervlakte van 3627.00 m² en een hoogte van 11 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs en het gedeelte met kantoren zal worden uitgevoerd met grote raampartijen. Het gebouw herbergt naast de kantoren ook een opslag, een ruimte voor compressoren en een opstelruimte voor WKK's. Het kantoorgedeelte is op de plannen en op het loket aangeduid met unitnummer 1 en het overige gedeelte met unitnummer 2.
- Bouwen van een nutriënten loods voor eindproducten
Er zal een nieuwe nutriënten loods gebouwd worden aan de oostelijke kant van het perceel, aanliggend de kade, ten noorden van de OBA loods. De loods heeft een oppervlakte van 5400 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.

- Bouwen van een compostering loods
Er zal een nieuwe compostering loods gebouwd worden ten westen van de nutriënten loods. De loods heeft een oppervlakte van 7713,10 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Bouwen van opslag loods
Er zal een nieuwe opslag loods gebouwd worden ten westen van de nutriënten loods, ten noorden tegen de compostering loods gebouwd. De loods heeft een oppervlakte van 1049,78 m² en een hoogte van 15 m en zal worden opgetrokken met een betonstructuur en betonpanelen. De kleur van de loods is grijs.
- Regularisatie van bunker met overkapping.

De uitgevoerde bunker met overkapping heeft een oppervlakte van 1 991,04 m² 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 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.

Constructies

- Plaatsen van transportbanden
Tussen de OBA loods en de voorbehandelingsloods en tussen de nutrietenloods en de composteringloods lopen telkens twee transportbanden die de loodsen met elkaar verbinden op een hoogte van minstens 5 m boven het maaiveld.
- Plaatsen van pipe racks
De pipe racks verbinden de voorbehandelingsloods langsheen de vergisters met het gebouw met onder meer kantoorfunctie, voor de proces gerelateerde functies die zich daar bevinden en met de droge nutriënten loods. De pipe racks bevinden zich op een hoogte van minstens 5 m boven het maaiveld.
- Plaatsen van leidingen luchtafzuiging
Er is afzuiging van de voorbehandelingsloods, de ontvangstloods, de composteringloods en de opslagloodsen naast en boven de compostering naar het grote biobed, de luchtafzuiging bevindt zich telkens tussen de loodsen op een hoogte van 5 m boven het maaiveld.
- Plaatsen van vier grote hydrolysetanks
Er zullen vier grote hydrolysetanks geplaatst worden ten oosten van de vergisters. De grote hydrolysetanks hebben elk een volume van 4500 m³, een diameter van 16 m en een hoogte van 22 m en zullen worden opgetrokken in inox. De kleur van de grote hydrolysetanks is grijs.
- Plaatsen van vier kleine hydrolysetanks
Er zullen vier kleine hydrolysetanks geplaatst worden ten oosten van de vergisters. De kleine hydrolysetanks hebben elk een volume van 1000 m³, een diameter van 9 m en een hoogte van 22 m en zullen worden opgetrokken in inox. De kleur van de kleine hydrolysetanks is grijs.
- Plaatsen van zestien vergisters
Er zullen zestien vergisters geplaatst worden ten westen van de voorbehandeling loods, centraal op de site. De zestien vergisters hebben elk een volume van 13000 m³, een diameter van 24 m en een hoogte van 31,75 m en zullen worden opgetrokken in beton. De kleur van de zestien vergisters is grijs.
- Plaatsen van twee biogasopslagtanks
Er zullen twee biogasopslagtanks geplaatst worden ten westen van de vergisters. De twee biogasopslagtanks hebben elk een volume van 2500 m³, een diameter van 18,80 m en een hoogte van 13 m bestaat uit een EPDM-folie. De kleur van de twee biogasopslagtanks is grijs.
- Plaatsen van twaalf actief kool filters
Er zullen twaalf actief kool filters geplaatst worden ten westen van de vergisters. De twaalf actief kool filters hebben elk een volume van 50 m³, een diameter van 3 m en een hoogte van 12,35 m en zullen worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de twaalf actief kool filters is grijs.
- Plaatsen van containers fluxys injectie en aardgas afname
Er zullen zes containers geplaatst worden ten westen van de het kantoorgebouw. De zes containers hebben elk een lengte van 12,20 m, een breedte van 2,44 m en een hoogte van 2,87 m en zijn gemaakt van metaal. De kleur van de zes containers is grijs.
- Plaatsen van vier voorbehandelingstanks voor verdamper
Er zullen vier voorbehandelingstanks voor verdamper geplaatst worden ten oosten van de drogerhallen loods. De vier voorbehandelingstanks voor verdamper hebben elk een volume

van 100 m³, een diameter van 5 m en een hoogte van 6 m en zullen worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de vier voorbehandelingstanks voor verdamper is grijs.

- Plaatsen van acht NPK concentraattanks
Er zullen acht NPK concentraattanks geplaatst worden ten oosten van de drogerhallen loods. De acht NPK concentraattanks hebben elk een volume van 50 m³, een diameter van 2,5 m en een hoogte van 12 m en zullen worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de acht NPK concentraattanks is grijs.
- Plaatsen van twee verdamper
Er zullen twee verdamper geplaatst worden ten oosten van de drogerhallen loods. De twee verdamper hebben elk een diameter van 8 m en een hoogte van 30 m en zullen worden opgetrokken in inox. De kleur van de twee verdamper is grijs.
- Plaatsen van twee ammoniumsulfaattanks
Er zullen twee ammoniumsulfaattanks geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De twee ammoniumsulfaattanks hebben elk een volume van 20 m³, een diameter van 1,95 m en een hoogte van 8 m en zullen worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de twee ammoniumsulfaattanks is grijs.
- Plaatsen van een luchtwasser
Er zal een luchtwasser geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De luchtwasser heeft een volume van 150 m³, een diameter van 4,6 m en een hoogte van 11,08 m en zal worden opgetrokken in inox. De kleur van de luchtwasser is grijs.
- Plaatsen van een zwavelzuur opslagtank
Er zal een zwavelzuur opslagtank geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De zwavelzuur opslagtank heeft een volume van 150 m³, een diameter van 3,55 m en een hoogte van 18,50 m en zal worden opgetrokken in inox. De kleur van de zwavelzuur opslagtank is grijs.
- Plaatsen van een biobed na droging
Er zal een biobed geplaatst worden ten oosten van de drogerhallen. Het biobed heeft een oppervlakte van 100 m² en een hoogte van 2,5 m schors. De beregeningsinstallatie van het biobed heeft een hoogte van 6 m en bestrijkt dezelfde oppervlakte.
- Plaatsen van een zoutzuurtank
Er zal een zoutzuurtank geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De zoutzuurtank heeft een volume van 10 m³, een diameter van 1,60 m en een hoogte van 6 m en zal worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de zoutzuurtank is grijs.
- Plaatsen van een salpeterzuurtank
Er zal een salpeterzuurtank geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De salpeterzuurtank heeft een volume van 10 m³, een diameter van 1,60 m en een hoogte van 6 m en zal worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de salpeterzuurtank is grijs.
- Plaatsen van een stikstofgas opslagtank
Er zal een stikstofgas opslagtank geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De stikstofgas opslagtank heeft een volume van 10 m³, een diameter van 1,60 m en een hoogte van 6 m en zal worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de stikstofgas opslagtank is grijs.

- Plaatsen van een zuurstofgas opslagtank
Er zal een zuurstofgas opslagtank geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De zuurstofgas opslagtank heeft een volume van 10 m³, een diameter van 1,60 m en een hoogte van 6 m en zal worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de zuurstofgas opslagtank is grijs.
- Plaatsen van vier kleine containers
Er zullen vier kleine containers geplaatst worden ten westen van de drogerhallen. De vier kleine containers hebben elk een lengte van 6,05 m, een breedte van 2,44 m en een hoogte van 2,87 m en zijn gemaakt van metaal. De kleur van de vier kleine containers is grijs.
- Plaatsen van zes grote containers CO₂ liquefaction
Er zullen zes grote containers geplaatst worden ten westen van de drogerhallen. De zes grote containers hebben elk een lengte van 12,20 m, een breedte van 2,44 m en een hoogte van 2,87 m en zijn gemaakt van metaal. De kleur van de zes grote containers is grijs.
- Plaatsen van zes CO₂ opslagtanks
Er zullen zes CO₂ opslagtanks geplaatst worden ten westen van de drogerhallen loods. De zes CO₂ opslagtanks hebben elk een volume van 300 m³, een diameter van 4,5 m en een hoogte van 21 m en zullen worden opgetrokken in inox. De kleur van de zes CO₂ opslagtanks is grijs.
- Plaatsen van twee gasfakkels
Er zullen twee gasfakkels geplaatst worden ten westen van de CO₂ opslag. De twee gasfakkels hebben elk een diameter van 1,40 m en een hoogte van 30 m en zullen worden opgetrokken in inox of gecoat staal. De kleur van de twee gasfakkels is grijs.
- Plaatsen van vier vloeibare OBA opslagtanks
Er zullen vier vloeibare OBA opslagtanks geplaatst worden ten noorden van de nutriënten loods. De vier vloeibare OBA opslagtanks hebben elk een volume van 4300 m³, een diameter van 9,5 m en een hoogte van 22 m en zullen worden opgetrokken in inox of gecoat staal. De kleur van de vier vloeibare OBA opslagtanks is grijs.
- Plaatsen van een biobed na compostering
Er zal een biobed geplaatst worden ten noorden van de compostering loods. Het biobed heeft een oppervlakte van 2825,01 m² en een hoogte van 2,5 m schors. De beregeningsinstallatie van het biobed heeft een hoogte van 6 m en bestrijkt dezelfde oppervlakte. Het biobed ligt in de hoek tussen de compostering loods en de opslag loods en aan de overige zijde afgesloten met een betonwand. De kleur van de betonwand is grijs.
- Plaatsen van een transportband met tremies
Er zal een transportband met twee verplaatsbare tremies geplaatst worden ten oosten van de nutriënten- en de OBA-loods. De transportband heeft een totale lengte van 235 m, een hoogte van 1 m en een breedte van 2 meter. Ter hoogte van de toegangsweg tussen beide loodsen zal de transportband plaatselijk onderbroken worden, en zal een mobiele transportband voorzien worden, die weggenomen kan worden. Boven de transportband zullen twee tremies/mobiele trechters voorzien worden voor het laden van de transportband.
- Tijdelijk plaatsen van een centrale controle- en bedieningspost
Er zal een tijdelijke centrale controle- en bedieningspost voorzien worden aanhorige de te regulariseren bunker met overkapping in afwachting van de realisatie van de

vergistingsinstallatie, waarna de volledige site (inclusief de bunker met overkapping) zal aangesloten worden op de centrale controle- en bedieningspost bij het kantoorgebouw.

- Tijdelijk plaatsen van een silo voor opslag STAB-20

Er zal een silo geplaatst worden ten noorden van de te regulariseren bunker met overkapping. De silo heeft een volume van 40 m³, een diameter van 3 m en een hoogte van 9,6 m en zal worden opgetrokken in inox of kunststof. De kleur van de silo is grijs.

Deze constructie zal opnieuw verwijderd worden na het realiseren van de vergistingsinstallatie.

- Tijdelijk plaatsen van bovengrondse hemelwatertanks.

Ten westen van de bunker met overkapping zullen tijdelijk nieuwe bovengrondse hemelwatertanks geplaatst worden. De tanks wordt opgetrokken in grijs metaal. De hoogte van de tanks zal 4 m bedragen, een diameter van 4 m en elk een volume van 50 m³, goed voor 200 m³ in het totaal.

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

Deze constructie zal opnieuw verwijderd worden na het realiseren van de vergistingsinstallatie, aangezien het hemelwater afkomstig van het dak van de te regulariseren bunker met overkapping, mee zal aangesloten worden op de hemelwaterkelders.

- Tijdelijk inrichten van een grond (3.500 m²) ten behoeve van de opslag van bodemassen.

De exploitant is in het bezit van een partij bodemassen (25.000 ton of 15.000 m³) 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 milieuluk.

Verhardingen

- Aanleggen van asfaltverharding
De circulatie op het perceel wordt georganiseerd door interne wegenis die zal worden uitgevoerd in asfaltverharding. Deze wegenis is noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf en om de toegankelijkheid voor de brandweer te kunnen garanderen. De wegenis zal worden uitgevoerd volgens de gebruikelijk vloeropbouw en in zijn totaliteit een oppervlakte van 18344,69 m² beslaan.
- Aanleggen van betonverharding
Op verschillende plaatsen op het perceel is er betonverharding voorzien, om een goede en veilige werking van het bedrijf te kunnen bewerkstelligen.
 - o Ter hoogte van de OBA loads is er 1366,87 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van de nutriënten loads is er 1153,14 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van de vergisters is er 19717,48 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van het kantoorgebouw is er 194,88 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van de verdampers is er 800,00 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van de droge nutriënten loads is er 160,61 m² betonverharding voorzien aan oostelijke zijde.
 - o Ter hoogte van de droge nutriënten loads is er 30,85 m² betonverharding voorzien aan westelijke zijde.
 - o Ter hoogte van de CO₂ vervloeiing is er 1156,52 m² betonverharding voorzien.
 - o Ter hoogte van de vloeibare OBA tanks is er 1501,50 m² betonverharding voorzien.

Overig

- Tijdelijk aanleggen van een infiltratievoorziening
Om toe te laten dat het hemelwater dat op de bunker met overkapping terechtkomt voldoende kan infiltreren wanneer nodig, wordt tijdelijk 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 m², een volume van 66,87 m³ en diepte van 50 cm. Dit onderdeel wordt nog meer in detail besproken in de bijgevoegde hydrologische nota.
- Aanleggen van infiltratiegrachten
Om toe te laten dat het hemelwater wat op de site terecht komt voldoende kan infiltreren wanneer nodig, worden verspreid over de gehele site infiltratiegrachten voorzien. De verschillende grachten hebben samen een oppervlakte van 3807,69 m² en een lengte van 1126,61. Dit onderdeel wordt nog meer in detail besproken in de bijgevoegde hydrologische nota.
- Aanleggen van twee weegbruggen
Er zullen twee weegbruggen aangelegd worden ten zuiden van het kantoorgebouw. De twee weegbruggen hebben elk een lengte van 18 m en een breedte van 3 m. Ze zullen aangelegd worden in beton, zoals gebruikelijk.
- Tijdelijk inrichten van een stalplaats voor machines

Er zullen tijdelijk 4 stalplaatsen voor machines (2 wielladers, 1 tractor en 1 aanhangwagen) voorzien worden aanhorig de bunker met overkapping voor de verwerking van de opgeslagen bodemassen. Na afloop van de verwerking van deze assen zullen deze machines, en bijgevolg hun stalplaatsen niet meer in gebruik zijn.

- Inrichten van parkings voor personenwagens

Er zullen ter hoogte van het kantoor gebouw 14 parkeerplaatsen voor personenwagens voorzien worden, waarvan er 2 plekken voorzien zullen zijn voor anders validen. Deze parkeerplaatsen zullen ook voorzien worden van de nodige laadinfrastructuur.

Er zullen ter hoogte van de bunker met overkapping nog 5 parkeerplaatsen voor personenwagens voorzien worden.

Verder zal het terrein omheind worden met een afsluiting van maximaal en minimaal 2 m hoog en poorten van ook maximaal 2m hoog, beide zullen open worden uitgevoerd. Deze zijn dus niet vergunningsplichtig. Dit geldt ook voor de plaatsing van het informatiepaneel en postbus.

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.

De aanvoer van grondstoffen/OBA gebeurt voor een aanzienlijk deel per schip.

De installaties op het terrein worden functioneel en ruimtelijk gebundeld, waardoor de ruimte-inname zo compact als mogelijk is.

Zoals onder '5. Zonering' besproken zal het algemeen bouwreglement van de stad Gent hier verder worden toegelicht, met name het aspect 'Groendak'. In 'Deel 3: Klimaatmaatregelen en bouwkundige ingrepen om milieuhinder te beperken', onder 'Hoofdstuk 2: voorschriften met betrekking tot afvalwater en hemelwater' artikel '3.8 Groendak' staat namelijk het volgende:

"Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m²."

Echter aangezien alle dakoppervlaktes in hun volledigheid worden ingezet als opvang van regenwater dienend voor hergebruik, is men op grond van onderstaand artikel hiervan vrijgesteld:

"Voor gebouwen en constructies andere dan woongebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater.

Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak. De oppervlakte die kan instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater wordt eerst toegewezen aan andere daken die verplicht aangesloten worden op de hemelwaterput vanuit de gewestelijke hemelwaterverordening van 2023. Het resterende deel kan toegekend worden aan de nieuwe platte

daken. Luifels, veranda's, dakterrassen en dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen, komen niet in aanmerking om aangelegd te worden als groendak."

Het gegeven dat alle dakoppervlaktes op de site integraal ingezet worden voor hemelwaterhergebruik wordt verder geduid in het onderdeel "Waterhuishouding"

Verder zijn de overige voorschriften van het 'Algemeen bouwreglement Gent' niet van toepassing op de aanvraag of wordt er zonder meer aan de voorschriften voldaan.

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 Integratie

Zoals in onderdeel '6. Motivatie' reeds beschreven zullen alle loodsen worden opgetrokken met een betonstructuur of betonblokken en betonpanelen. Het beton zal niet artificieel gekleurd worden en zal dus zijn natuurlijke grijze kleur behouden. Hetzelfde geldt voor de vergisters.

De overige tanks en constructies zullen -zoals eveneens onderdeel '6. Motivatie' reeds beschreven- worden opgetrokken uit inox, kunststof of gecoat staal. Elk van deze materialen zal in zijn 'natuurlijk' voorkomende kleur worden toegepast, en niet bijkomend worden gekleurd.

Het gebruik van grijze beton en niet-gekleurde materialen sluit aan bij de uitvoering van de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de Van Rubroekstraat.

8.3 Groenscherm

Voor de uitwerking van het groenscherm in dit dossier wordt naar het milieulijk van deze aanvraag verwezen.

8.4 Mobiliteitsimpact

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

8.5 Ruimtegebruik

Door de geconcentreerde bebouwing wordt de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.

8.6 Bouwdichtheid

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

8.7 Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

8.8 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.

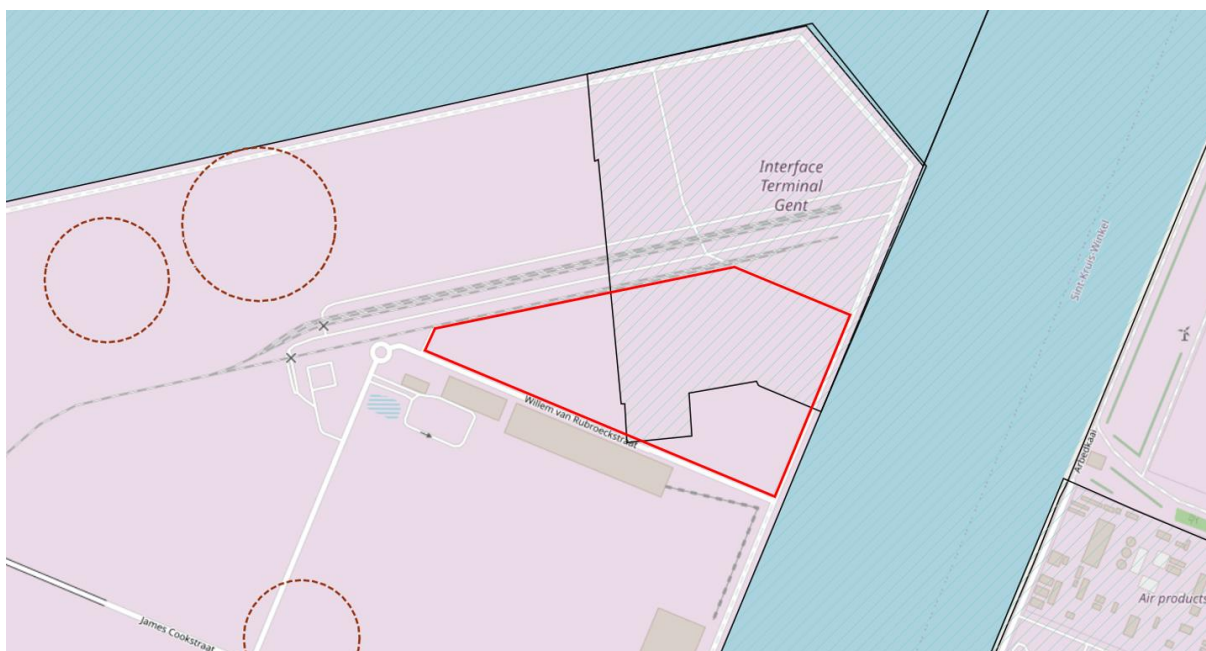
Het betreft geen item dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch items opgenomen in de vastgestelde inventarissen archeologische zones, landschapsatlas, tuinen en parken, of houtig erfgoed.

Gezien de aanvraag:

- Slechts gedeeltelijk gelegen is in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt
- Een perceelsoppervlak betreft van > 3000 m²
- Een bodemingreep omvat van > 5000 m²

Is er een archeologienota uitgevoerd in het kader van deze aanvraag.

Deze werd toegevoegd in bijlage bij dit dossier.



Figuur Onroerend erfgoed

8.9 Bodemreliëf

Het reliëf ter plaatse is zo goed als vlak (genivelleerd bij de vroegere opspuiting van de grond) en wordt niet gewijzigd, afgezien van het aanleggen van de infiltratievoorziening en een heel lichte helling naar de kade.

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

8.10 Hinderaspecten en gebruiksgenot

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

8.11 Gezondheid

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

8.12 Veiligheid

Voor de uitwerking van de veiligheid in dit dossier wordt naar bijlage E7 en de veiligheidsstudie verwezen in het milieuluik van deze aanvraag.

9 BRANDVEILIGHEID

Voor de uitwerking van de brandveiligheidsstrategie wordt verwezen naar volgende documenten aanhorig deze aanvraag: brandstrategie document, motivatie afwijkingsdossier stockage energiegewassen, nota bluswatervoorziening, nota bluswateropvang en de beslissing van de afwijkingsaanvraag. Deze werden opgesteld door Jensen Hughes, een internationaal advies- en ingenieursbureau gespecialiseerd in brandveiligheid en life safety. Het bureau levert technisch onderbouwde adviezen op het gebied van brandpreventie, evacuatie, brandmodellering en regelgeving voor complexe gebouwen en infrastructuur.

10 WATERHUISHOUDING

Voor de uitwerking van de waterhuishouding wordt verwezen naar de hydrologische nota aanhorig deze aanvraag en eveneens naar de bijgevoegde plannen en de ingevulde gegevens in de desbetreffende velden op het Omgevingsloket, cf. de Hemelwaterverordening van 2023.

11 ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB)

De opdrachtgever verklaart op de hoogte te zijn gebracht van de maatregelen die noodzakelijk zijn om aan de energieprestatieregelgeving te voldoen.

Volgens de door de opdrachtgever verstrekte informatie is het bouwproject:

- EPB plichtig voor het gedeelte van de kantoren
- Niet EPB plichtig voor het overige deel van de aanvraag en valt onder de vrijstelling:
 - Industriegebouw waar geen klimatisatie-installatie zal worden geplaatst

De opdrachtgever verbindt zich er toe een EPB-verslaggever aan te stellen.

12 TOEGANKELIJKHEID

Een deel van het kantoorgebouw is toegankelijk voor het publiek. De volgende maatregelen zijn genomen om dit deel toegankelijk te maken:

- Het niveauverschil tussen binnen en buiten ter hoogte van de inkomdeur is 2cm,
- Voor en achter de inkomdeur is rekening gehouden met de draaicirkel van een rolstoel,
- Er is een rolstoeltoegankelijk wc voorzien met een aangepaste deurbreedte,
- De publiektoegankelijke delen bevinden zich op het gelijkvloers, waardoor er geen trappen (hellingen) of liften nodig zijn om deze ruimtes te bereiken.

De rest van de bedrijfssite is niet vrij toegankelijk voor derden en valt daarom niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

13 PROJECT-M.E.R.-SCREENINGSNOTA

Conform het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025 valt de exploitatie onder activiteiten die opgenomen zijn in bijlage 2.

Voor de aanvraag moet er m.a.w. geen MER opgesteld worden, maar moet er wel een project-m.e.r.-screening gebeuren. Deze aspecten werden rechtstreeks ingevuld in het omgevingsloket.

Afbeeldingen vermeld in deze nota kunnen afkomstig zijn van Agiv, Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Klim, Brugis-Irisnet, GisWest, GisOost, Gis Provant, Geopunt, Waterinfo, Geoportaal Onroerend Erfgoed, VMM,...