

# VVM - BOUWEN VAN 3 SILO'S EN BEZINKPUT

---

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

**VERANTWOORDINGSNOTA B26**

16/01/2026

**AUTEUR: RICO VANNESTE**

**GECONTROLEERD: MELINDA DE BEULE**

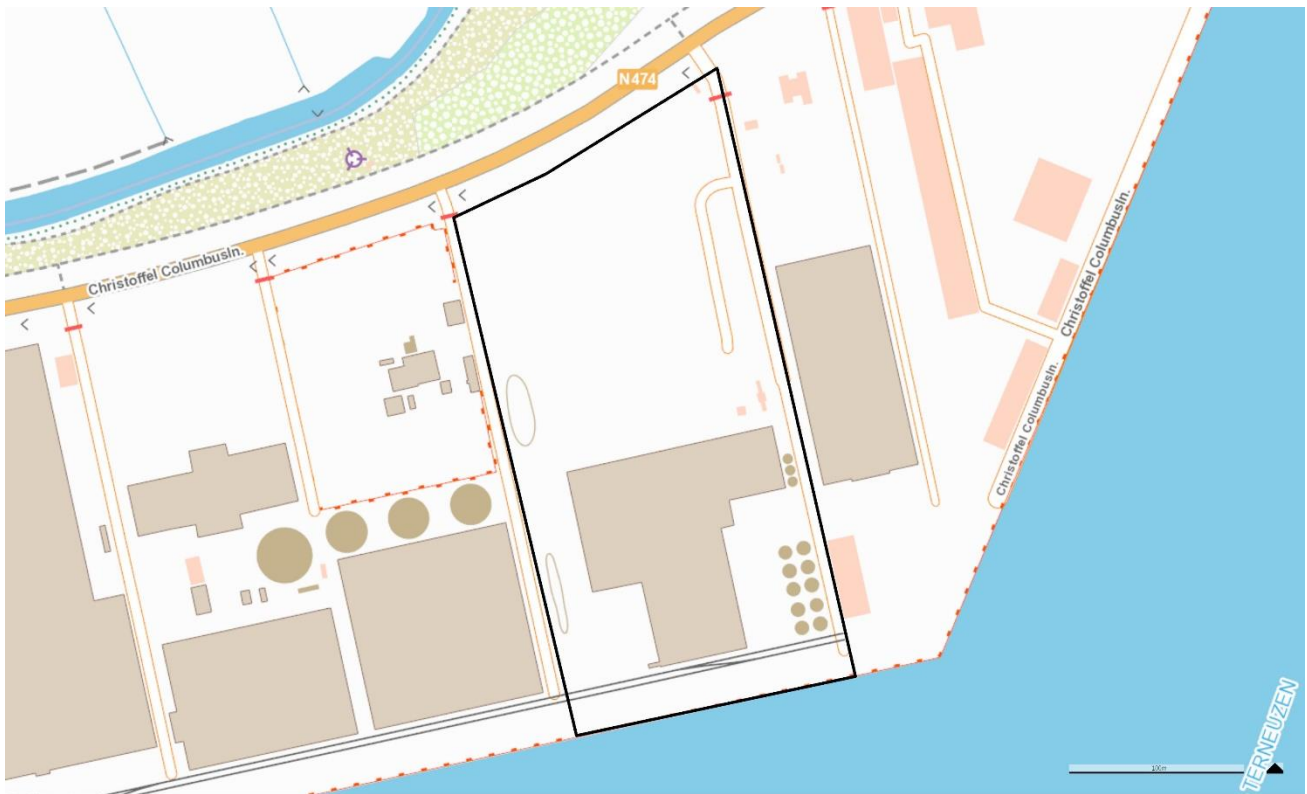
## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>SITUERING</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding	3
1.2	Algemene beschrijving van het project	3
1.3	Stedenbouwkundige handelingen	4
	Overzicht vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen	4
<b>2</b>	<b>VOORWERP VAN DE AANVRAAG 5</b>	
2.1	Beschrijving vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen	5
	Addendum B22 – Verhardingen, infrastructuur en technische werken	5
<b>3</b>	<b>DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN</b>	<b>5</b>
3.1	Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland	5
3.2	Zoneringsgegevens van het goed	6
3.3	Bestemmingsplannen	7
	Gewestplan	7
	Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)	8
3.4	Stedenbouwkundige verordeningen	9
	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:	9
	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:	9
3.5	Overige wettelijke context	9
	Erfgoed en archeologie	9
	Water	10
<b>4</b>	<b>OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT</b>	<b>11</b>
4.1	Toetsing aan de bestemmingsplannen	11
4.2	Conclusie	11
4.3	Toetsing aan de overige wettelijke context	11
	Erfgoed en archeologie	11
	Sloopopvolgingsplan	12
<b>5</b>	<b>INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING EN DE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING</b>	<b>13</b>
5.1	Relatie tot de omgeving	13
5.2	Functionele inpasbaarheid	13
5.3	Mobiliteitsimpact	13
5.4	Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid	13
5.5	Visueel-vormelijke elementen	14
5.6	Conclusie	14

# 1 SITUERING

## 1.1 Inleiding

Deze omgevingsvergunningsaanvraag heeft betrekking op stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichtingen. Voorliggende verantwoordingsnota B26 behandelt het stedenbouwkundig luik van de omgevingsvergunningsaanvraag. Deze nota dient gelezen te worden samen met de addenda en bijhorende plannen.



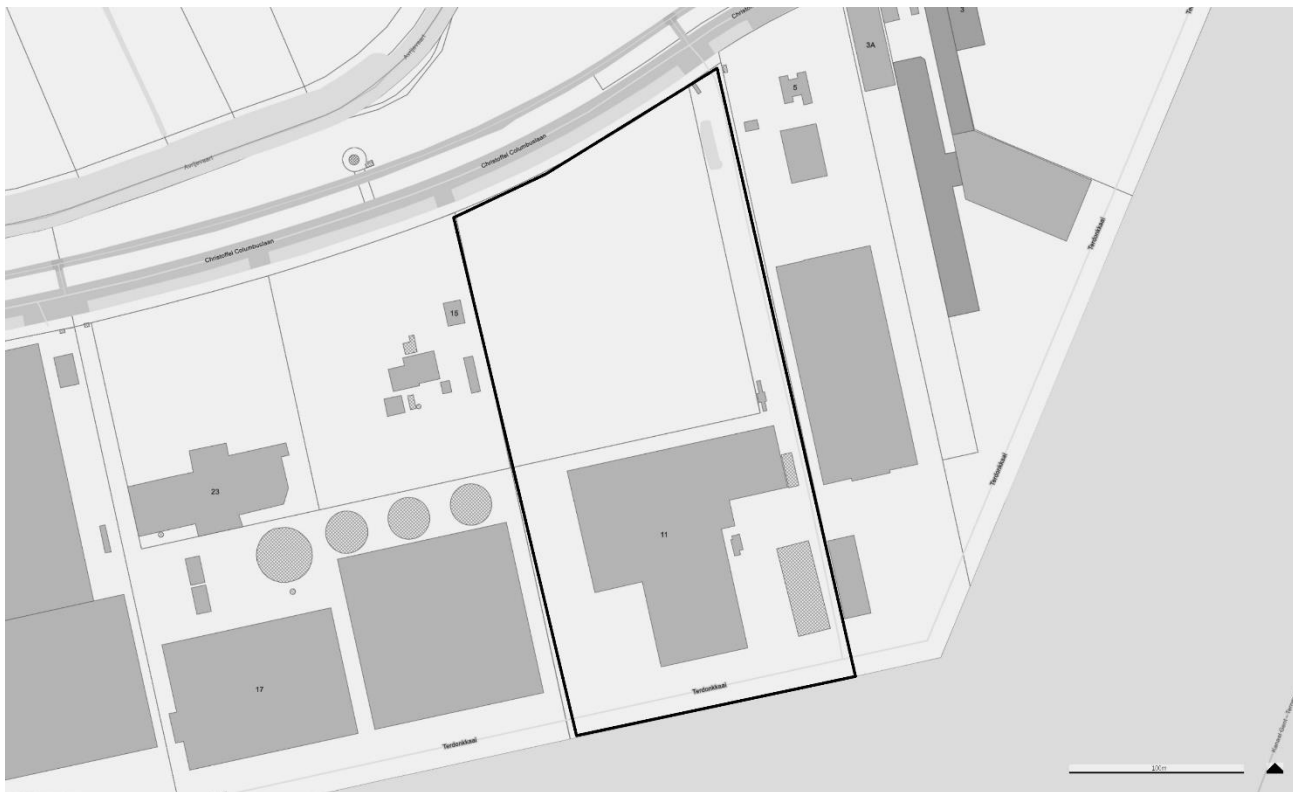
LIGGINGSPLAN

 projectgebied

Figuur 1 Situering

## 1.2 Algemene beschrijving van het project

Bouwen van twee 2400 ton silo's met weegbruggen en een 100 ton silo voor de chroom reducer.  
 Bouwen van 1 open bezink- en bufferput.



GRB



Figuur 2 Situering op GRB

### 1.3 Stedenbouwkundige handelingen

Conform artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zijn de uit te voeren stedenbouwkundige handelingen onderworpen aan de vergunningsplicht. Artikel 4.2.1. van het VCRO omschrijft volgende vergunningsplichtige handelingen:

#### Overzicht vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen

Op basis van artikel 4.2.1 kunnen volgende **vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen** geïdentificeerd worden binnen het project:

#### Verhardingen, infrastructuurwerken of technische werken (addendum B22)

- Nieuwbouw of aanleggen
  - Planaanduiding op de plannen:
    - CONSTRUCTIES
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur
  - Planaanduiding op de plannen (algemeen rioleringsplan):
    - RIOLERING
- Slopen of verwijderen
  - Planaanduiding op de plannen (inplantingsplan bestaande toestand):
    - OPBRAAK van VERHARDING thv constructie

## 2 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

### 2.1 Beschrijving vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen

#### Addendum B22 – Verhardingen, infrastructuur en technische werken

- Handeling CONSTRUCTIES
  - Bouwen van twee 2400 ton silo's met weegbrug
  - 100 ton silo voor de chroom reducer
  - Aanleg van een nieuwe bezink/bufferput
- Slopen of verwijderen OPBRAAK VERHARDING
  - Planaanduiding op de plannen (inplantingsplan bestaande toestand):
    - OPBRAAK van VERHARDING thv constructie

## 3 DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

### 3.1 Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland

De geplande stedenbouwkundige handelingen situeren zich op een terrein gelegen te Rieme – Christoffel Columbuslaan 11. VVM Cement is een Belgische producent en leverancier van cement en bindmiddelen voor de bouw- en infrastructuursector.

De cementcentrale van VVM Cement in Rieme is gelegen in de havenzone van Gent en ligt in de nabijheid van het Kluzendok. In de vestiging in Rieme worden de aangeleverde grondstoffen gemalen en verwerkt tot verschillende types cement, die vervolgens worden opgeslagen en gedistribueerd naar klanten in de bouwsector.

Momenteel is het perceel reeds bebouwd en ingericht voor de toepassing en uitbating van een cementfabriek. Op de site bevinden zich verschillende functionele gebouwen en installaties die noodzakelijk zijn voor de werking van het bedrijf. Zo zijn er opslagloodsen voor grondstoffen en afgewerkte producten, burelen voor administratieve en operationele activiteiten, evenals parkeerzones voor personeel en bezoekers. Daarnaast beschikt het terrein over laad- en loskaaien die een efficiënte aan- en afvoer van materialen mogelijk maken, zowel via vrachtverkeer als via scheepvaart. Verder zijn er opslagsilo's aanwezig voor de bewaring van cement en andere bindmiddelen. Samen vormen deze infrastructuren een volledig uitgeruste industriële site die specifiek is afgestemd op de productie, opslag en distributie van cement.



ORTHOFOTO

projectgebied

Figuur 3 Orthofoto

### 3.2 Zoneringsgegevens van het goed

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gegevens die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of uit andere decreten of wetgevingen waarvan de aanvrager kennis heeft en die een gevolg hebben voor het gebruik van het goed. Deze elementen vormen het kader waaraan de aanvraag tot omgevingsvergunning zal getoetst worden.

Categorie	Object met afstand	Datum
<b>Gewestelijk RUP</b>	Afbakening Zeehaven Gent	2005-07-15
<b>Gewestplan lijnen</b>	origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (34 m)	1977-09-14
<b>Gewestplan overdrukken</b>	Algemeen	1998-10-28
<b>gemeentelijke bouwverordening</b>	Algemeen Bouwreglement versie 2004	2004-09-16
	Algemeen bouwreglement versie 2022	2022-09-26
	Algemeen Bouwreglement versie 2023	2023-04-24
	Algemeen bouwreglement versie 2024 (gecoördineerd)	2024-03-25
	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening raamprostitutie	2015-04-23
	Stedenbouwkundige Bijdragen Stad Gent	2024-07-10
<b>Bekrachtigde archeologienota's en nota's</b>	Vooronderzoek Gent Gent Christoffel Columbuslaan	2017-03-29
	Vooronderzoek Gent Haven Gent - Windturbines	2023-04-04
<b>Gebieden waar geen archeologie te</b>	Gebied 2346 (0 m)	2019-11-25

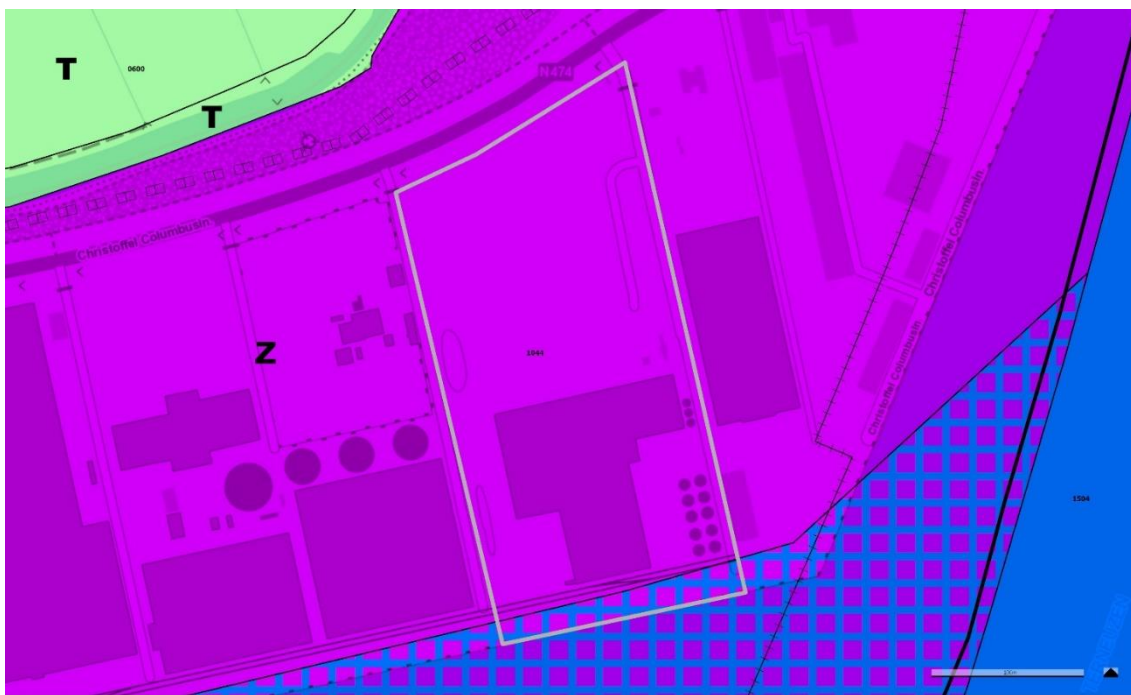
<b>verwachten valt - gewestelijk</b>		
<b>natuurbeheerplannen</b>	BHP2006/21512.12-7/125 (414 m)	2023-08-23
	Total Energies Ertvelde (698 m)	2025-02-05
	BBBP/OV/10/0004 - BON zelzate (2243 m)	2023-08-23
	Moervaartvallei (2589 m)	2023-04-13
	Kloosterbos (3428 m)	2023-10-28
	Cluysebossen (4049 m)	2024-07-22
	BHP2005/21512.12-7/124 (4068 m)	2023-08-23
<b>SBP andere - polygonen</b>	Otter	

In wat volgt worden alle relevante elementen uit bovenstaande overzichtstabel besproken.

### 3.3 Bestemmingsplannen

#### Gewestplan

Het project is volgens het gewestplan gelegen binnen Industriegebied – gebied voor zeehaven en watergebonden bedrijven.



GEWESTPLAN

- projectgebied
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150g - transportleidingen: bestaande afzonderlijke leidingen
- 150j - transportleidingen: aan te leggen leidingstraten
- 1505 - aan te leggen waterwegen
- 0600 - bufferzones
- 1044 - gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- 1504 - bestaande waterwegen

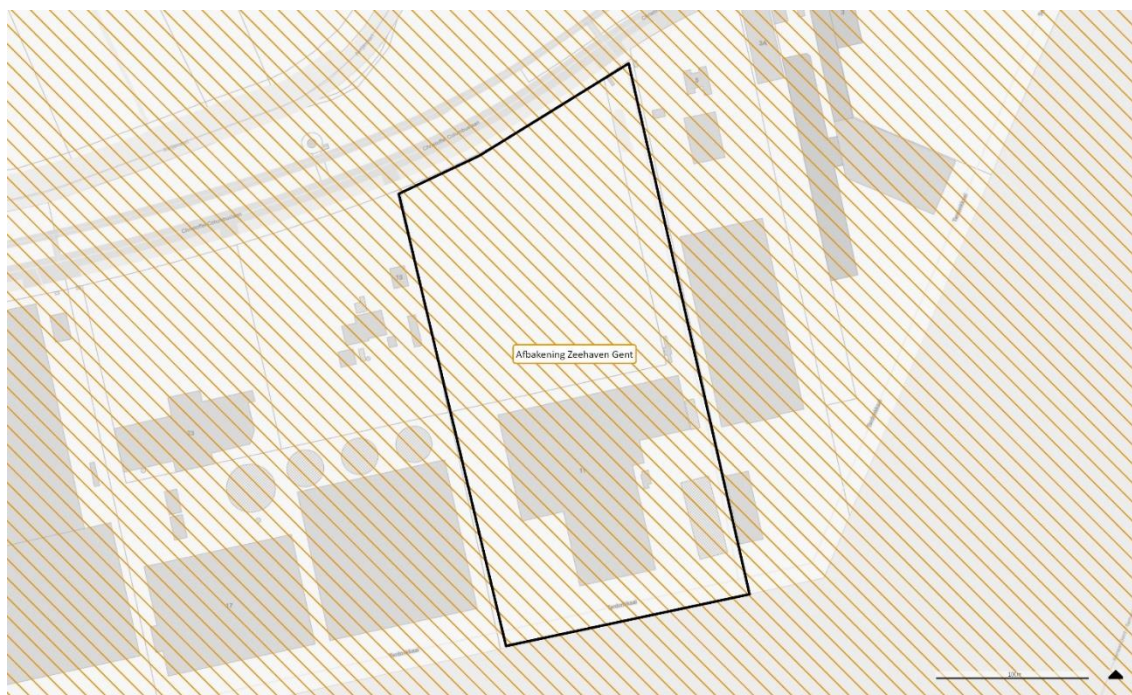
Figuur 4 Gewestplan

## Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

De aanvraag is gelegen binnen de grens van het gewestelijk RUP afbakening Zeehaven Gent. Voor dit gebied vervangt het RUP de bestemming en voorschriften van het Gewestplan.

Onderstaande bestemmingszones zijn van toepassing op de aanvraag:  
Art. 12 Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok

Zk	<b>Artikel 12: Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok</b>
<p>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.</p>	
<p>De terreinen aan de kaaimuur worden uitsluitend voorbehouden voor activiteiten die de kaai-infrastructuur benutten.</p>	
<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• de verbeterde buffering naar het omliggende woongebied;</li><li>• zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken;</li><li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling;</li><li>• de aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur.</li></ul>	
<p>Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.</p>	



BPA's en RUP's

□ projectgebied    Bestemmingsplannen  
▨ Gewestelijk RUP

Figuur 5 BPA en RUP

### 3.4 Stedenbouwkundige verordeningen

Onderstaande verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

#### Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- *Gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening (02/10/2023)*

#### Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- *Algemeen bouwreglement Gent versie 2024*



VERORDENINGEN

- projectgebied
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- gemeentelijke bouwverordening

Figuur 6 Verordeningen

### 3.5 Overige wettelijke context

#### Erfgoed en archeologie

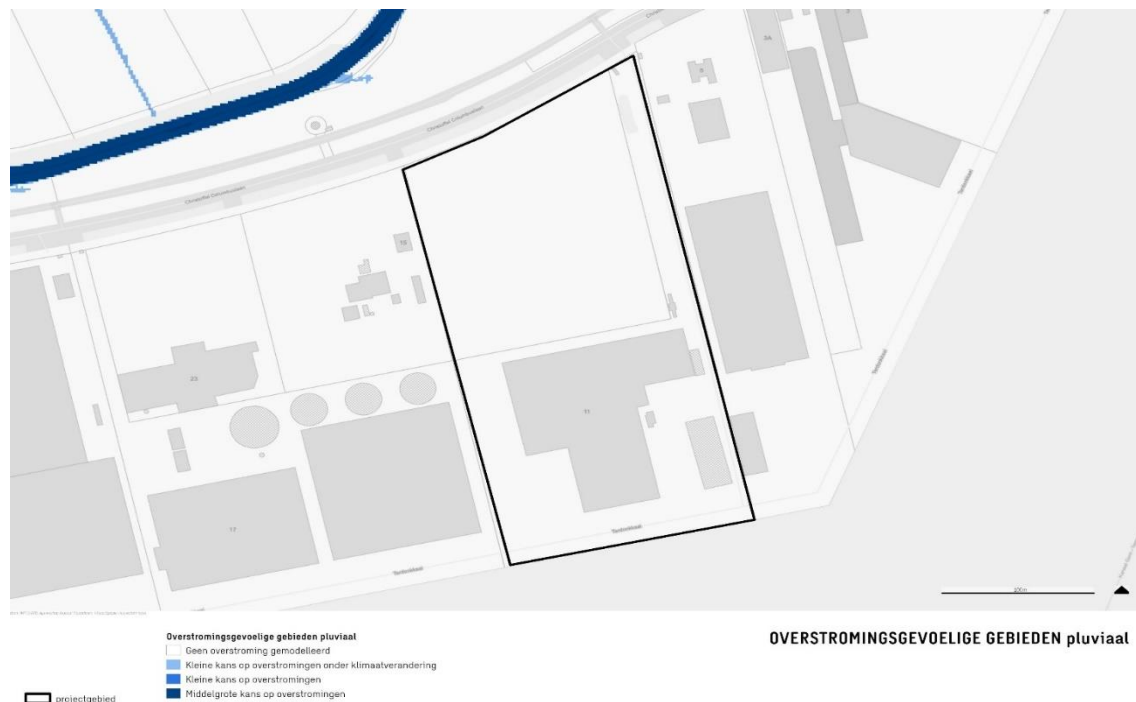
*Beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten, beschermde (cultuurhistorische) landschappen, beschermde archeologische sites*

Er zijn geen beschermde monumenten, beschermde stads- of dorpsgezichten, beschermde (cultuurhistorische) landschappen of beschermde archeologische sites in het projectgebied.

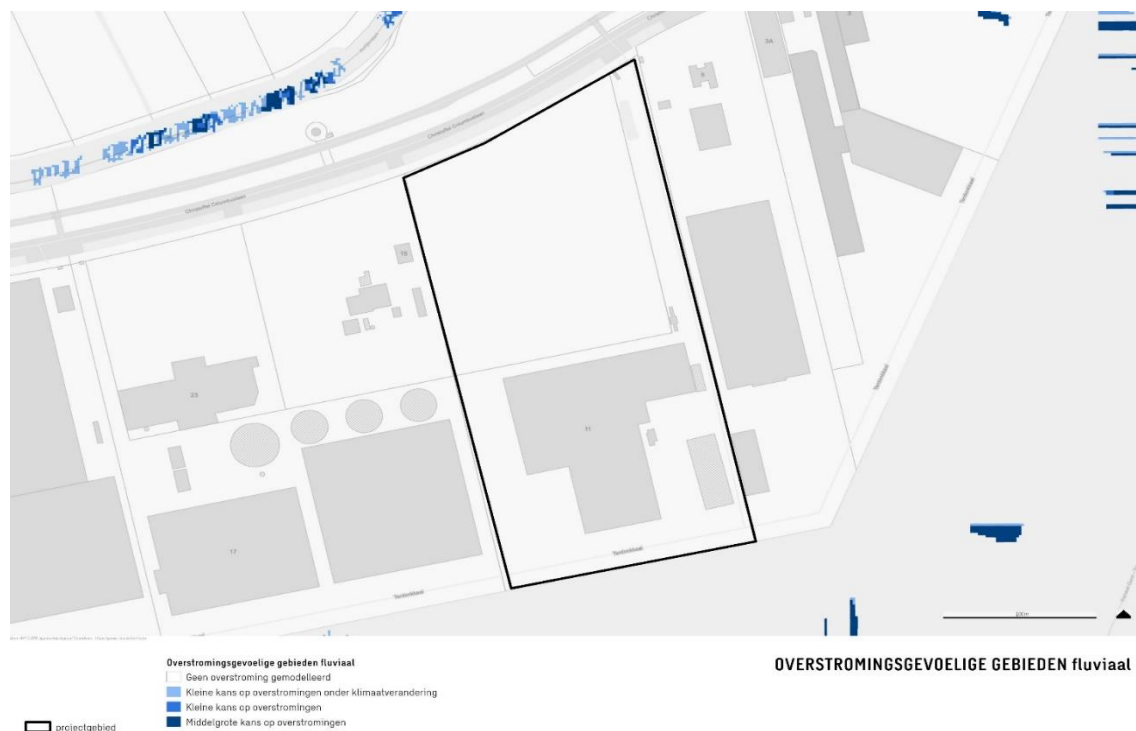
## Water

### Overstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een zone met een pluviale of fluviale overstromingskans.



Figuur 7 Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



Figuur 8 Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

# 4 OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

## 4.1 Toetsing aan de bestemmingsplannen

Tabel 1 Toetsing van handelingen aan de stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige handeling	Bestemmingszone	Verenigbaarheid
<b>ADDENDUM B22 VERHARDING, INFRASTRUCTUUR EN TECHNISCHE WERKEN</b>		
Handeling - Constructies	RUP afbakening Zeehaven Gent	In overeenstemming.

## 4.2 Conclusie

De handelingen binnen deze aanvraag bevinden zich binnen de hoofdbestemming 'gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven'. De hoofdfunctie van de gebouwen op de site hebben een programma gelinkt aan deze voorschriften. Bijgevolg voldoen alle handelingen aan de bestemmingsvoorschriften van deze bestemmingsplannen en is voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar met de wettelijke en ruimtelijke context.

## 4.3 Toetsing aan de overige wettelijke context

### Erfgoed en archeologie

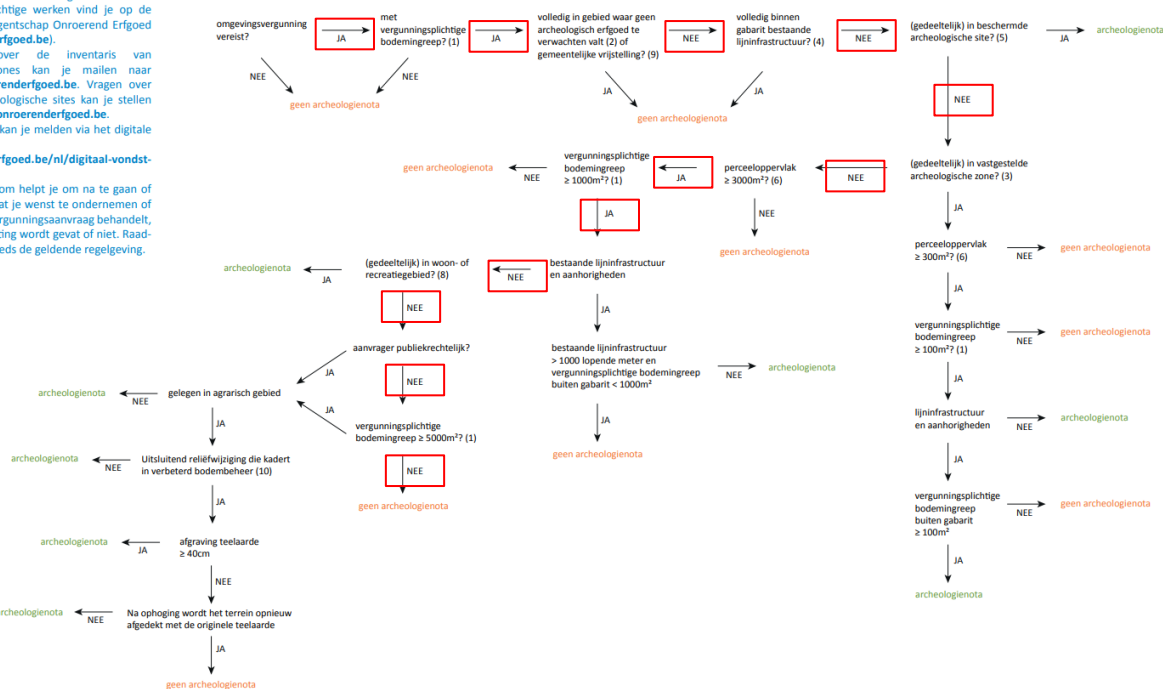
#### Archeologie

Het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden om in bepaalde gevallen een archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Voor voorliggende aanvraag is geen archeologienota vereist, zie beslissingsboom.

### Criteria bij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Meer informatie over archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige werken vind je op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed ([www.onroerendergoed.be](http://www.onroerendergoed.be)). Voor vragen over de inventaris van archeologische zones kan je mailen naar [inventaris@onroerendergoed.be](mailto:inventaris@onroerendergoed.be). Vragen over beschermde archeologische sites kan je stellen via [beschermen@onroerendergoed.be](mailto:beschermen@onroerendergoed.be). Een toevallsvondst kan je melden via het digitale formulier op: [www.onroerendergoed.be/nl/digitaal-vondst-meldingsformulier](http://www.onroerendergoed.be/nl/digitaal-vondst-meldingsformulier). Deze beslissingsboom helpt je om na te gaan of het bouwproject dat je wenst te ondernemen of waarvoor je een vergunningsaanvraag behandelt, door deze verplichting wordt gevat of niet. Raadpleeg bij twijfel steeds de geldende regelgeving.



Figuur 9 Beslissingsboom archeologie

## Water

### *Watertoets*

Het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid (IWB) voorziet via de “watertoets” dat waterbelangen inhoudelijk en procedureel een expliciete plaats wordt gegeven in de totstandkoming van plannen, programma's en vergunningbesluiten. Via de watertoets wordt aldus uitvoering gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van andere beleidsdomeinen.

### *Gewestelijke verordening hemelwater*

Op 10 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 definitief goed. Deze Hemelwaterverordening 2023 trad in werking op 2 oktober 2023, en is van toepassing op vergunningsaanvragen en meldingen die worden ingediend vanaf die datum. Voor dit dossier is men vertrokken van deze nieuwe hemelwaterverordening.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe silo's zal natuurlijk afvloeien zonder opvang op de bestaande betonverharding. De hemelwaterverordening is niet van toepassing op dit gedeelte.

De nieuwe constructie bezinkput met riolering van het slakkenplein (met uitloogwater slakken) zal aangesloten worden op de bestaande riolering met lozing naar het oppervlaktewater - Kluizendok. Dit water wordt aanzien als bedrijfsafvalwater en valt buiten de verordening van het hemelwater.

### Sloopopvolgingsplan

Voor dit project is een sloopopvolgingsplan niet van toepassing. De afbraak omvat sloop gekoppeld aan de aanleg van infrastructuur/ verharding met een volume van de werken kleiner dan 250 m<sup>3</sup>.

## 5 INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN IN DE OMGEVING EN DE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het VCRO stelt dat elke vergunningsaanvraag moet voldoen aan de toets van de goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk III, Afdeling 1, Artikel 4.3.1, paragraaf 1 van de VCRO stelt dat een vergunning geweigerd kan worden indien deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Onder artikel 4.3.1 paragraaf 2 van het VCRO wordt opgenomen aan welke criteria er voldaan moeten worden:

Hieronder wordt het voorliggend project getoetst aan bovenstaande criteria waarbij wordt aangetoond dat deze aanvraag voldoet aan de toets van de goede ruimtelijke ordening.

### 5.1 Relatie tot de omgeving

Het project omvat het plaatsen van drie nieuwe silo's en de aanleg van één bezink/bufferput binnen een bestaande en operationele cementfabrieksite.

- Uitbreiding opslag van twee stalen cementsilo's van elk 2.400 ton voor de opslag van het eindproduct. Deze nieuwe silo's zouden geplaatst worden ter hoogte van het silopark. Om de ladingen van de bulkwagen sneller te laten verlopen zal onder elke nieuwe silo een automatische weegbrug worden geplaatst zodat de bulkwagen onder de silo nauwkeuriger wordt gevuld en overbelading niet mogelijk is.
- Toevoeging stalen silo-opslag chroomreducer (100 ton). Momenteel is deze vergund in de vorm van bigbags en met huidige aanvraag wenst het bedrijf een silo-opslag toe te voegen met een opslagcapaciteit van 100 ton van dit product.
- Bouwen van een open bezinkput en bijhorende bufferput met bijhorende inrit in afwachting van een verdere ontwikkeling bedoeld om het uitloogwater van de slakken te laten bezinken, en daarna door CO<sub>2</sub>-injectie een PH-correctie door te voeren. De pH-correctie vormt echter geen voorwerp van deze aanvraag.

De relatie met de omgeving wordt in hoofdzaak bepaald door het industriële karakter van de locatie. De site is gelegen in een haven- en industriegebied waar grootschalige bedrijfsactiviteiten en zware infrastructuur dominant aanwezig zijn. In die context sluit het project logisch aan bij de bestaande omgeving en veroorzaakt het geen functiewijziging of nieuwe milieudruk. De nieuwe constructies versterken de huidige industriële invulling zonder bijkomende hinder voor omliggende functies, aangezien wonen of recreatie in de directe nabijheid nauwelijks aanwezig is.

### 5.2 Functionele inpasbaarheid

Functioneel past het project volledig binnen de bestaande bedrijfsactiviteiten. De nieuwe silo's vergroten de opslagcapaciteit van cement en dragen bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering en logistieke organisatie. De inplanting gebeurt binnen het reeds verhard en benut bedrijfsperceel, waardoor geen extra ruimtebeslag buiten de bestaande site nodig is.

### 5.3 Mobiliteitsimpact

Wat de mobiliteitsimpact betreft, blijft het effect beperkt. Het project genereert geen nieuwe verkeersstromen op de site. Eventuele transportbewegingen blijven van dezelfde aard en schaal als de huidige activiteiten en verlopen via de reeds aanwezige interne circulatie en ontsluitingswegen. Er is geen significante toename van het aantal vrachtwagens of personeelsverplaatsingen te verwachten, waardoor de impact op de omliggende infrastructuur minimaal is.

### 5.4 Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

In termen van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid kan het project worden beschouwd als een grootschalige maar contextgebonden ingreep, typisch voor een industriële omgeving. De nieuwe silo's hebben een aanzienlijke hoogte en volume, maar sluiten aan bij de bestaande silo's, loodsen en installaties op de site. Ze overstijgen het bestaande bouwvolume niet op een uitzonderlijke manier, maar passen binnen de reeds aanwezige verticale accenten die eigen zijn aan een cementfabriek.

## **5.5 Visueel-vormelijke elementen**

Visueel en vormelijk wordt gekozen voor een sobere en functionele aanpak, die aansluit bij de bestaande industriële architectuur. De silo's hebben een eenvoudige, cilindrische vorm en worden uitgevoerd in neutrale, industriële materialen en kleuren. Er is geen uitgesproken architectonische vormgeving nagestreefd, maar wel een duidelijke eenheid in materiaalgebruik en uitstraling. Het visueel evenwicht wordt behouden doordat de nieuwe elementen logisch worden georiënteerd ten opzichte van de bestaande gebouwen en infrastructuur. De zichtlijnen blijven hoofdzakelijk intern gericht en afgestemd op de functionele werking van de site, waardoor het project visueel geïntegreerd blijft binnen het geheel van de cementfabriek en het omliggende industriële landschap.

## **5.6 Conclusie**

Het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan bevat voorschriften die de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de criteria van de goede ruimtelijke ordening.