

# EASTMAN GENT OPSLAGMAGAZIJN

## **1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

### **1.1 ALGEMENE TOELICHTING**

De aanvraag betreft het bouwen van een opslagmagazijn met hemelwaterbuffer in het noorden van de bedrijfssite van Eastman Gent op adres Ottergemsesteenweg Zuid 707 te 9000 Gent.

In de bestaande situatie bevinden er zich op deze plaats een bestaande funderingsplaat. Deze wordt gesloopt.

Er wordt verharding aangelegd tussen de nieuwe loods en bestaande wegenis op de site.

### **1.2 OVERZICHT HANDELINGEN**

<u>Planaanduiding</u>	<u>Handeling</u>	<u>Functie van het voorwerp</u>
Nieuwbouw magazijn (ID01)	bouwen of herbouwen	industrie en bedrijvigheid
Verharding inrit (ID02)	nieuwbouw of aanleggen	infrastructuur
Slopen funderingsplaat en toegangspaden (ID03)	Slopen	

## **2. SITUERING**

De aanvraag heeft betrekking op volgende perceel: Gent 8 afd. sec. H nrs. 381R

De site van het bedrijf wordt aan de zuidwestzijde begrenst door de Ottergemsesteenweg Zuid, de noord- en noordwestzijde door de Proeftuinstraat, de oostzijde door industrieterreinen (afvalverwerking Ivago) en aan de zuidzijde door een private weg die toegang geeft tot een aantal bedrijven, waaronder de site van de aanvrager (poort 4).

Het terrein van het project is volledig gelegen in industriegebied, binnen een grootschalig industrieel complex tussen de E17, spoorlijn 50a, de Schelde, R4 en de Ottergemsesteenweg Zuid. Naast industrie zijn er in de buurt ook grootschalige handel, voorzieningen voor openbaar nut, kantoren en een universiteitscampus. Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

De aanvraag situeert zich aan de noordzijde van het perceel t.h.v. de Proeftuinstraat. Aan de overzijde van de straat bevinden zich de werkplaats van de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent, enkele KMO units en enkele zonevreemde woningen.

Waterlopen: het projectgebied grenst niet aan een waterloop.

Natuur: de aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

3,1 km van habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'

2,3 km van een gebied van het Vlaamse Ven of het IVON 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'

### **2.1 HET FEITELIJKE UITZICHT EN DE TOESTAND VAN DE PLAATS WAAR DE WERKEN ZIJN GEPLAND**

In de bestaande situatie bevindt er zich op de plaats waar de werken gepland zijn een bestaande funderingsplaat en enkele containerlokalen. Deze wordt gesloopt.

In de nieuwe toestand wordt er een magazijn gepland voor de opslag van verpakkingsmateriaal. Het gebouw heeft een breedte van 20,14m en een lengte van 38,53m. Aan de westzijde heeft het gebouw 2 toegangspoorten en een deur, aan de oostzijde één nooduitgang. De noord en zuidgevel hebben geen raam- of deuropeningen. Het gebouw heeft een lessenaarsdak dat zuid georiënteerd is en waar PV panelen op zullen geplaatst worden. De kroonlijsthoogte bedraagt 8,3m aan de lage zijde en 10,3m aan de hoge zijde.

Er wordt een beperkte betonverharding aangelegd tussen de nieuwe loods en bestaande wegenis op de site. Het nieuwe magazijn bevindt zich op 8m afstand van de tijdelijke containerlokalen (cfr. Vooradvies brandweer).

### **2.2 DE INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN**

#### **2.2.1 TOETSING NAAR FUNCTIONELE INPASBAARHEID**

Het betreft een industrieel opslagmagazijn op een industrieterrein.

### **2.2.2 TOETSING NAAR DE MOBILITEITSIMPACT**

De uitbreiding voorziet geen impact op de huidige verkeersstromen. Het project betreft geen capaciteitsvergroting.

### **2.2.3 TOETSING NAAR SCHAAL**

Het gebouw sluit qua schaal aan bij de grootschalige korrel van gebouwen in de omgeving.

### **2.2.4 TOETSING VISUEEL- VORMELIJKE ELEMENTEN**

Het betreft een magazijn in staalstructuur, bekleed met sandwichpanelen in lichtgrijze kleur -RAL 7035- met onderaan een plint in lichtgrijs zichtbeton. Qua materiaal en kleurgebruik sluit het bij de andere gebouwen op de site en in de omgeving. Tussen het gebouw en de Proeftuinstraat zorgen een haag en bomenrij voor groen in het straatbeeld. Deze blijven behouden.

De verharding voor de toegang tot het magazijn wordt gerealiseerd in beton.

### **2.2.5 TOETSING RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID**

Het ruimtegebruik is nodig voor het functioneren van het bedrijf, doch geoptimaliseerd binnen het bestaande bedrijfsterrein.

### **2.2.6 TOETSING CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN**

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op of in de buurt van de site.

## **3. RUIMTELIJKE ORDENING**

### **3.1 BESTEMMINGSPANNEN**

#### **3.1.1 GEWESTPLAN**

Het project is gelegen in het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977)

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 2.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschrift luidt als volgt:

“Art 2.0 Industriegebieden: Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.”

Er is geen ander plan van aanleg van toepassing op deze site.

#### **3.1.2 GEWESTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Het project ligt binnen het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

#### **3.1.3 PROVINCIAALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Er zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing op deze site.

#### **3.1.4 GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN**

Er zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing op deze site.

## **3.2** **STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

### **3.2.1** **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

#### **3.2.1.1** **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING HEMELWATER**

Tenzij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein in de onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd, met uitzondering van dakgoten en standpijpen, is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023, van toepassing op volgende handelingen op privaat domein:

1. Overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering of uitbreiden;
2. Verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;
3. Het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1 of 2, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De toepassing van deze verordening wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.3.

### **3.2.2** **GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN**

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

Het nieuw plat dak (helling 5,77°) staat in voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater. Bovendien worden er PV-panelen geplaatst op het dak. Bijgevolg moet het niet aangelegd worden als groendak, cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement).

In bijlage wordt het groendakformulier gevoegd (cfr. Artikel 3.12 van het Algemeen Bouwreglement).

## **3.3** **HEMELWATER**

De watertoets geeft d.m.v. het overstromingsrapport weer dat de site een perceelscore B heeft. Dit betekent een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Dit risico is pluviaal van aard. Alle gebouwen op de site hebben gebouwscore A (geen overstroming gemodelleerd). De site is niet gelegen in signaalgebied, noch afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar B25\_hemelwaternota

### **3.3.1** **HEMELWATERHERGEBRUIK**

Er wordt een hemelwaterbuffer voor hergebruik van 500.000 liter voorzien, aangesloten op een totale dakoppervlakte van 6776 m<sup>2</sup> en totale wegenisoppervlakte van 6088 m<sup>2</sup>. (totale oppervlakte: 12864 m<sup>2</sup>) Het hergebruik wordt voorzien als productiewater mogelijk binnen het bedrijfsproces.

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar berekening hergebruik regenwater (zie bijlage)

### **3.3.2** **OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED**

Het gebouw en de verharding worden niet aangelegd in overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten van de watertoets (waterinfo.be).

## **3.4** **MILIEUEFFECTRAPPORTAGE**

### **3.4.1** **MER-PLICHT**

Het project betreft een vergunningsaanvraag voor de wijziging van de infrastructuur van een individueel bedrijf waarbij de wijzigingen of uitbreidingen geen intensiteitsverhoging van de activiteit inhouden of leiden tot een intensiever gebruik van de infrastructuur. Het project valt bijgevolg niet onder de MER-plicht.

### 3.5 MILIEU EN NATUUR

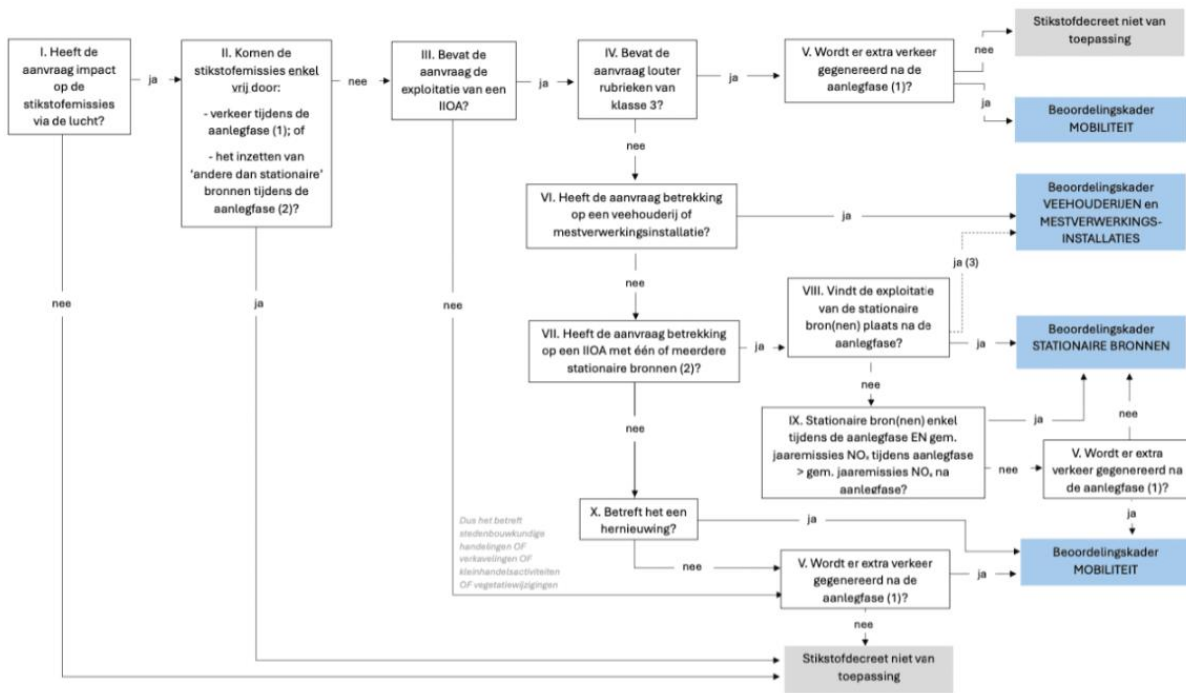
#### 3.5.1 VOORTOETS - PASSENDE BEOORDELING: IMPACTSCORE IVM STIKSTOF

Het voorliggende project heeft uitsluitend stikstofimpact tijdens de aanlegfase, veroorzaakt door verkeer en mogelijk niet-stationaire bronnen. De PAS-beoordelingskaders zijn niet van toepassing op de uitstoot van voertuigen zelf. Het Stikstofdecreet is daarom niet van toepassing.

Omwille van de geringe impact van de constructies op de omgeving en het ontbreken van een significante (bodem)ingreep, stationaire bronnen van NOx of NH3, mobiliteitsgerelateerde ingrepen of mestverwerking van toepassing is, wordt geen voortoets of verscherpte natuurtoets toegevoegd aan de aanvraag.

Ook tijdens de werffase wordt de stikstofemissie beperkt geacht. Volgens de beslissingsboom, een beoordelingskader voor het stikstofdecreet, aangeboden door de Vlaamse Overheid is het stikstofdecreet niet van toepassing op dit project.

Er worden geen risico's op betekenisvolle aantasting van actuele of mogelijk toekomstige habitats binnen natura-2000 gebied verwacht.



#### 3.5.2 WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Vlaanderen Waterinfo

Thema's Berichten Meetreeksen **Kaarten** Informatieplicht Rapporten Over waterinfo

Kaarten / Watertoets

Advisiekaart

- Advieskaart watertoets
- Afstromingsgebieden watertoets
- Waterloopassen (VHA)

Overstromingsgevoelige gebieden

- overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023
- overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023
- overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee 2023

Aanvullende kaarten

- Overstroombaar gebied (FLU - H.klim)
- Overstroombaar gebied (FLU - T.klim)
- Overstroombaar gebied (KUST - H.klim)
- Overstroombaar gebied (KUST - T.klim)
- Overstroombaar gebied (PLU - H.klim)
- Overstroombaar gebied (PLU - T.klim)
- Afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones
- Afstromingskaart DHMVI (enkelvoudige stroomlijn)
- Recent overstroomde gebieden (ROG) 01/07/2017
- Risicozones overstromingen 2017
- Signaalgebieden
- Van nature overstroombare gebieden (NOG)
- Zoneringskaarten

Op deze pagina kan je de kaarten raadplegen die als bijlage zijn toegevoegd bij het watertoetsbesluit. Deze kaarten zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en traden in voege op 1 januari 2023. Daarnaast kan je enkele aanvullende kaarten met nuttige informatie voor de watertoets en vorige versies van de watertoetsbesluitkaarten (Historische kaarten) raadplegen.

Dit is een officiële website van de Vlaamse overheid | [MEER INFO](#) | NL EN

De watertoets biedt volgende gegevens:

- De site is deels gelegen in Van nature overstroombare gebieden (NOG)
- De site is niet gelegen in:
  - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal/fluviaal 2023
  - Afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones
  - Recent overstroomde gebieden (ROG 01/07/2017)
  - Risicozones overstromingen 2017
  - Signaalgebieden
- De perceelscore of P-score: B
  - Pluviaal (intense neerslag): B
  - Fluviaal (vanuit waterlopen): A
  - Zee (kustoverstroming): A
- Gebouwscore of G-score: A voor alle bestaande gebouwen op de site

### **3.5.3 WERKEN AAN WATERLOOP**

Er zijn geen werken aan een waterloop.

### **3.5.4 GRONDVERZET**

Het tijdelijk handelingskader voor PFAS-houdende bodemmaterialen en grondverzet van 10 oktober 2023 voert een op zichzelf staand tijdelijk handelingskader in, specifiek voor verontreiniging met PFAS. *De site is niet gelegen in een actuele no regret zones (PFAS).*

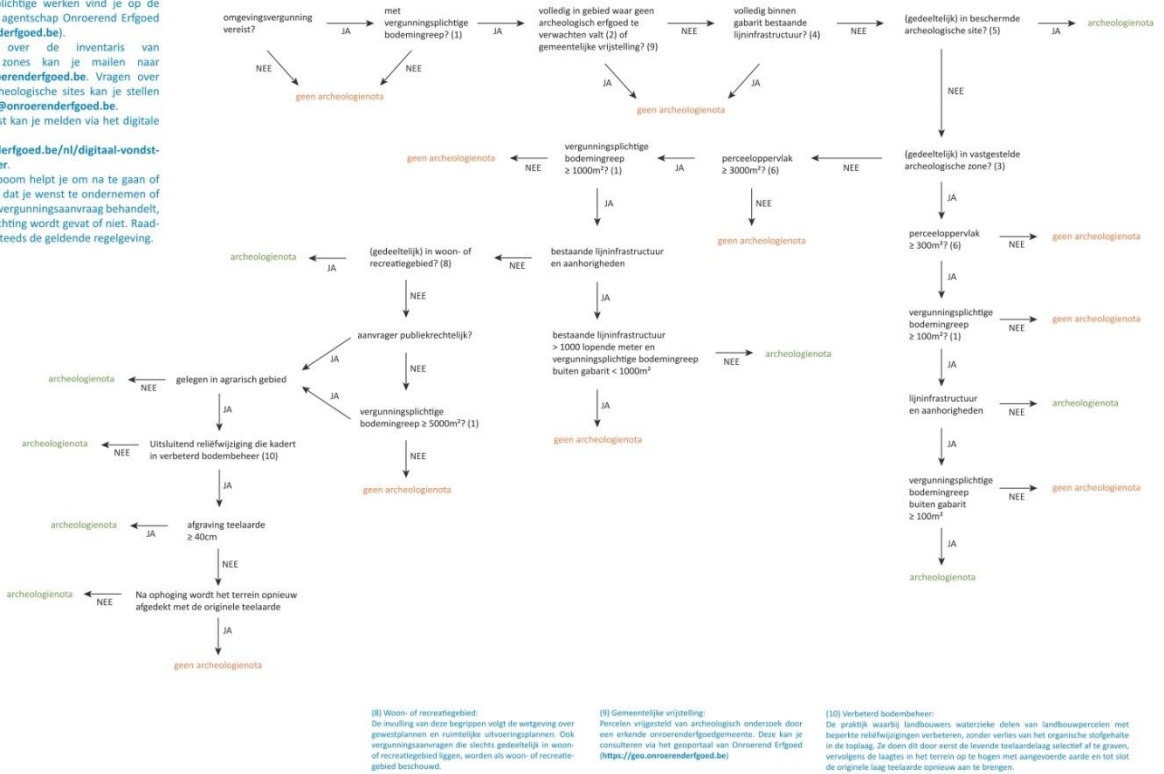
## **3.6 CULTUUR, ARCHEOLOGIE EN ERFGOED**

Artikel 5.4.1. van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 bepaalt dat voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geen archeologienota moet worden opgesteld en gemeld in voorliggende situatie.

De percelen zijn volledig gelegen buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones. De vergunningsplichtige ingreep in de bodem bedraagt minder dan 1000 m<sup>2</sup> (776 m<sup>2</sup>) en het perceel is groter dan 3000 m<sup>2</sup> (52472m<sup>2</sup>). Bijgevolg is de aanvraag vrijgesteld van een archeologienota.

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.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)). Voor vragen over de inventaris van archeologische zones kan je mailen naar [inventaris@onroerenderfgoed.be](mailto:inventaris@onroerenderfgoed.be). Vragen over beschermde archeologische sites kan je stellen via [beschermen@onroerenderfgoed.be](mailto:beschermen@onroerenderfgoed.be). Een toevalsvondst kan je melden via het digitale formulier op: [www.onroerenderfgoed.be/nl/digitaal-vondst-meldingsformulier](http://www.onroerenderfgoed.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.



Dit schema heeft betrekking op omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Voor omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden en duiding bij de andere begrippen, zie het andere schema.

**3.7 EPB**

Het project is niet onderhevig aan de EPB wetgeving, daar het gebouw niet geklimatiseerd wordt.

**3.8 SLOOP EN AFBRAAK**

De te slopen bestaande verharding bedraagt minder dan 250m3. Bijgevolg is de aanvraag vrijgesteld van de opmaak van een sloopopvolgingsplan.