

Verantwoordingsnota

Bouwheer: T.W.Z nv
Durmakker 4,
9940 Evergem

Opdracht: **Philips Landsbergiuslaan 340, 9000 Gent**

Kadaster: GENT 12 AFD - Sectie A
Perceel 893R , 1096C3 , 1096B3 , 893/2 , 893K2

Type vergunning: VERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN MET ARCHITECT

Architect: FORMAT Architecten,
Architect Edwin Lesthaeghe,
Dok Noord 4D/002, B-9000 Gent

Contents

1. Activiteiten van de aanvrager en de locatie	2
2. Planningcontext en vastgoedstructuur.....	2
3. Eerdere vergunningen.....	3
4. Voorwerp van de aanvraag.....	4
5. Verharde oppervlakken en waterbeheer.....	5
7. Plannen en dossieropzet.....	6
8. Archeologie.....	7
9. Brandveiligheid.....	8
10. Erfgoed.....	8
11. Milieuaspecten	8
12. Advies van: PROVINCIALE DESKUNDIGEN MILIEU EN RUIMTE.....	8

Aanpassingen en toevoegingen tov vorige versie zijn aangeduid in rood.

1. Activiteiten van de aanvrager en de locatie

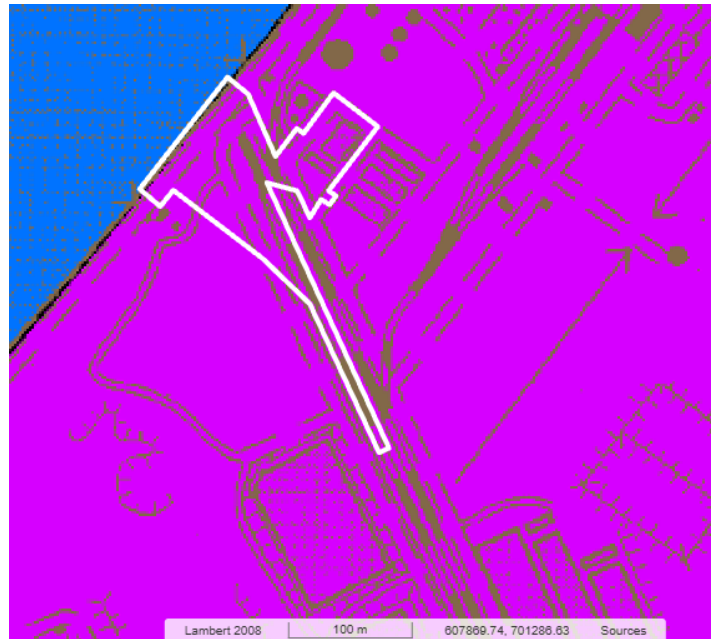
TWZ Group is een Belgisch bedrijf gespecialiseerd in milieudiensten, waaronder de inzameling, het transport, de behandeling en de valorisatie van gevaarlijke en industriële afvalstromen.

De vestiging in Gent bevindt zich in het havengebied en fungeert als een erkende havenontvangstinstallatie voor afval afkomstig van schepen. De locatie omvat installaties voor de opslag, behandeling en verbouwing van gevaarlijk vloeibaar en vaste afval, evenals de behandeling van industrieel afvalwater.

De infrastructuur omvat opslagtanks, behandelingsunits, containerfaciliteiten en beveiligde opslagzones.

2. Planningcontext en vastgoedstructuur

De locatie bevindt zich in een industriegebied, onder het RUP "Afbakening". Zeehaven Gent" is een terrein dat bestemd is voor haven- en watergerelateerde industrieën. Het terrein wordt uitsluitend gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en is niet toegankelijk voor het publiek.



Figuur 1 Projectgebied op het gewestplan (Geopunt, 2026)

Het operationele terrein strekt zich uit over meerdere percelen en concessiegebieden:

- Perceel 893R - 12AFD-Sectie A: eigendom van TWZ
- Percelen 1096C3, 1096B3, 893/2 - 12AFD-Sectie A: concessiegebieden

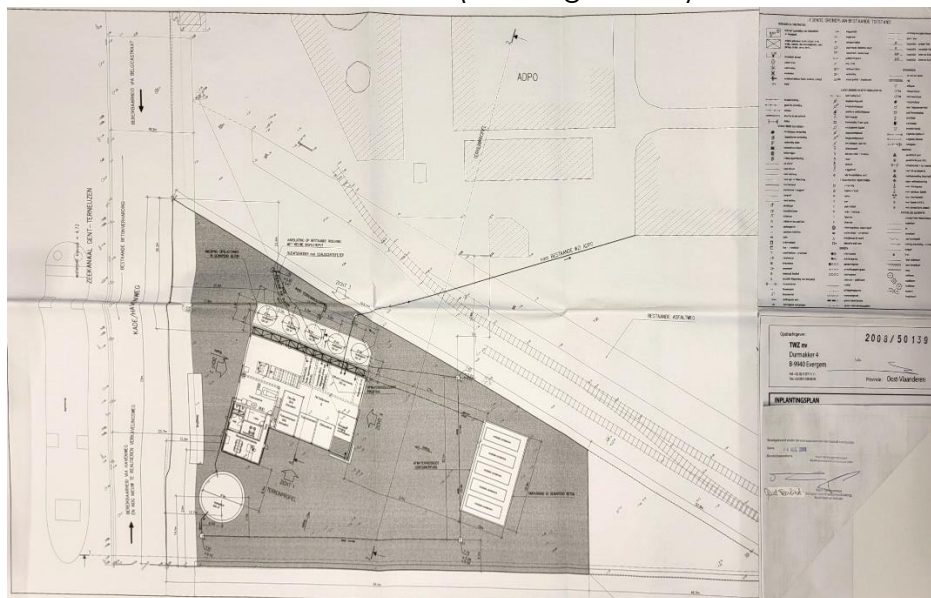
- Perceel 893K2 - 12AFD-Sectie A: gehuurd van Gadot

3. Eerdere vergunningen

De operationele locatie beschikt over verschillende vergunningen; hieronder worden de twee vergunningen vermeld die relevant zijn voor de bestaande structuren op het terrein van TWZ . Bestaande verharde oppervlakken in de concessiezones zijn voor de ingebruikname door TWZ gewijzigd en maken geen deel uit van deze aanvraag.

3.1. Stedenbouwkundige vergunning 2008/50139

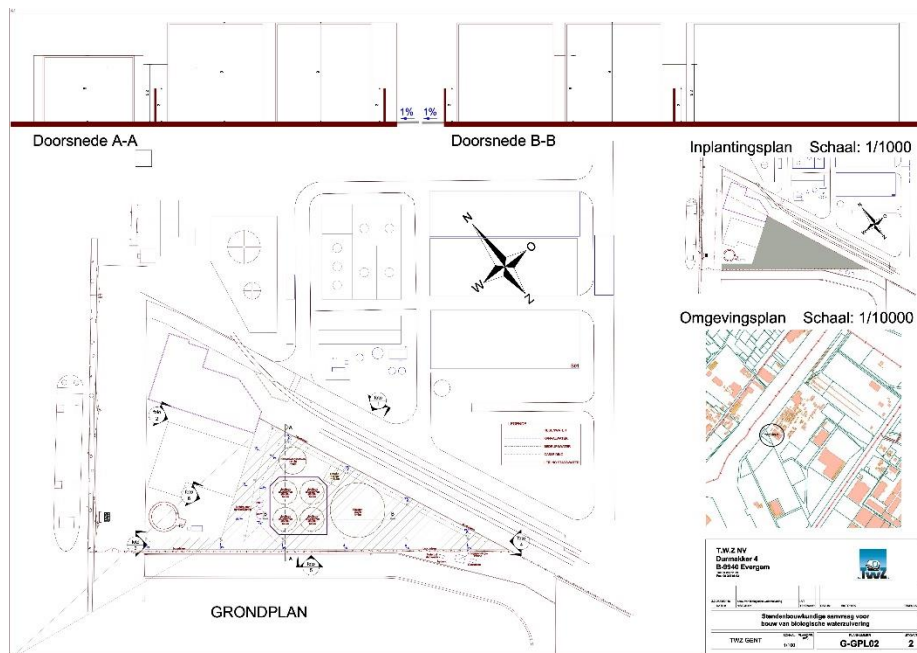
- Installatie van tank T01
- Verharde oppervlakken in het noordelijke gebied (oppervlak niet precies gedefinieerd)
- Aanvullende constructies (niet uitgevoerd)



Figuur 2- Inplantingsplan van vergunning 2008/50139 (TWZ Archief,2008)

3.2. Stedenbouwkundige vergunning 2016/01095

- Installatie van tank B01
- Ca. 3.000 m² verhard oppervlak in het zuidelijke gebied
- Aanvullende constructies (niet uitgevoerd of niet relevant)



Figuur 3- Inplantingsplan van vergunning 2016/01095 (TWZ Archief, 2016)

4. Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft de regularisatie van bestaande installaties en bestratingen op het bedrijfsterrein, waaronder:

1. Opslagtanks:

Tankpark (Tanks 03–13)

Tank 17

Gastank

2. Containerunits:

Container 1: kantoor, sanitaire voorzieningen, keuken

Container 2: kleedkamer

Container 3: opslagruimte

3. Hoogspanningscabines:

HS- cabine 1

HS-cabine 2

4. Verharde oppervlakken



Figuur 4 -Het inplantingsplan van de elementen die op de vergunning vermeld staan. Geen schaal. (2026)

5. Verharde oppervlakken en waterbeheer

Omdat het een industrieterrein is met constant vrachtverkeer, is het terrein grotendeels verhard.

De vergunning omvat twee categorieën extra bestrating, die ook in het plan zijn opgenomen:

5.1. Tankgerelateerde bestrating:

- Onder tanks 03–13 (1.032,76 m²)
Een deel van het tankpark en de aangrenzende verhardingen dienen geregulariseerd te worden.
- Onder tank 17 (62,41 m²)

- Onder tank R02 (220,62 m²)

Hemelwater dat op de verharde zones valt, wordt beschouwd als mogelijk verontreinigd als gevolg van de activiteiten die op deze oppervlakken plaatsvinden. Scheiding van regenwater en afvalwater is niet mogelijk. Het opgevangen water wordt ter plaatse behandeld.

De motivatie van het regenwater is beter gedetailleerd onder bijlage 3_Hemelwater.

5.2. Bestrating van de HS-cabine:

- HS-cabine 1 (5,2 m²)
- HS-cabine 2 (8,9 m²)

Beide cabines zijn omgeven door waterdoorlatende groene zones waar het regenwater van de beide cabines infiltreert. Daardoor is de regionale regelgeving inzake regenwaterafvoer niet van toepassing op deze gebieden.

Rekening houdend met alle bovengenoemde percelen (inclusief concessies), omvat het oppervlakte overzicht van de vergunning het volgende:

- Nieuw ondoorlatende oppervlakte: 1.329,85 m²
- Bestaand groengebied: 1.946,4 m²
- Bestaande ondoorlatende oppervlakte: 5.881,55 m² (=7211,4 – 1329,85)
- Totale oppervlakte van deze vergunning: 7.211,4 m² (bestaand + nieuw ondoorlatende oppervlakte)

7. Plannen en dossieropzet

Het dossier bevat 4 sets tekeningen, die allemaal in de tabel staan vermeld:

- Tekeningen van de vergunde situatie
- Tekeningen van de bestaande situatie
- Tekeningen van de nieuwe situatie
- Brandveiligheidstekeningen

Aangezien deze aanvraag betrekkingen heeft op een regularisatie zonder uitbreidingen, zijn de bestaande en de nieuwe situatie identiek. De tekeningen

van de toegestande situatie tonen de lege ruimtes waar de nieuwe constructies komen.

TEKENINGEN		DEZELFDE TEKENING			
		VERGUNDE	BESTAANDE	NIEUWE	BRANDWEER
INPLANTINGSPLAN		I_V	I_B	I_N	IB_N
INPLANTING_RIOLERING		-	IR_B_1	IR_N_1	-
TERREIN PROFIEL		TP_V	TP_B	TP_N	TB_N
LEGENDE		L_B_N	-	-	-
TANKS 03-13	PLAN RIOLERING	-	P_B_1	P_N_1	-
	GROUND PLAN	P_V_2	P_B_2	P_N_2	PB_N_2
	PLAN DAK	-	P_B_3	P_N_3	-
	GEVEL 1	-	G_B_1	G_N_1	-
	GEVEL 2	-	G_B_2	G_N_2	-
	GEVEL 3	-	G_B_3	G_N_3	-
	GEVEL 4	-	G_B_4	G_N_4	GB_N_4
	SNEDE	S_V	S_B_1	S_N_1	-
HS CABINE	PLAN	P_V_HS	P_B_HS	P_N_HS	PB_N_HS
	4 GEVELS+SNEDE	S_V_2	G_B_HS	G_N_HS	-
HS CABINE 2	PLAN	P_V_HS2	P_B_HS2	P_N_HS2	PB_N_HS2
	4 GEVELS+SNEDE	S_V_2	G_B_HS2	G_N_HS2	-
TANK 17	PLAN	P_V_T17	P_B_T17	P_N_T17	PB_N_T17
	4 GEVELS +SNEDE	S_V_1	G_B_T17	G_N_T17	-
CONTAINER 1	PLAN	P_V_C1-2	P_B_C1-2	P_N_C1-2	PB_N_C1-2
	4 GEVELS +SNEDE	S_V_1	G_B_C1	G_N_C1	-
CONTAINER 2	PLAN	P_V_C1-2	P_B_C1-2	P_N_C1-2	PB_N_C1-2
	4 GEVELS +SNEDE	S_V_1	G_B_C2	G_N_C2	-
CONTAINER 3	PLAN	P_V_C3	P_B_C3	P_N_C3	PB_N_C3
	4 GEVELS +SNEDE	S_V_1	G_B_C3	G_N_C3	-
GAS TANK	PLAN	P_V_C3	P_B_C3	P_N_C3	PB_N_C3
	4 GEVELS +SNEDE	S_V_1	G_B_GT	G_N_GT	-

Figuur 5 – Lijst met tekeningen en tekeningnaam (2026)

8. Archeologie

Op dezelfde locatie is een archeologisch onderzoek (bijlage 1 en 2) uitgevoerd naar een potentiële ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de locatie in de jaren zestig met ongeveer 3-4 meter werf verhoogd.

De huidige werkzaamheden reiken niet dieper dan deze opgehoogde laag, of slechts in beperkte mate, en hebben daarom geen werkelijke invloed op potentiële archeologische resten.

9. Brandveiligheid

Het terrein bestaat uit openluchtinstallaties zonder afgesloten ruimtes.

Er is een brandkraan aanwezig.

De indeling biedt voldoende toegang voor de hulpdiensten, inclusief zware voertuigen. Het ideale keerpunt bevindt zich aan de zuidkant van de watertank.

10. Erfgoed

De locatie bevindt zich niet in een beschermd erfgoedgebied.

11. Milieuaspecten

Een gedetailleerde milieubeoordeling is bij de vergunning inbegrepen.

12. Advies van: PROVINCIALE DESKUNDIGEN MILIEU EN RUIMTE

Deze sectie is bedoeld als aanvulling op de stedenbouwkundige nota en heeft tot doel verdere verduidelijking te verschaffen met betrekking tot de vragen en opmerkingen die werden geformuleerd in het advies van de PROVINCIALE DESKUNDIGEN MILIEU EN RUIMTE van 29 september 2026 (M03/44021/1542/1/A/6).

De Provincie heeft de volgende punten aangehaald met betrekking tot de stedenbouwkundige en waterhuishoudkundige aspecten van de aanvraag:

1. De voormalige stedenbouwkundige vergunning en de bepalingen met betrekking tot het hemelwater.
2. De huidige situatie van de site met betrekking tot hemelwater en mogelijk verontreinigd water.
3. Het aangevulde rioleringsplan en de relatie ervan met het voormalige lozingspunt (*lozingspunt*).

12.1. De voormalige stedenbouwkundige vergunning en de bepalingen met betrekking tot het hemelwater

Op pagina 38 van M03/44021/1542/1/A/6 werd om verduidelijking gevraagd met betrekking tot de volgende bepaling die in de vorige vergunning werd opgenomen:

“In de lopende vergunning werd volgende bijzondere voorwaarde opgenomen met betrekking tot de opvang van het hemelwater:

‘Het hemelwater afkomstig van het dak van het bedrijfsgebouw dient opgevangen te worden in een kelder met een inhoud van

minstens 45 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor het reinigen van de schepen en de afvalrecipiënten.'

Uit het aanvraagdossier blijkt echter niet of deze opvang effectief gerealiseerd werd, en, indien dit het geval is, voor welke doeleinden het hemelwater wordt ingezet."

Deze bepaling heeft betrekking op een voormalige stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw dat uiteindelijk niet werd uitgevoerd. Bijgevolg werd het gebouw waarnaar in deze vergunning wordt verwezen niet gebouwd en werd de bijbehorende hemelwateropslag met een capaciteit van 45 m³ evenmin gerealiseerd.

Het hemelwateropvangsysteem zoals beschreven in de voormalige vergunning maakt bijgevolg geen deel uit van de huidige situatie van de site. Er is momenteel geen hemelwateropslag- of hergebruikssysteem dat overeenkomt met het systeem dat in de voormalige vergunning werd beschreven.

De hemelwaternote die bij de huidige aanvraag werd ingediend, beschrijft de feitelijke bestaande situatie van de site. In de huidige situatie wordt het hemelwater beheerd overeenkomstig de aard van het oppervlak waarop het valt:

- Hemelwater dat op de groene zones valt, kan rechtstreeks in de bodem infiltreren.
- Hemelwater dat op de verharde zones valt, wordt beschouwd als mogelijk verontreinigd als gevolg van de activiteiten die op deze oppervlakken plaatsvinden.

12.2. Huidige situatie van de site met betrekking tot hemelwater en verontreinigd water

Op pagina 53 heeft de Provincie om bijkomende verduidelijking gevraagd met betrekking tot het volgende punt:

"- het is onduidelijk of op de site momenteel niet-verontreinigd hemelwater wordt opgevangen en, indien dit het geval is, voor welke doeleinden dit wordt aangewend;"

Dit punt vormt een aanvulling op de hierboven verstrekte toelichting. Momenteel is er geen afzonderlijk opvang- of hergebruikssysteem voor niet-verontreinigd hemelwater op de site.

Het hemelwater dat op de verharde oppervlakken valt, wordt beschouwd als verontreinigd water. De hemelwaternota bevat de relevante technische motivering voor de huidige classificatie en het beheer van het hemelwater op de site.

Er is bijgevolg momenteel geen afzonderlijke stroom van opgevangen, niet-verontreinigd hemelwater die vervolgens op de site wordt hergebruikt.

12.3. Aangevuld rioleringsplan en relatie met het voormalige lozingspunt

Op pagina 53 heeft de Provincie de volgende bijkomende informatie gevraagd:

"het rioleringsplan dient te worden aangevuld met een aanduiding van de debietsmeter én de controlemogelijkheid. Verder dient verduidelijkt te worden wat naast 'lozingspunt 2 bedrijfsafvalwater' de overige aansluitingen naar het kanaal zijn;"

Het rioleringsplan werd aangevuld om een duidelijk overzicht te geven van de huidige lozingspunten en aansluitingen op het kanaal.

Lozingspunt 2 is aangeduid op het plan. De verbinding tussen het lozingspunt en het Kanaal Gent-Terneuzen wordt gemaakt met buizen met een kleinere diameter om de lozing te spreiden.

De locatie van de debietsmeter en de bijbehorende controlemogelijkheid werden eveneens op het geactualiseerde plan aangeduid. De debietsmeter bevindt zich in de nabijheid van de biologische tank.



Figuur 6 – Nieuwe meter en staalnamepunt. (TWZ,2026)

De installatie, kalibratie en het onderhoud van de debietsmeter worden verder beschreven in het milieulook van de aanvraag. Samengevat werd de debietsmeter geïnstalleerd in januari 2026 en wordt deze jaarlijks gekalibreerd.

Het geactualiseerde plan duidt eveneens de locatie van het voormalige lozingspunt aan.

Dit lozingspunt is niet langer in gebruik en maakt geen deel uit van het huidige systeem voor de lozing van afvalwater. De voormalige aansluiting werd permanent afgesloten.



Figuur 7 - De oude leiding die naar het lozingspunt leidt, is afgesloten en de bijhorende meter bevindt zich aan de muur. (TWZ,2026)



Figuur 8 - Het oude lozingspunt. (TWZ,2026)

Het geactualiseerde rioleringsplan maakt bijgevolg duidelijk onderscheid tussen de momenteel operationele lozingsinfrastructuur en het voormalige lozingspunt, dat buiten gebruik werd gesteld en afgesloten is.

De bovenstaande informatie vormt een aanvulling op de stedenbouwkundige nota door de gestelde vragen te verduidelijken, maar wijzigt geen van de informatie die eerder in dit dossier werd opgenomen.