



2024_CBS_05333 OMV_2023118299 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten (IIOA en SH): het oprichten en exploiteren van een nieuw magazijn met kantoren, wegenis en parkings + bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Landegemstraat, 9031 Drongen - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft ongunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GOVI PRODUCTION COMPANY NV met als contactadres Landegemstraat 8, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023118299) ingediend bij de deputatie op 15 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten (IIOA en SH): het oprichten en exploiteren van een nieuw magazijn met kantoren, wegenis en parkings + bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden
- Adres: Landegemstraat 8, 8-8A en 8A, 9031 Drongen

- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 798D en 799F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 april 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 4 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Het perceel uit de aanvraag situeert zich langs de Landegemstraat in het industriepark van Drogen langs de E40. De hoofdactiviteit van GOVI NV is het produceren van watergedragen emulsies.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Recent werd voor deze site een omgevingsvergunning voor de sloop van een vrijstaand magazijn, het wegnemen van de tent voor tijdelijke opslag, het uitbreken van verharding (parking en wegenis) en het rooien van 8 bomen verleend (OMV_2023127433). Het college van burgemeester en schepenen adviseerde deze aanvraag ongunstig omwille van de ongekende mobiliteitsimpact van het project en onvoldoende motivatie voor het rooien van de bomen. Via een nieuwe projectinhoudversie werd door de aanvrager bijkomende info opgeladen. Het rooien van de bomen werd uit de aanvraag gesloten. De deputatie oordeelde vervolgens dat de mobiliteitsimpact voldoende onderzocht werd. De omgevingsvergunning werd onder voorwaarden verleend.

Met de voorliggende aanvraag worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

De bouw van een nieuw magazijn met kantoren

Het nieuw gebouw komt op de plaats van het gesloopte gebouw (GOVI 2) en de parking. Het gebouw is 40 m breed en 75 m diep en maximaal 12,35 m hoog. In het gebouw zit een loskade, burelen, een fabriekshal, personeelsruimtes en een fietsenberging van 7 m op 5,20 m waar plaats zou zijn voor 21 stadsfietsen en 2 bakfietsen.

Het nieuw gebouw staat op 5 m van de rooilijn. Tussen de rooilijn en het gebouw komt een pad van 1,80 m breed en een wadi. In de wadi worden bomen aangeplant.

De aanleg van nieuwe private wegenis, een parking en groenzones

De parking, aan de linkerzijde van het nieuw gebouw, geeft plaats aan 35 parkeerplaatsen voor wagens. Aan de rechterzijde van het gebouw, naast de hoogspanningscabine, komen nog 7 parkeerplaatsen. Om het gebouw te zetten, zullen 12 bomen geroid worden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

In het luik ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) wordt de bemaling die nodig is voor het bouwen van deze gebouwen alsook de exploitatie van deze gebouwen aangevraagd.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de rubrieken die aangevraagd worden:

Bemaling

Voor het optrekken van het nieuwe kantoorgebouw en magazijn zal een bemaling noodzakelijk zijn. De bemalingsstudie, opgesteld door Antea Group, is opgenomen als bijlage "Bemalingsadvies_govi" bij de aanvraag. Vooraleer het gebouw gebouwd zal worden, zal eerst een bodemsanering plaatsvinden, onder begeleiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige van Antea Group, op het terrein van Govi. Hiervoor is ook een bemaling nodig, die voorafgaand aan de bemaling voor het bouwen zal gebeuren. Tussen de twee bemalingen zal gedurende een periode van ongeveer een maand geen bemaling gebeuren. In de bemalingsstudie zijn beide bemalingen berekend, maar voor deze aanvraag geldt enkel de bemaling die aangeduid wordt als Fase 2 in de bemalingsstudie. De bemaling van Fase 1 wordt in een Bodemsaneringsproject aangevraagd bij OVAM.

De bemalingsdebieten zijn berekend in de bemalingsstudie en resulteren in een maximaal debiet van 46,4 m³/uur, 1.112 m³/dag en 25.440 m³/jaar. De rubriek 53.2.2°a) wordt in die zin aangevraagd.

Er zijn verschillende verontreinigingen die voorkomen in de bodem en het grondwater die binnen de invloedstraal van de bemaling vallen. In de bemalingsstudie wordt dit in detail besproken. Deze verontreinigingen komen voor in concentraties die groter zijn dan het indelingscriterium gevaarlijke stoffen. Daarom wordt enerzijds een bijzondere lozingsnorm aangevraagd voor deze verontreinigingen, en anders wordt een waterzuiveringsinstallatie aangevraagd om het bemalingswater te zuiveren. De rubriek 3.6.3.2° wordt aangevraagd voor het zuiveren van bemalingswater met een debiet van 46,4 m³/uur, 1.112 m³/dag en 25.440 m³/jaar. De verontreinigingen waarvoor een bijzondere lozingsnorm wordt aangevraagd, zijn lood, arseen, nikkel, cadmium, minerale olie, BTEXN (benzeen, toluene, ethylbenzeen en xyleen), VOCl (tetrachlooretheen (per), trichlooretheen (tri), 1,2-dichlooretheen (cis), en vinylchloride).

Exploitatie van het kantoorgebouw en magazijn

Er zullen ongeveer evenveel werknemers werken in het nieuwe kantoorgebouw als nu het geval is in het te slopen kantoorgebouw. Het debiet aan huishoudelijk afvalwater zal bijgevolg niet wijzigen. De rubriek 3.2.2°b) blijft bijgevolg ongewijzigd.

Er is een transformator aanwezig met een vermogen van 630 kVA en er zijn 6 batterijladers aanwezig met een totaal geïnstalleerd vermogen van 32,85 kW. Door een wijziging aan de indelingslijst zijn de rubrieken 12.2.1° (transformatoren van minder dan 1.000 kVA) en 12.3.2° (batterijladers) niet langer van toepassing. Met deze aanvraag worden deze rubrieken geschrapt van de vergunning.

De rubriek 16.3.2°a) is momenteel vergund voor een totaal vermogen van 134,25 kW. Hieronder vallen 3 compressoren met een vermogen van 4 kW + 2 x 30 kW = 64 kW, en 24 airco's met een totaal vermogen van 70,25 kW. De vergunde situatie wijkt echter af van de reële situatie. In realiteit zijn er 24 airco's met een totaal elektrisch vermogen van 49,65 kW. Het reële, geïnstalleerde vermogen is dus 64 kW + 49,65 kW = 113,65 kW.

In het te slopen kantoorgebouw zullen de aanwezige airco's verwijderd worden. In totaal gaat het om 12 airco's met een totaal vermogen van 23,29 kW. Er blijven dan nog 12 airco's over met een totaal elektrisch vermogen van $49,65 \text{ kW} - 23,29 \text{ kW} = 26,36 \text{ kW}$.

Zowel het kantoorgebouw als het magazijn zal verwarmd worden met warmtepompen. De exacte vermogens zijn momenteel nog niet gekend, maar er wordt ingeschat dat de warmtepompen voor de kantoren een elektrisch vermogen van 350 kW zullen hebben en die voor het magazijn 150 kW. In het magazijn zullen dit lucht/lucht warmtepompen zijn. Voor het nieuwe kantoorgebouw is het nog niet duidelijk of dit lucht/lucht, lucht/water of water/water warmtepompen zullen zijn.

Het totaal elektrisch vermogen van de rubriek 16.3.2°a) wijzigt daarmee als volgt. De drie compressoren met totaal vermogen van 64 kW blijven ongewijzigd; er zijn 12 airco's met een totaal elektrisch vermogen van 26,36 kW en twee warmtepompen met een totaal vermogen van 500 kW. In totaal wordt dit $64 \text{ kW} + 26,36 \text{ kW} + 500 \text{ kW} = 590,36 \text{ kW}$. De rubriek 16.3.2°a) wijzigt bijgevolg naar 16.3.2°b) en het aangevraagde, totale vermogen is 590,36 kW.

Het is momenteel nog niet duidelijk of er met een BEO-veld gewerkt zal worden, waaraan de warmtepompen gekoppeld zullen worden. Het dieptecriterium in de Landegemstraat 8 bedraagt 150 m. Als er beslist zou worden om een BEO-veld aan te leggen, zullen de boringen minder diep dan 150 m gerealiseerd worden. De rubriek 55.1 is bijgevolg niet van toepassing.

De vergunde hoeveelheden aan opslag van brandbare vloeistoffen, gevaarlijke producten, vetten en wassen, en categorie 3-materiaal, zullen niet wijzigen met deze aanvraag. Het bestaande magazijn wordt immers afgebroken en er wordt een nieuw magazijn gebouwd, waarbij de opslaghoeveelheden niet zullen stijgen. Meer specifiek blijven de volgende rubrieken ongewijzigd: 6.4.2°, 17.1.1.1°, 17.1.2.1.1°, 17.3.2.1.2.1°, 17.3.2.2.1°, 17.3.4.3°, 17.3.6.3°, 17.3.7.3°, 17.3.8.2°, 17.4, 44.3 en 45.18.2°a). Er zal continu binnen deze vergunde hoeveelheden gewerkt worden.

In de vergunning van 7 april 2022 zijn enkele fouten opgenomen in de globaal vergunde toestand. Hieronder worden deze opgelijst. In de rubriekentabel van werden de correcte hoeveelheden opgenomen.

- Rubriek 6.4.2°: Er is 1.551.000 liter vergund in 12 bovengrondse houders, in plaats van 1.767.000 liter in 15 bovengrondse houders. Er werd namelijk in de vergunning van 7 april 2022 een aanpassing gedaan in die zin. Er werden drie tanks met een volume van elk 72.000 liter geschrapt van de vergunning, waar in totaal 1.767.000 in 15 bovengrondse houders vergund waren. De nieuwe vergunde toestand wordt dan $1.767.000 - (3 \times 72.000) = 1.551.000$ liter.
- Rubriek 44.3: Er is 964.350 liter vergund in 15 bovengrondse houders, in plaats van 930.650 liter in 15 bovengrondse houders. De volumes van vier tanks werden in de vergunning van 7 april 2022 aangepast en twee tanks werden bijkomend aangevraagd. In de globaal vergunde toestand in deze vergunning werd het aantal tanks wel aangepast maar niet het totaal vergunde volume. Dit wordt bij deze rechtgezet

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Zuiveren van bemalingswater en lozen van effluentwater met een debiet van 46,4 m ³ /uur, 1.112 m ³ /dag en 25.440 m ³ /jaar. klasse 2 Nieuw	46,4 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Aanpassing van vergund vermogen airco's naar reëel geïnstalleerd vermogen. Verwijderen van airco's in te slopen kantoorgebouw met totaal elektrisch vermogen van 23,29 kW. Toevoegen van warmtepompen in kantoorgebouw en magazijn met totaal elektrisch vermogen van 500 kW. klasse 2 Verandering	456,11 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Bemaling die noodzakelijk is voor het bouwen van een kantoorgebouw en magazijn, met een maximaal debiet van 46,4 m ³ /uur, 1.112 m ³ /dag en 25.440 m ³ /jaar. klasse 3 Nieuw	25440 m ³ /jaar

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°b) | Het lozen van maximaal 2.574 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een collectief te optimaliseren buitengebied. | 2574 m³/jaar

3.4.2° | Het lozen van maximaal 12 m³/uur - 35 m³/dag en 7.875 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen in een oppervlaktewater. | 12 m³/uur

6.4.2° | De maximale opslag van 2.470.021 liter brandbare vloeistoffen, waarvan 1.551.000 liter in 12 bovengrondse houders van respectievelijk 38.000 liter (T96), 49.000 liter (T8), 67.000 liter (T2), 3 x 72.000 liter (T3, T92, T94), 181.000 liter (T4-6) en 5 x 200.000 liter (T1, T11, T13, T15, T17) en 919.021 liter in verplaatsbare recipiënten (2470021 L) | 2470021 liter

12.2.2° | Een transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.250 kVA | 1250 kVA

15.1.1° | De maximale stalling van 6 voertuigen andere dan personenwagens. | 6 voertuigen

17.1.1.1° | De maximale opslag van 475 liter aerosolen in spuitbussen. | 475 liter

17.1.2.1.1° | De maximale opslag van 325 liter gassen in gasflessen. | 325 liter

17.3.2.1.2.1° | De maximale opslag van 7.025 kg ontvlambare vloeistoffen (GHS02) van gevarencategorie 3 in verplaatsbare recipiënten. | 7,025 ton

17.3.2.2.1° | De maximale opslag van 416 kg ontvlambare solventen (GHS02) van gevarencategorie 1 en 2 in verplaatsbare recipiënten. | 416 kg

17.3.4.3° | De maximale opslag van 230.716 kg bijtende vloeistoffen (GHS05) in verplaatsbare recipiënten. | 230,716 ton

17.3.6.3° | De maximale opslag van 467.151 kg schadelijke vloeistoffen (GHS07), waarvan 53.000 kg in een bovengrondse houder van 53.000 liter en het overige in verplaatsbare recipiënten. | 467,151 ton

17.3.7.3° | De maximale opslag van 95.525 kg op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen (GHS08) in verplaatsbare recipiënten. | 95,525 ton

17.3.8.2° | De maximale opslag van 73.165 kg voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen (GHS09) in verplaatsbare recipiënten. | 73,165 ton

17.4. | De maximale opslag van 1.200 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen. | 1200 liter

24.2. | Een labo voor kwaliteitscontroles en productontwikkeling. | 1 labo

39.1.3° | Een stoomketel met een waterinhoud van 7.100 liter. | 7100 liter

43.1.2°a) | 3 stookinstallaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van respectievelijk 2 x 170 kW en 2.800 kW (Totaal: 3.140 kW) | 3140 kW

44.2.2°a) | Diverse toestellen voor het vervaardigen of behandelen van plantaardige en/of dierlijke oliën en vetten, wassen of andere niet-eetbare vetstoffen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 443,25 kW. | 443,25 kW

44.3. | De maximale opslag van 1.394.850 ton diverse vetten, wassen, oliën of andere niet-eetbare vetstoffen waarvan: - 964.350 liter in 15 bovengrondse enkelwandige houders van respectievelijk 30.000 liter, 2 x 32.500 liter, 2 x 32.700 liter, 3 x 33.000 liter, 5 x 75.790 liter, 150.000 liter en 176.000 liter. - 430.500 liter in verplaatsbare recipiënten | 1394850 ton

45.18.2°a) | De opslag en activiteiten van categorie 3-materiaal. | 3 categorie-materiaal

53.8.2° | Een grondwaterwinning van maximaal 32 m³/dag en 8.000 m³/jaar uit 2 boorputten van 43,5 m en 53 m diep (Ieperiaan Aquifer, HCOV 0800). | 8000 m³/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1° | Een transformator met een individueel nominaal vermogen van 630 kVA | 630 kVA

12.3.2° | 6 batterijladers met een geïnstalleerd totaal vermogen van 32,85 kW. | 32,85 kW

Volgende bijstelling van de bijzondere voorwaarden wordt aangevraagd:

Omschrijving

In de vergunning van 7 april 2022 met als referentienummer OMV_2021167715_EA werd de volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

"1. Lozen van het bedrijfsafvalwater

e) De exploitant dient een voorstel te doen naar milderende maatregelen voor de beperking van het chloridegehalte in het geloosde afvalwater en een aangepaste lozingsnorm voor chloriden binnen een termijn van 1 jaar. De exploitant laat zich hierbij ondersteunen door een erkend MER-deskundige in de discipline water. Deze norm dient ook via het Wezer impactmodel gemotiveerd te worden. Hierbij dient ook de techniek van ontharding bekeken te worden. Er bestaan reeds voldoende bewezen technieken waarbij geen gebruik gemaakt wordt van zouten, zoals bijvoorbeeld RO/nanofiltratie. Het voorstel wordt voorgelegd aan de VMM, via vergunningen.ge@vmm.be en aan de toezichthoudende overheid."

Motivatie

Er wordt gevraagd om deze voorwaarde te schrappen. Er werd intussen een studie opgesteld door Evert Vercauteren, erkend MER-deskundige in de discipline Water, waarin verschillende technieken bekeken werden om water te ontharden. Deze studie werd voorgesteld en besproken met Nathalie De Sutter van de VMM. Ook de toezichthoudende overheid werd uitgenodigd voor dit overleg, maar was niet aanwezig.

Momenteel liggen er nog enkele opties open, die nog verder onderzocht moeten worden. Het gaat hier onder andere om onderzoeken of het aanleggen van een riolering op openbaar

domein, door Govi zelf, een realiseerbare optie is. Dit gebeurt in nauw overleg met Nathalie De Sutter van de VMM.

Op dit moment is het nog niet mogelijk om de vergunning aan te passen en een lozingsnorm voor chloriden aan te vragen, aangezien nog niet duidelijk is welke optie gekozen zal worden. Van zodra er een optie gekozen wordt, zal de vergunning aangepast worden, indien dit noodzakelijk zou blijken.

Alternatief

Aangezien de studie reeds opgesteld werd, wordt gevraagd deze bijzondere voorwaarde te schrappen uit de vergunning.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 19/07/2018 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van het bedrijfslogo op een bestaande tank. (OMV_2018037398).
- * Op 11/04/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding en wijziging van een productiebedrijf van industriële preparaten + plaatsen van 4 nieuwe tanks en het wegnemen van 2 tanks (OMV_2019004387).
- * Op 07/01/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten (OMV_2020080125).
- * Op 07/04/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten en het plaatsen van een koeltoren, hs-cabine en bijkomende opslagtanks (OMV_2021167715).
- * Op 29/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een vrijstaande magazijn met kantoren, het wegnemen van tent met tijdelijke opslag en waterdoorlatende verharding en het rooien van bomen (OMV_2023127433).
- * Op 18/04/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele breker en het hergebruiken van het puin in funderingen (OMV_2024048397).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 22/01/1987 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning, een magazijn en burelen. (1986/1353(1986/10133))
- * Op 16/02/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een opslagplaats voor kermisartikelen. (1988/1745(1988/152DR))
- * Op 23/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van een kijkwoning (wijziging van de raamopeningen). (1998/90052)
- * Op 26/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van kantoren en opslagruimte (voorstel tot regularisatie) en het uitbreiden van kantoren. (1999/10045)
- * Op 09/08/2001 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van overkapping voor bestaande silo's en tanks. (2000/10002)
- * Op 22/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke plaatsing van kantoorcontainers. (2002/10019)
- * Op 30/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw. (2004/10126)

- * Op 04/11/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van opslagtanks en het realiseren van een inkuiping voor nieuwe tanks. (2004/10143)
- * Op 17/01/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bovengrondse opslagtank van 150m³. (2007/10145)
- * Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een kantoorgebouw. (2008/10072)
- * Op 15/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de rioleringen op het terrein : scheiden van afvalwaters, realiseren van een gescheiden aansluiting op de straatriolering-het realiseren van een opstand achteraan op het terrein,als beveiliging naar de aanpalende percelen en gracht. (2010/10096)
- * Op 15/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het samenvoegen v 2 percelen, aanpassen circulatie,aanleg nieuwe toegangsweg, aanpassen & uitbreiden bestaande rioleringen, scheiden v afvalwaters op terrein, realiseren gescheiden aansluiting op straatriolering, aanpassen tankenpark, plaatsen gascabine. (2014/10028)
- * Op 29/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een centrale nieuwe toegangsweg (in beton) - supprimeren bestaande toegangsweg - verplaatsen bestaande terreinafsluiting - aanpassen en uitbreiden van bestaande parking - plaatsen van 2 fietsenbergingen. (2014/10164)

Milieuvergunningen

- * Op 19/10/1993 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor bagatelmelding i.p.v. melding 1866/e/1. (1866/E/2)
- * Op 24/02/1994 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor uitbreiding met lozing koelwater, handel in smeeroliën. (1866/E/3)
- * Op 06/07/1995 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor productie van vetten en gewassen. (1866/E/4)
- * Op 22/04/2000 werd door het vlaamse regering een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het bedrijf voor de productie van vetten en wassen. (1866/E/5)
- * Op 06/10/2011 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen (door wijziging/uitbreiding) van een inrichting voor het vervaardigen van geraffineerde aardolieproducten (+ een verzoek ingediend volgens artikel 45 van vlarem i tot het wijzigen van opgelegde voorwaarden). (1866/E/6)
- * Op 13/02/2014 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een inrichting voor het vervaardigen van geraffineerde aardolieproducten en andere chemische producten. (1866/E/7)
- * Op 16/10/2014 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding en toevoeging) van een inrichting voor het vervaardigen van geraffineerde aardolieproducten. (1866/E/8)
- * Op 20/11/2014 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor een mededeling van een kleine verandering van een inrichting voor het vervaardigen van geraffineerde aardolieproducten. (1866/E/10)
- * Op 16/07/2015 werd door de deputatie akte genomen voor een mededeling van een kleine verandering van een productiebedrijf van industriële preparaten. (1866/E/11)
- * Op 11/08/2016 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een inrichting voor de productie van industriële preparaten. (1866/E/12)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Fluxys

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 4 april 2024 onder ref. TPW-OL-2024026300: *Fluxys bezit geen aardgasvervoersinstallaties die beïnvloed worden door de aanvraag. Er is bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van bovenvermelde vergunning.*

Vlaamse overheid - stedenbouw

Geen advies van de Vlaamse overheid van **stedenbouwkundig advies** afgeleverd op 8 april 2024.

North Sea Port

Geen advies van **North Sea Port** afgeleverd op 8 april 2024 onder ref. 2024-078: *Wij verwijzen naar uw bovenvermelde adviesvraag via het Omgevingsloket van 4/4/2024 met referentie OMV_2023118299. De geplande werken liggen buiten het havengebied en grenzen ook niet aan een perceel eigendom, noch in beheer, van North Sea Porth waardoor hier geen advies noodzakelijk is.*

Infrabel

Geen advies advies van **Infrabel** gemeld op 19 april 2024. Infrabel heeft geen rechtstreeks aanpalende eigendommen op deze locatie.

Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – Astrid

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 9196: *Gezien de beperkte oppervlakte van het gebouw, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.*

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2024: *Gunstig advies mits te voldoen aan de in het verslag vermelde maatregelen en reglementeringen. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgend punt:*
- De aansluiting van de compartimentwand tussen magazijn en kantoor met het dak en de gevel moeten uitgevoerd worden zoals beschreven in dit verslag.
Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in industriegebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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, benzinstations,

transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Algemeen geplande toestand

Nieuwe dakoppervlakte warehouse: 2.215m²

- Dak kantoorgedeelte aangelegd als groendak: 456 m²
- Dak warehouse aangesloten op hemelwaterput: 1.759 m²

Waterdoorlatende verharding personeelsparking en toegangspaden: 1.021 m²

Niet waterdoorlatende verharding: 27 m²

Groenzones: 486 m²

Hemelwaterput: 25.000 liter

Infiltratievoorziening

Wadi 1: volume van 31.800 liter en oppervlakte van 81,80 m²

Wadi 2: volume van 28.300 liter en oppervlakte van 104,30 m²

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De personeelsparking en toegangspaden worden waterdoorlatend voorzien en onder heel beperkte helling (< 0,5 %). Het toegangspad tussen GOVI1 en GOVI2 wordt onder een grotere helling dan 0,5 % aangelegd en wordt aldus beschouwd als niet waterdoorlatend.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput en groendak

Bij het nieuwe gebouw wordt er een hemelwaterput van 25.000 liter voorzien. Een gedeelte van de nieuwe dakoppervlakte, namelijk 1.759 m² (dakoppervlakte boven het warehouse) wordt rechtstreeks aangesloten op de hemelwaterput. De overige dakoppervlakte, namelijk 456 m² (dakoppervlakte boven het kantoorgedeelte) wordt aangelegd als groendak.

De hemelwaterput is voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en onderhoud van de groenzones.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

Voor de berekening van de oppervlakte van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met volgende oppervlakte:

- Nieuwe dakoppervlakte: 1.759 m²
- Vermindering met 294 m² wegens hoog hergebruik (zie CIW-tool)
- Groendak: 456/2
- Niet waterdoorlatende verharding: 247 m²

Gezien de groendaken maar voor de helft worden meegeteld moeten ze zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De waterdoorlatende verharding dient een helling van minder dan 2% te hebben om niet aangesloten te moeten worden op de infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 56.800 liter en een oppervlakte van 137,60 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 60.100 liter en een oppervlakte van 186,10 m².

De infiltratievoorziening, groendaken en hemelwaterputten zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV. Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Volgende voorwaarden kunnen opgelegd worden met betrekking tot het hemelwater:

- Waterdoorlatende verharding: Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.
- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.
- Verharding met natuurlijke infiltratie: de verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

- De groendaken moet zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².
- De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 april 2024 tot en met 11 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Industriegebouw

De sloop van het bestaande gebouw werd recent vergund. Het nieuw gebouw is circa 12 m hoog. Aan de voorzijde van het gebouw is de toegang met bergingen, sanitair en kantoorruimte. De kantoorruimtes zijn verdeeld over drie bouwlagen. Aansluitend ligt het magazijn. Het magazijn is bijna even hoog als het kantoorgedeelte maar bestaat uit slechts 1 bouwlaag. Het is de industriële activiteit in dit magazijn dat dergelijke hoogte verantwoordt. Gezien de ligging op industriegebied zal de hoogte geen hinder veroorzaken naar aanpalenden. Bovendien is het een hoogte die compacter bouwen mogelijk maakt, wat gestimuleerd wordt in industriegebied. De kantoorruimtes en de industriële activiteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden waardoor de kantoren niet zelfstandig kunnen functioneren. De vormtaal en materialisatie van het gebouw sluiten aan bij de bestaande gebouwen op de site.

Mobiliteit

De aanvraag is getoetst aan de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies, 2) de ligging, 3) de grootte. In een voorbespreking werden de parkeerrichtlijnen besproken.

Parkeren

Fiets

Op de site zijn reeds 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig. Voor het nieuw project is volgens de parkeerrichtlijnen 1 bijkomende parkeerplaats voor bezoekers noodzakelijk. In totaal moeten er dus 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn. Bij de ingang van het administratief gebouw is er ruimte om 5 fietsparkeerplaatsen te voorzien. Deze moeten niet afgesloten worden en hoeven ook niet per se overdekt te zijn. Dit kan opgelegd worden als bijzondere voorwaarde.

Voor het personeel zijn er vandaag 8 fietsparkeerplaatsen in een overdekte en afgesloten berging. Voor het nieuw project zijn er volgens de parkeerrichtlijn 15 bijkomende

fietsparkeerplaatsen voor personeel nodig. Dit betekent dat er in totaal 23 fietsparkeerplaatsen voor personeel moeten zijn.

In het gebouw wordt een aparte afgesloten ruimte voor 21 stadsfietsen en 2 bakfietsen voorzien. De afmetingen van de berging zijn conform aan de richtlijnen voor de inrichting van fietsenparkings.

Auto

Volgens de vergunde toestand zijn er 34 autoplaatsen op de site aanwezig. In de nieuwe toestand zullen er 42 parkeerplaatsen zijn. Volgens de parkeerrichtlijnen moeten er 43 autostaanplaatsen zijn. Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de parkeerrichtlijn. Er werken 48 werknemers op de site. Er worden 42 parkeerplaatsen voorzien wat voldoende moet zijn voor het werknemersaantal. Bijkomend zal de fietsenstalling, mits toepassing van de bijzondere voorwaarde om 5 bezoekersplaatsen voor fietsers te voorzien, voldoende ruim zijn.

Groen

Om het project te realiseren moeten 12 bomen gerooid worden. Het zijn jonge bomen van ongeveer 10 jaar oud. Van deze bomen staan er 7 in de groenzone langs de Landegemstraat. Ze zorgen voor een groene inkleding van de industriële site ten opzichte van het landbouwgebied aan de overzijde van de straat. Het bestaande gebouw -waarvan de sloop recent vergund is- staat bovendien op een ruime afstand van de straat. Zowel de groene strook langs als de afstand van het gebouw tot de straat zorgen voor een zachtere overgang tussen het industriegebied en het landbouwgebied.

In de nieuwe toestand komt het gebouw op 5 m van de straat. Langs een gebouw loopt een pad van circa 1,80 m breed aangelegd. Naast dit pad komt een groenstrook met wadi van 3,10 m breed. Om de wadi te kunnen uitgraven, is het rooien van de 7 bomen noodzakelijk. Vervolgens worden in de wadi nieuwe bomen aangeplant. De boomsoort moet bestand zijn tegen tijdelijke natte omstandigheden. Ze staan bovendien op amper 3 m van de voorgevel, wat betekent dat enkel boomsoorten van kleinere grootte-orde mogelijk zijn. In vooroverleg met de dienst stedenbouw werd akkoord gegaan met een afstand van 5 m tussen de voorgevel van het bebouw en de rooilijn op voorwaarde dat in de groenstrook op eigen terrein een groenbuffer aangeplant werd met hoogstammige bomen.

De smalle groenstrook (vandaag nog 5 m breedte, in de nieuwe toestand slechts een 3 m onverharde strook) met wadi en bomen van kleinere grootte-orde, kan onmogelijk dienen als visuele groenbuffer. Andere gebouwen langs deze straat staan verder van de straatzijde gepositioneerd. Indien de groenzone enkele meters verbreed wordt (inclusief wadi), zouden de aanwezige bomen misschien ook wel behouden kunnen worden. De groenstrook langs de straat volstaat niet. Dit zorgt ervoor dat de voorliggende aanvraag ongunstig geadviseerd wordt.

De 5 overige te rooien bomen bevinden zich aan de linkerkant van het terrein. De bomen worden gerooid om plaats te maken voor een parkeerruimte. Ter compensatie wordt een groenstrook aan de ter hoogte van de linker en deels achterste perceelsgrens voorzien. In de groenstrook loopt een wadi en komen bomen. De site paalt aan de linkerkant aan industriegebied. De groenstrook is voldoende ruim om het terrein op een groene manier af te schermen. Om een duurzame aanplant te garanderen moeten de bomen langs de linker

perceelsgrens op minstens 2 m van de perceelsgrens (dus tot tegen de parkeerplaatszone in grasdallen) aangeplant worden.

Openbaar domein

Op het openbaar domein worden maximaal 3 inritten toegestaan:

- Een oprit van 6 m breed om de parking aan de linkerzijde van het terrein bereikbaar te maken;
- Een oprit van 12 m breed voor vrachtverkeer centraal op de site;
- Een brandweertoegang aan de rechterzijde van de site van 6 m breed. Deze toegang mag enkel gebruikt worden door de brandweer en moet in grasdallen aangelegd worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is stedenbouwkundig NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**. De groenstrook ter hoogte van de Landegemstraat is te smal waardoor de aanplant van hoogstammige bomen onmogelijk is. Hierdoor is de groenstrook geen visuele buffer ten opzichte van het landbouwgebied. De wadi in de groenstrook is niet optimaal voor de nieuwe bomen.

Er wordt **geen advies** gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten

(IIOA en SH): het oprichten en exploiteren van een nieuw magazijn met kantoren, wegenis en parkings + bijstelling van de bijzondere milieuvorwaarden van GOVI PRODUCTION COMPANY nv, gelegen te Landegemstraat 8, 8-8A en 8A, 9031 Drongen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_05333 - OMV_2023118299 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een productiebedrijf van industriële preparaten (IIOA en SH): het oprichten en exploiteren van een nieuw magazijn met kantoren, wegenis en parkings + bijstelling van de bijzondere milieuvorwaarden - met openbaar onderzoek - Landegemstraat, 9031 Drongen - Advies