



2024_CBS_09846 OMV_2024101683 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods, transportband, HC loadingstation en bijgebouw - met openbaar onderzoek - John Kennedylaan, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, 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

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?

GHENT COMMODITY TERMINAL NV met als contactadres Skaldenstraat 1, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024101683) ingediend bij de deputatie op 18 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een loods, transportband, HC loadingstation en bijgebouw
- Adres: John Kennedylaan 31, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 12 sectie A nrs. 970D, 970P, 970S, 970X, 970W en 970A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 augustus 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 29 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van:

- **Loods:** het bouwen van een loods met een oppervlakte van 16 175m² (40,16m x 402,16m). De loods heeft een hoogte van 31m.
De loods wordt opgetrokken in een staalstructuur met een gevel en een hellend dak in geprofileerde staalplaten. De buitenverharding onder het gebouw wordt behouden. De loods doet dienst voor de opslag van bulkgoederen.
- **Conveyors:** de aansluiting van het gebouw met een transportband. De transportband maakt de verbinding tussen de loods en het transport naar het zeekanaal.
- **Substation:** het bouwen van een substation met een lokaal 2 elektrische lokalen voor laagspanning met een oppervlakte van 42,82m² (2,66m x 15,96m). Het substation bevat de technische uitrusting van het gebouw en de transportbanden met een lokaal voor hoogspanning en een lokaal voor laagspanning.
- **Loading station:** het bouwen van een loading station met 3 laadpunten voor vrachtwagens (3 laadpunten van 4,63m x 33,95m) met een silo boven elk laadpunt. Het loading station met 3 laad-/lospunten voor vrachtwagens met een silo boven elk laad-/lospunt.
- **Bijgebouw:** het bouwen van een bijgebouw tegen een bestaand gebouw met een oppervlakte van 12,60m² (6,08m x 2,08m). Het bijgebouw wordt aangebouwd tegen een bestaande loods opgetrokken in een staalstructuur met een gevel en een plat dak in geprofileerde staalplaten. Het gebouw doet dienst voor de opslag van gereedschap.

Om de nieuwe loods aan te sluiten op de het zeekanaal worden een aantal bestaande gebouwen op het terrein gesloopt: aanduiding op het inplantingsplan BT (bestaande toestand).

De aanvraag betreft het slopen van:

- Sloop 1: oppervlakte 143,46m², hoogte 14,47m (torengedouw)
- Sloop 2: oppervlakte 41m², gemiddelde hoogte 9,96m (overkapping transportband)
- Sloop 3: oppervlakte 378,50m², gemiddelde hoogte 7,41m (overkapping transportband)

Alle hemelwater gaat naar de waterzuivering achteraan op het terrein. Na zuivering komt het water in twee grote bufferbekkens van 5.000m³. Het gezuiverde water wordt gebruikt voor nuttige toepassingen op het terrein in het kader van stofbeheersing.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 22/02/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging, uitbreiding en toevoeging van een afvalverwerkend bedrijf. (OMV_2017008316)

- * Op 29/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een chemisch bedrijf. (OMV_2017011195)
- * Op 13/12/2018 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een inrichting voor de op- en overslag van droge bulkgoederen + bijstelling. (OMV_2017005793)
- * Op 17/01/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een nieuwe warmte- en elektriciteitscentrale. (OMV_2018097505)
- * Op 10/07/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor aanpassingswerken aan de philips landsbergiuslaan en de adrien de gerlachestraat fase 1 : toegangsweg twz volvo fase 2 : omleidingsweg landsbergiuslaan. (OMV_2019043309)
- * Op 18/07/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een volautomatisch truck diesel servicestation en lng-verdeelinstallatie + bijstelling + het oprichten van een truck diesel servicestation met lng-verdeelinstallatie.. (OMV_2019040391)
- * Op 30/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor bijplaatsen en exploiteren van een hoogspanningsvoorziening voor het voeden van een vergunde inrichting in aanbouw (omv_2019040391). (OMV_2020016622)
- * Op 22/05/2020 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een volautomatisch truck dieselservicestation & lng-verdeelinstallatie (iioa + sh). (OMV_2019128555)
- * Op 18/06/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een droogloods, uitbreiden frisomatloods en aanleg verharding. (OMV_2019155765)
- * Op 24/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de bouw en exploitatie van een windturbine. (OMV_2020000459)
- * Op 14/01/2021 werd een weigering afgeleverd voor het veranderen van een chemisch bedrijf. (OMV_2019148485)
- * Op 15/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor dit is een oude versie, nieuwe versie in zip-file van de laatste versie het veranderen door wijziging van een vergunde warmte- en elektriciteitscentrale. (OMV_2021005782)
- * Op 02/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een alleenstaand en verouderde opzakininstallatie en het afwerken van de vrijgekomen oppervlakte met asfalt. (OMV_2021100627)
- * Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het omvormen van een bestaande aarden dienstweg naar een dienstweg in asfalt en het rooien van bomen. (OMV_2021017665)
- * Op 21/10/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een chemisch bedrijf. (OMV_2021028712)
- * Op 09/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek van niet-exploitant voor het bijstellen van de milieuvoorwaarden opgelegd aan een afvalstoffenverwerkend bedrijf (iioa). (OMV_2022015743)
- * Op 11/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek tot bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden door niet-exploitant. (OMV_2022075020)
- * Op 08/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van een bedrijf voor de opslag, de overslag en de productie van diverse chemische en petrochemische producten, hoofdzakelijk in opdracht van derden (iioa). (OMV_2022031506)
- * Op 14/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bureelcontainer. (OMV_2023084396)

- * Op 27/09/2023 werd een aktename afgeleverd voor melding van overname van de windturbine op naam van nv zo-fier. (OMV_2023113465)
- * Op 28/11/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor dossier aangemaakt via het digitaal loket, gelieve een onderwerp in te vullen.... (OMV_2023157589)
- * Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een volautomatisch truck-dieselstation en lng-installatie (iioa). (OMV_2023138222)
- * Op 11/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een bedrijf voor de opslag, de overslag en de productie van diverse chemische en petrochemische producten (iioa + sh). (OMV_2023099355)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 3516.2024.453.Gent:
- **Ongunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 9 september 2024 onder ref. TPW-OL-2024105545:
- **Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 september 2024:
Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in **gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten, voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven: bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

De archeologienota die toegevoegd is aan het dossier is niet de nota voor dit project, maar voor een ander project elders op de site.

5. WATERPARAGRAAF

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

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

Het hemelwater wordt beschouwd als potentieel vervuild aangezien alle water onmiddellijk in contact komt met het kolenstof. Alle hemelwater gaat naar de waterzuivering achteraan op het terrein. Na zuivering komt het water in twee grote bufferbekkens van 5.000 m³. Het gezuiverde water wordt gebruikt voor nuttige toepassingen op het terrein in het kader van stofbeheersing. Er is dus wel een indirect hergebruik van het verontreinigde hemelwater.

Er is geen groendak vereist aangezien de helling van de daken meer dan 15% bedraagt.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 september 2024 tot en met 5 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Hoewel de voorgestelde nieuwbouw ruimtelijk aanvaardbaar is in het industriële landschap van de haven, voldoet het project niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid conform het advies van de Brandweerzone Centrum. Om die reden komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig advies omwille van het negatief advies van Brandweerzone centrum.

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 bouwen van een loods, transportband, HC loadingstation en bijgebouw van GHENT COMMODITY TERMINAL nv, gelegen te John Kennedylaan 31, 9042 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09846 - OMV_2024101683 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods, transportband, HC loadingstation en bijgebouw - met openbaar onderzoek - John Kennedylaan, 9042 Gent - Advies