



2024_CBS_11079 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 21 november 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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 voorwaardelijk gunstig 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
12 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe loods op de terreinen van Ghent Coal Terminal langs de John Kennedylaan in de Gentse Kanaalzone.

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

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de historiek.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 24 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van de ongunstige adviezen en aanvaard door de vergunningverlenende overheid.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd en verwerkt door de vergunningverlenende overheid.

Hieronder worden de adviezen die relevant zijn voor het advies van Stad Gent vermeld:

4.1. Brandweerzone Centrum

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 oktober 2024 onder ref. 065380-007/MN/2024:
GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - de opstelplaatsen voor de brandweer moeten buiten de valschaduw van de gevels van het gebouw gelegen zijn - een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist

- **Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. 065380-005/MN/2024:
Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4.2. Fluxys

- **Ongunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 9 september 2024 onder ref. TPW-OL-2024105545:
Fluxys Belgium bezit 2 aardgasleidingen in de onmiddellijke omgeving van de projectzone.

De eerste aardgasleiding loopt aan de noordwestelijke perceelgrens alvorens ter hoogte van luchtbaken 34B het industriespoor en de R4 te kruisen in gestuurde boring.

De tweede aardgasleiding loopt parallel met de Belgicastraat waarna deze ter hoogte van luchtbaken 97W eveneens het industriespoor en de R4 kruist.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor onder meer de bouw van een loods ter hoogte van de westelijke perceelgrens.

Wij stellen vast dat onze installaties niet ingetekend werden op de vergunningsplannen. De afstand van de dichtste Fluxysleiding tot de toekomstige loods kan hierdoor niet bepaald worden. Wij verzoeken de aanvrager onze installaties correct in te tekenen op de vergunningsplannen met aanduiding van de tussenafstand teneinde de wettelijke voorbehouden zone van 5 meter te kunnen bepalen.

Fluxys Belgium verleent een negatief advies in afwachting van de aanpassing van de vergunningsplannen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste havenweg.

5.5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundige te verantwoorden binnen de industriële context van

de Gentse zeehaven. Zowel qua schaal als materiaalgebruik integreert de uitbreiding zich binnen zijn omgeving. Het bouwen van de loods vervangt de activiteiten in 'open lucht' naar een activiteit in een gebouw waarbij het proces en het stof van de activiteit in een 'gecontroleerde' omgeving gebracht wordt. De ruimtelijke en visuele impact is beperkt.

Milieutechnische aspecten

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een slopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Het dossier bevat een slopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen steeds opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig advies, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 **voorwaardelijk gunstig** 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.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen steeds opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,

3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
 4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
- Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.
Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_11079 - OMV_2024101683 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een loods, transportband, HC loadingstation en bijgebouw - met openbaar onderzoek - John Kennedylaan, 9042 Gent - Advies