



2025_CBS_01117 OMV_2024107458 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor onderzoek- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied (IIOA en SH) + bijstelling - met openbaar onderzoek - Rodenhuizekaai, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;
Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Christophe Peeters

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?

BIO BASE EUROPE PILOT PLANT VZW met als contactadres Rodenhuizekaai 1, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024107458) ingediend bij de deputatie op 16 oktober 2024.

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

- Onderwerp: het veranderen van een inrichting voor onderzoek- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied (IIOA en SH) + bijstelling
- Adres: Rodenhuizekaai 1, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie R nrs. 58P, 58C2, 58H2 en 58K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 december 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 18 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het bouwen van een nieuwe waterzuivering voor de zuivering van afvalwater geproduceerd op de site van Bio Base Europe Pilot Plant VZW.

De nieuw te bouwen waterzuivering wordt voorzien op een terrein gelegen naast de huidige terreinen van Biobase. Dit terrein is gelegen langsheen de Rodenhuizekaai en de Moervaart en is momenteel braakliggend en begroeid met lage struiken en gras. Het is gelegen ten noordwesten van de bestaande bedrijfsterreinen van Biobase.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De nieuw te bouwen waterzuivering bestaat uit een aantal betonnen tanks, namelijk een buffertank waar het afvalwater in verzameld en gebufferd wordt voor bewerking, een aantal tanks waar de eigenlijke zuivering plaats vindt (Denitrificatie, nitrificatie, slibtank en Clarifier), een aantal (dubbelwandige) tanks voor de opslag van chemicaliën die gebruikt worden gedurende het zuiveringsproces, een 'DAF' (een toestel uit roestvrij staal waarin het water verder behandeld wordt), een cabine voor elektrische besturingsborden en surpressoren die lucht voorzien voor het beluchtingsproces. Tenslotte is er ook een slibverwerking aanwezig met opstelplaats voor twee containers met hierboven een platform voor de eigenlijke slibverwerking waar het slib ontwaterd wordt vooraleer het in de containers afgevoerd wordt.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een inrichting voor onderzoek- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied + bijstelling.

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) De lozing van bedrijfsafvalwater afkomstig van de waterzuiveringsinstallatie met gevaarlijke stoffen in de Moervaart klasse 2 Nieuw	6,3 m ³ /uur
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Een extra transformator met een individueel vermogen van 1.600 kVA. klasse 2 Verandering	1600 kVA

16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Het gebruik van een blower en een luchtcompressor ter hoogte van de waterzuiveringsinstallatie klasse 2 Verandering	42 kW
17.3.4.3°	bijzondere vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 ton De bijkomende opslag van maximaal 45,73 ton bijzondere vloeistoffen en vaste stoffen (GHS05), waarvan: - 14,150 ton FeCl ₃ of AlCl ₃ in een vaste tank van 10 m ³ ; - 13,28 ton NaOH in een vaste tank van 10 m ³ ; - 18,3 ton HCl of H ₂ SO ₄ in een vaste tank van 10 m ³ . klasse 1 Verandering	45,73 ton
17.3.6.3°	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering met gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 ton De bijkomende opslag van maximaal 35,822 ton schadelijke vloeistoffen (GHS07) waarvan: - 3,372 ton TMT15 in verplaatsbare recipiënten; - 14,150 ton FeCl ₃ of AlCl ₃ in een vaste tank van 10 m ³ ; - 18,3 ton HCl of H ₂ SO ₄ in een vaste tank van 10 m ³ . klasse 1 Verandering	35,822 ton

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

2.2.3.f)1° | De opslag en biologische behandeling van niet-gevaarlijke afvalstoffen in een andere biologische behandelingsinstallatie met een inhoudscapaciteit van 25 m³. | 25 m³

2.2.5.e)2° | De opslag van maximaal 25 ton andere niet-gevaarlijke afvalstoffen en de fysisch-chemische behandeling ervan, al of niet in combinatie met een mechanische behandeling. | 25 ton

3.4.2° | De lozing van bedrijfsafvalwater (maximaal 10,4 m³/uur- 25 m³/dag en 7.360 m³/jaar) met gevaarlijke stoffen in de Moervaart, zijnde:

- maximaal 10 m³/uur, 20 m³/dag en 5.860 m³/jaar afvalwater afkomstig van spui koelwater en stoomproductie via lozingspunt 4

- maximaal 0,4 m³/uur, 5 m³/dag en 1.500 m³/jaar ingedikt water RO-installatie van lozingspunt 3 | 10,4 m³/uur

3.6.1. | Het lozen van 2.250 m³/jaar huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire delen en keuken via een individuele behandelingsinstallatie (3). | 2250 m³/jaar

6.4.1° | De opslag van 30.000 liter brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten. | 30000 liter

7.1.2° | De productie of behandeling van organische of anorganische chemicaliën met een maximale jaarcapaciteit van 5.000 ton. | 5000 ton/jaar

15.1.1° | Het stallen van maximaal 15 voertuigen andere dan personenwagens. | 15 voertuigen

17.1.2.1.2° | De opslag van maximaal 10.000 l diverse gassen in verplaatsbare recipiënten. | 10000 liter

17.1.2.2.2° | De opslag van 6.000 l stikstof in een vaste bovengrondse houder met een waterinhoud van 6000 l. | 6000 liter

17.3.2.1.1.1°b) | De opslag van maximaal 1,7 ton diverse types diesel in verplaatsbare recipiënten. | 1,7 ton

17.3.2.1.2.2° | De opslag van maximaal 137,28 ton overige ontvlambare vloeistoffen van gevaarcategorie 3 (GHS02), waarvan: - 30 ton diverse biobrandstoffen in verplaatsbare recipiënten - 103,68 ton solvent (butanol) in 4 vaste tanks van 32 m³ - 3,6 ton ontvlambare vloeistoffen in categorie 3 in verplaatsbare recipiënten. | 137,28 ton

17.3.2.2.3°b) | De opslag van maximaal 136,016 ton onvlambare vloeistoffen van gevaarcategorie 1 en (GHS02), waarvan: - 114,816 ton diverse solventen in 4 vaste tanks van 32 m³ - 21,2 ton bijtende vloeistoffen en vats estoffen in verplaatsbare recipiënten. | 136,016 ton

17.3.5.3° | De opslag van maximaal 104,899 ton giftige vloeistoffen (GHS06) waarvan:

- 101,299 ton in 4 vaste opslagtanks van 32 m³;

- 3,6 ton in verplaatsbare recipiënten. | 104,899 ton

17.3.7.3° | De opslag van maximaal 107,899 ton gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen (GHS08) waarvan:

- 101,299 ton in 4 vaste opslagtanks van 32 m³;

- 6,6 ton in verplaatsbare recipiënten. | 107,899 ton

17.4. | De opslag van maximaal 5.000 kg diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen. | 5000 kg

19.3.1°a) | 4 vermalers voor houtige basisproducten met een totaal geïnstalleerd vermogen van 20 kW elk (totaal rubriek: 80 kW). | 80 kW

24.3. | 2 labo's voor analyse, procescontrole en opkweek cellen. | 2 labo's

39.1.1° | 1 stoomgenerator met een totale waterinhoud van 80 l en 2 autoclaven met een individuele inhoud van 150 l en 500 l. | 730 liter

39.1.2° | 2 stoomgeneratoren met een individuele inhoud van resp. 750 l en 1625 l. | 2375 liter

39.2.1° | 10 stoomvaten met een individuele inhoud van resp. 500 l, 1000 l, 6 x 1500 l, 4500 l en 5000 l. | 20000 liter

39.2.2° | 5 stoomvaten met een individuele inhoud van 7500 l, 3 x 15000 l en 75000 l. | 127500 liter

39.4.1° | 7 warmtewisselaars met een individuele inhoud van elk 50 l. | 350 liter

43.1.2°a) | 6 stookinstallaties met een thermisch ingangsvermogen van resp. 25 kW, 2 x 100 kW, 540 kW, 665 kW en 2158 kW. | 3588 kW

44.2.2°a) | Diverse installaties voor de verwerking van plantaardige oliën met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 623 kW. | 623 kW

51.1.1° | 2 labo's met gebruik van genetisch gemodificeerde organismen voor activiteiten van maximaal risiconiveau 1. | 2 labo's

59.16.1° | De extractie en raffinage van plantaardige oliën met een jaarlijks oplosmiddelenverbruik van maximaal 450 ton. | 450 ton/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1° | Een transformator met een individueel nominaal vermogen van 400 kVA. | 400 kVA

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

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.

Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferfunctie, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd en beheerd door de overheid.

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 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste havenweg.

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:

De GSV en het ABR zijn niet van toepassing:

Alle hemelwater infiltreert ofwel naast de daken en verhardingen op het eigen terrein of wordt door contact met de verharde oppervlakte als vervuild beschouwd.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

De nieuwe installatie wordt gesitueerd binnen de begrenzing van zoekzone voor realisatie van het Groen Raamwerk van de Gentse Kanaalzone. De principes omtrent dit Groen raamwerk zijn vastgelegd in Artikel 3 van een afgesloten Convenant en werden onderschreven door het Vlaams gewest, het Havenbedrijf Gent (nu North Sea Port), de Stad Gent en ook de provincie Oost-Vlaanderen, de uiteindelijke vergunningverlener voor dit dossier.

Tussen deze havenpartners is verder afgesproken dat de groenstroken minstens 10m breedte dienen te hebben tot maximaal 30 m. In het gebied tussen Rodenhuizedok en Mercatordok (over een lengte van bijna 4 km) zijn slechts 3 'verbindingen' ingetekend op de kaart Groen Raamwerk, waaronder de zuidelijke kant van de Moervaart. Bij volledige ontwikkeling van dit reeds sterk ontwikkeld industrieel gebied is deze kantstrook dan nog de enige groene verbinding tussen de bermen van de Kennedylaan en verder de Moervaartvallei en de westelijke zijde van het Kanaal Gent-Terneuzen, waar zich het koppelingsgebied Doornzele Kanaalzijde bevindt.

De private ontsluitingsweg situeert zich op zo'n 7,50m van de havenweg Rodenhuizekaai. Mits verschuiven van de nieuwe wegenis met zo'n 3m (tot op minstens 10m van de havenweg) kunnen de afspraken omtrent het Groen Raamwerk in de praktijk toegepast worden. De constructies dienen in die zin dan ook aangepast/ verschoven te worden. De principes van het Groen Raamwerk, kunnen dus mits lichte verschuivingen van wegenis en installaties (en dit binnen de contouren van het betreffende perceel) aangehouden worden.

Gezien deze verbrede groenstrook op (lange) termijn vermoedelijk nog de enige aanéengesloten en voldoende robuuste groene oost-west connectie zal vormen in deze industriezone, moeten de huidige plannen aangepast worden. Indien een onverharde groenzone tussen nieuwe wegenis en Rodenhuizedokkaai overblijft van minstens 10m, dan is minimaal voldaan aan de principes van het Groen Raamwerk.

Mits naleven van bovenstaande maatregelen kan aan de natuurtoets voldaan worden.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 december 2024 tot en met 25 januari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag voorziet in het verder aansnijden van de industriële gronden van Biobase. De werken staan in teken van de functionering van dit bedrijf.

Er dient rekening gehouden te worden met de principes van het Groen Raamwerk, zoals bij de natuurtoets beschreven.

Indien de plannen aangepast worden en binnen het Groen Raamwerk passen, is de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen het industriële landschap van de Gentse zeehaven. Zowel qua schaal als materiaalgebruik integreert de uitbreiding zich binnen zijn omgeving.

Qua mobiliteit moet het laden en lossen op eigen terrein gebeuren. De laad- en losbewegingen zijn beperkt tot 1 levering per 3 weken voor de chemicaliën en 1 levering per 3 weken voor ophaling gedroogde slib. Er worden geen extra parkeerplaatsen voorzien voor werknemers, enkel 2 voor onderhoudsdoeleinden. Er kan geoordeeld worden dat er een minimale impact is op de mobiliteit.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

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).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDE

1. De private ontsluitingsweg situeert zich op zo'n 7,50m van de havenweg Rodenhuizekaai. Mits verschuiven van de nieuwe wegenis met zo'n 3m (tot op minstens 10m van de havenweg) kunnen de afspraken omtrent het Groen Raamwerk in de praktijk toegepast worden. De constructies dienen in die zin dan ook aangepast/ verschoven te worden. De principes van het Groen Raamwerk, kunnen dus mits lichte verschuivingen van wegenis en installaties (en dit binnen de contouren van het betreffende perceel) aangehouden worden.

Gezien deze verbrede groenstrook op (lange) termijn vermoedelijk nog de enige aanéengesloten en voldoende robuuste groene oost-west connectie zal vormen in deze industriezone, moeten de huidige plannen aangepast worden. Indien een onverharde groenzone tussen nieuwe wegenis en Rodenhuizedokkaai overblijft van minstens 10m, dan is minimaal voldaan aan de principes van het Groen Raamwerk.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningaanvragen 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 **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een inrichting voor onderzoek- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied (IIOA en SH) + bijstelling van BIO BASE EUROPE PILOT PLANT vzw, gelegen te Rodenhuizekaai 1, 9042 Gent.

Artikel 2:

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

1. De private ontsluitingsweg situeert zich op zo'n 7,50m van de havenweg Rodenhuizekaai. Mits verschuiven van de nieuwe wegnis met zo'n 3m (tot op minstens 10m van de havenweg) kunnen de afspraken omtrent het Groen Raamwerk in de praktijk toegepast worden. De constructies dienen in die zin dan ook aangepast/ verschoven te worden. De principes van het Groen Raamwerk, kunnen dus mits lichte verschuivingen van wegnis en installaties (en dit binnen de contouren van het betreffende perceel) aangehouden worden.

Gezien deze verbrede groenstrook op (lange) termijn vermoedelijk nog de enige aanéengesloten en voldoende robuuste groene oost-west connectie zal vormen in deze industriezone, moeten de huidige plannen aangepast worden. Indien een onverharde groenzone tussen nieuwe wegnis en Rodenhuizedokkaai overblijft van minstens 10m, dan is minimaal voldaan aan de principes van het Groen Raamwerk.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_01117 - OMV_2024107458 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor onderzoek- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied (IIOA en SH) + bijstelling - met openbaar onderzoek - Rodenhuizekeai, 9042 Gent - Advies