



2025_CBS_04812 OMV_2024150528 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf en het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Kuhlmannlaan, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, 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 voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

M.V.I. NV met als contactadres Monumentstraat 13, 9940 Evergem en Mervielde NV met als contactadres Monumentstraat 13, 9940 Evergem hebben een aanvraag (OMV_2024150528) ingediend bij de deputatie op 10 februari 2025.

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

- Onderwerp: het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf en het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw (IIOA + SH)
- Adres: Kuhlmannlaan 1, 9042 Gent

- Kadastrale gegevens: sectie A nrs. 902A, afdeling 14 sectie X nrs. 662H, 662K, 662F en 662C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 april 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 2 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 mei 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 site is gelegen in de Gentse Haven. Het perceel ligt in het noordelijk deel van de haven van Gent, op de linkeroever van het kanaal Gent-Terneuzen en op circa 2 km van de grens met Nederland. De aanvraag situeert zich voornamelijk op Gents grondgebied en deels op het grondgebied van de gemeente Evergem. Op het perceel in kwestie bevindt zich een transportbedrijf.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1. Bouwen van een kantoorgebouw

De bestaande kantoorcontainer wordt vervangen door een volwaardig kantoorgebouw. Het gebouw wordt ingeplant nabij de bestaande weegbrug die zich thv de zuidelijke in- en uitrit van de bedrijfssite bevindt. Het bouwvolume verkrijgt een footprint van 432 m² en bestaat uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 11,80 m gemeten vanaf nulpas). De traphal loopt bovendaks door om de technieken op het dak te bereiken. De dakrandhoogte van de bovendakse traphal bevindt zich op 14,90 m gemeten vanaf nulpas. Het platte dak van het kantoorgebouw wordt volledig voorzien van zonnepanelen. Aan de voorzijde van het gebouw wordt een gevelbrede luifel (hoogte: 3,80 m tov nulpas – breedte: 18 m) voorzien die 5 m uitsteekt tov de voorgevel. De luifel overdekt de bestaande weegbrug.

2. Bouwen van een bluspompgebouw

In 2022 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bluspompgebouw (OMV_2021140119). Dit blusgebouw werd niet tijdig opgericht waardoor de vergunning reeds vervallen is. Het bluspompgebouw wordt ingeplant op 13,53 m afstand van de bestaande bluswatertank. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en heeft een footprint van 120 m². Het wordt opgebouwd in prefabbeton en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 4,25 m tov nulpas).

3. Aanleg personenwagenparking

Er wordt een personenwagenparking van 37 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 3 voorbehouden zijn voor mindervaliden. Deze parking wordt ten zuidoosten van het nieuwe kantoorgebouw aangelegd. De parkeerplaatsen en bijhorende rijweg worden vlak aangelegd in ongebonden granulaat, waardoor het volledige oppervlak (nl. 1.303 m²) waterdoorlatend is.

In eerste instantie wordt 1 dubbele laadpaal geïnstalleerd, echter wordt nu wel reeds alle infrastructuur ondergronds aangelegd om in de toekomst nog 4 extra dubbele laadpalen te kunnen plaatsen.

4. Aanleggen van een nieuwe inrit voor personenwagens.

Met het oprichten van het nieuwe kantoorgebouw en de nieuwe parking voor personenwagens wordt ook een nieuwe in- en uitrit tot de bedrijfssite aangelegd. Deze aparte in- en uitrit voor personenwagens wordt ten oosten van de bestaande in- en uitrit aangelegd, op een afstand van 12,58 m. De nieuwe in- en uitrit verkrijgt een breedte van 29 m op het openbaar domein en een breedte van 6 m thv de rooilijn. Een schuifpoort sluit de site af.

5. Bouwen van een fietsberging

Naast het nieuwe kantoorgebouw wordt een afsluitbare, overdekte fietsberging gebouwd die plaats biedt aan 16 fietsen. Deze constructie verkrijgt een footprint van 30 m² en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 2,44 m tov nulpas). De fietsberging wordt opgebouwd in een staalstructuur, bekleed met volkern panelen. Het hemelwater dat terechtkomt op deze constructie watert rechtstreeks af op het aanpalende braakliggend terrein.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf.

Inleiding

Transport Mervielde nv is een onderneming gespecialiseerd in het transport van als gevaarlijke ingedeelde producten en niet als gevaarlijke ingedeelde producten in tankwagens en tankcontainers. Het beschikt voor de vestiging Kuhlmannlaan reeds over een basis omgevingsvergunning, verleend door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen d.d. 24/01/2019. Nadien werd nog een verzoek tot bijstellen van de milieuvorwaarden ingediend waarvan het besluit bekomen werd op 28/11/2019. In 2022 werd een vergunning voor wijziging en uitbreiding goedgekeurd. Bij deze vergunning werd onder andere een verhoging van de hoeveelheden milieugevaarlijke producten aangevraagd, waardoor de inrichting van Transport Mervielde NV te Gent onder de toepassing van de Seveso III richtlijn valt. Het betreft een hogedrempelinrichting. In 2024 is tot slot een vergunning bekomen voor een uitbreiding met o.a. een nieuw tankpark.

Voorliggende site is gelegen op zowel Gent als Evergem.

Voorwerp van de aanvraag

Transport Mervielde nv wenst ter hoogte van de vergunde opslagzones voor tankwagens en tankcontainers een bijkomende aard van producten in opslag te nemen m.n. pesticiden, toxische producten en ontvlambare producten.

Het beoogde project betreft een uitbreiding met de opslag van 990 ton aan niet als gevaarlijke ingedeelde pesticiden, 1.140 ton ontvlambare producten en 990 ton aan toxische stoffen. Daarnaast wenst Mervielde een installatie voor het afvullen van pesticiden te exploiteren en is de vergunde stookolietank van 5 m³ niet langer van toepassing.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
5.2.	inrichtingen voor het verpakken van pesticiden Inrichting voor het verpakken van pesticiden. klasse 2 Nieuw	1 inrichting
5.3.2°	opslag van meer dan 2 ton biociden - andere dan rubrieken 17 en 48 De opslag van 990 ton aan pesticiden. klasse 2 Nieuw	990 ton
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Toevoeging van een warmtepomp met een geïnstalleerd elektrisch vermogen van 15 kW. klasse 3 Verandering	15 kW
17.2.2.	VR-plichtige inrichting waar gevaarlijke producten in hoeveelheden gelijk aan of groter dan de hoeveelheid, vermeld in bijlage 6, delen 1 en 2, kolom 3, bij dit besluit, aanwezig zijn, in voorkomend geval gebruikmakend van de sommatieregel als vermeld in noot 4 bij bijlage 6, deel 1 en deel 2 noot: hogedrempelinrichting Uitbreiding met de opslag van: - 1.140 ton P5c producten - 990 ton H2 producten klasse 1 Verandering	1 inrichting
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De stookolietank van 5 m ³ is niet langer van toepassing. klasse 3 Verandering	-4,2 ton
17.3.2.1.2.3°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 200 ton De opslag van 1.140 ton ontvlambare producten van gevarencategorie 3 in containers. klasse 1 Nieuw	1140 ton
17.3.5.3°	giftige vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS06 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 5 ton De opslag van 990 ton giftige stoffen in containers. klasse 1 Nieuw	990 ton
48.1.1.1°b)	in hoeveelheden gelijk aan of groter dan de hoeveelheid, vermeld in bijlage 5, deel 1 en 2, kolom 3, bij dit besluit, aanwezig zijn, in voorkomend geval gebruikmakend van de sommatieregel, vermeld in noot 4 bij bijlage 5, deel 1 en deel 2 noot: hogedrempelinrichting Uitbreiding opslag IMDG-goederen met 2.130 ton. klasse 1 Verandering	2130 ton

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

1.2. | De opslag van 500 ton pek, teer, bitumen en afgeleiden daarvan in tankwagens en tankcontainers | 500000 kg

2.1.1.a)2° | De opslag van 500 ton niet-gevaarlijke afvalstoffen in tankcontainers en tankwagens. | 500 ton

2.1.1.b) | De opslag van 50 ton gevaarlijke afvalstoffen in tankcontainers en tankwagens | 50 ton

2.2.4.1° | De op- en overslag van 1.000 ton dierlijke bijproducten (cat. 1-, 2- en 3-materiaal) | 1000 ton

6.4.3° | De opslag van 34.701 m³ brandbare vloeistoffen | 34701000 liter

6.5.1° | Een brandstofverdeelininstallatie met 1 verdeelslang | 1 verdeelslang
7.1.3° | Het fysisch mengen van producten met een jaarcapaciteit van 40.000 ton/jaar | 40000 ton/jaar
15.1.2° | Het stallen van 8 heftucks, 2 stackers en 82 opleggers | 92 voertuigen
17.1.2.1.2° | De opslag van 2.400 liter stikstof in gasflessenbatterijen. | 2400 liter
17.3.3.3° | De opslag van 60 ton oxiderende stoffen in containers. | 60 ton
17.3.4.3° | De opslag van 34.701 ton bijtende stoffen. | 34701 ton
17.3.6.3° | De opslag van 34.701 ton schadelijke stoffen. | 34701 ton
17.3.7.3° | De opslag van 34.701 ton op lange termijn gezondheidsgevaarlijke stoffen | 34701 ton
17.3.8.3° | De opslag van 11.800 ton stoffen die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu in containers. | 11800 ton
17.4. | De opslag van 240 liter gevaarlijke producten in kleine recipiënten. | 240 liter
23.3.1°a) | De opslag van kunststoffen in het magazijn met een maximale opslagcapaciteit van 50 ton. | 50 ton
24.4. | Labo voor interne controle waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt | 1 labo
39.1.3° | 2 stoomketels met een waterinhoud van 2 x 8.250 liter | 16500 liter
43.1.3° | 3 stookinstallaties met een thermisch ingangsvermogen van 2 x 2.604 kWth en 1 x 380 kWth (totaal 5.588 kWth) | 5588 kW
45.18.1° | De op- en overslag van 16.000 ton dierlijke bijproducten (cat. 1-, 2- en 3-materiaal) | 16000 ton
48.1.2. | De opslag van 34.701 ton andere goederen dan IMDG-goederen. | 34701 ton

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 24/01/2019 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor het transporteren en de open overslag van vloeibare producten + bouwen van een nieuwbouw bedrijfsgebouw. (OMV_2018021381)
- * Op 28/11/2019 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het wijzigen van een lozingsnorm opgelegd aan een inrichting voor de op- en overslag van vloeibare producten bij een transportbedrijf. (OMV_2019097335)
- * Op 30/06/2022 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag bij een transportbedrijf (iioa + sh) + bijstelling. (OMV_2021140119)
- * Op 25/04/2024 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf. (OMV_2022155475)

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

Gewestplan

Het bouwperceel 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.

Gewestelijk RUP

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-Oost En R4-West' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is planologisch 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, er wordt afgeweken op:

- **art. 3.8 groendak**

Zie waterparagraaf

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 havenweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van North Sea Port. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van MOW - Afdeling Maritiem Toegang.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

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

Algemeen geplande toestand:

- dak nieuw kantoorgebouw: 432 m²
- luifel aan kantoorgebouw: 90 m²
- dak bluspompgebouw: 120 m²
- nieuwe parkeerzone in waterdoorlatende verharding: 1.303 m²
- toegangspad kantoorgebouw in klinkerverharding: 44 m²
- hemelwaterput: 2x 20.000 l

- buffervoorziening: 26 m³

Verharding

De nieuwe parkeerzone voor personenwagens wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. De parking watert af naar het aanpalende braakliggende terrein. Het toegangspad tot het kantoorgebouw wordt voorzien in klinkerverharding dewelke rechtstreeks afwatert op de waterdoorlatende verharding van de parkeerzone.

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%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies 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 + groendak

Conform de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput 642 m². Conform artikel 7 §3 van de verordening moet er bijgevolg een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 64.200 liter. Deze inhoud is niet in verhouding tot de gebruiksmogelijkheden.

Er worden twee hemelwaterputten met een inhoud van elk 20.000 liter voorzien. Hierop de dakoppervlakte van het kantoorgebouw en het bluspompgebouw aangesloten. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van het sanitair in het kantoorgebouw zijnde 15 toiletten en 5 urinoirs.

Er wordt een afwijking gevraagd op het voorzien van een groendak. Het dak van het kantoorgebouw en het bluspompgebouw worden volledig voorzien van zonnepanelen. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de afwijking toegestaan worden, op voorwaarde dat de daken worden vol gelegd met zonnepanelen en er maximaal wordt ingezet op hergebruik van hemelwater.

Infiltratievoorziening

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

- dak nieuw kantoorgebouw: 432 m²
- luifel aan kantoorgebouw: 90 m²
- dak bluspompgebouw: 120 m²
- Vermindering met 30 m² wegens plaatsing hemelwaterput met hergebruik

De totale oppervlakte komt hierdoor op 612 m².

De site wordt geconfronteerd met een hoge grondwaterstand waardoor geopteerd wordt voor een buffervoorziening met gecontroleerde overloop i.p.v. een infiltratievoorziening. Daarnaast bestaat er gezien de lopende sanering in de omgeving een reële kans op contaminatie met verontreinigd grondwater.

De aanvraag voorziet in een buffervoorziening, type bufferbuis diameter 1 m over een lengte van 37 m met een inhoud van 26 m³. Deze wordt aangesloten op de reeds bestaande hemelwaterafvoer binnen de site.

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 verplichtig 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van MOW - Afdeling Maritiem Toegang. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 april 2025 tot en met 10 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is erop gericht om de bestaande kantoorcontainer te vervangen door een volwaardig kantoorgebouw. Verder wordt een fietsenstalling en parking voor medewerkers en bezoekers aangelegd nabij het nieuwe kantoorgebouw. Er wordt ook een nieuwe in-en uitrit op de bedrijfssite voorzien voor personenwagens. Tot slot zal ook een reeds eerder vergund, maar niet uitgevoerd bluspompgebouw worden opgericht.

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen het industriële landschap van de Gentse kanaalzone.

Het nieuwe kantoorgebouw staat in verhouding tot de grootte van het perceel.. Het nieuwbouwvolume verkrijgt drie bouwlagen waardoor men compact en in de hoogte gaat bouwen. De inplanting van het gebouw nabij de bestaande in-en uitrit en nabij de weegbrug is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze inplanting laat toe functies te bundelen op de site.

Ook de inplanting van de fietsenstalling rechts naast het kantoorgebouw is ruimtelijk aanvaardbaar. De fietsenstalling wordt dichtbij de toegang tot het kantoorgebouw geplaatst en is vlot bereikbaar. De nieuwe fietsenstalling biedt ruimte voor de fiets en draagt op die manier bij tot het verduurzamen van de mobiliteitsstromen naar de site.

De nieuwe parking en in-en uitrit voor personenwagens op de bedrijfssite wordt eveneens logisch ingeplant. De nieuwe in- en uitrit takt aan op de Kuhlmanlaan. Deze nieuwe in- en uitrit dient op vlak van dimensionering (& aantal toegangen) afgestemd te worden met de wegbeheerder. Dit wordt opgenomen als opmerking. Een aparte toegang voorzien, is een goede verkeersveiligheidsmaatregel, want personen- en vrachtverkeer wordt duidelijk van elkaar gescheiden

Om het hitte-effect tegen te gaan wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er per vijf parkeerplaatsen één hoogstammige boom aangeplant moet worden. Er moeten bijgevolg zeven hoogstammige bomen worden aangeplant in zowel de voorziene groenzones naast de parkeerplaatsen als op het braakliggend terrein boven de parkeerplaatsen. (zie afbeelding)

voor werknemers en bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen op vlak van capaciteit.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Fiets

De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. De uitvoering van de fietsparkeerplaatsen wordt positief beoordeeld: De fietsenberging is namelijk dicht bij de ingang van het gebouw gelegen en voldoet aan de inrichtingscriteria, zoals de Stad die hanteert. Om verder fietsgebruik te stimuleren wordt ook gevraagd om minimaal 2 oplaadpunten voor fietsen te voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Auto

De 37 autoparkeerplaatsen zijn ook kwalitatief ingericht. Het is een meerwaarde dat er voorzieningen worden getroffen om op termijn het aantal laadpalen te verhogen. Het wordt essentieel dat de plaatsen voor bezoekers ook visueel worden aangeduid, zodat deze niet permanent worden ingenomen door personeel. Zo zal de ontwikkeling geen ongewenste parkeerdruk op het openbaar domein genereren.

Logistiek verkeer

Voor alle vrachtwagenbewegingen (van eigen vloot of van externen in opdracht) dient een wachtzone op eigen terrein voorzien te worden die 24/7 toegankelijk is. Op die manier vermijden we dat er hinder ontstaat op het openbaar domein. Deze wachtzone is idealiter voorzien van voorzieningen, maar minimaal dient dit sanitair te zijn. Ook na de opdracht dient de chauffeur deze wachtzone te kunnen gebruiken (ook na de werkuren), inclusief de voorzieningen, en dit voor minstens 11u na de activiteit (gelet op de minimale verplichtingen die vastgelegd zijn in de Europese Wetgeving).

We zien dat er op de plannen 5 vrachtwagenparkeerplaatsen als wachtzone worden voorzien. Dit aantal lijkt ons voldoende. Deze hebben toegang tot het sanitair. Aangezien de vrachtwagenparkeerplaatsen zich na de toegangspoort bevinden, is het belangrijk dat deze ook bereikbaar blijven na de werkuren, net als het sanitair. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is 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).

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 veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf en het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw (IIOA + SH) van M.V.I. nv en Mervielde nv, gelegen te Kuhlmannlaan 1, 9042 Gent.

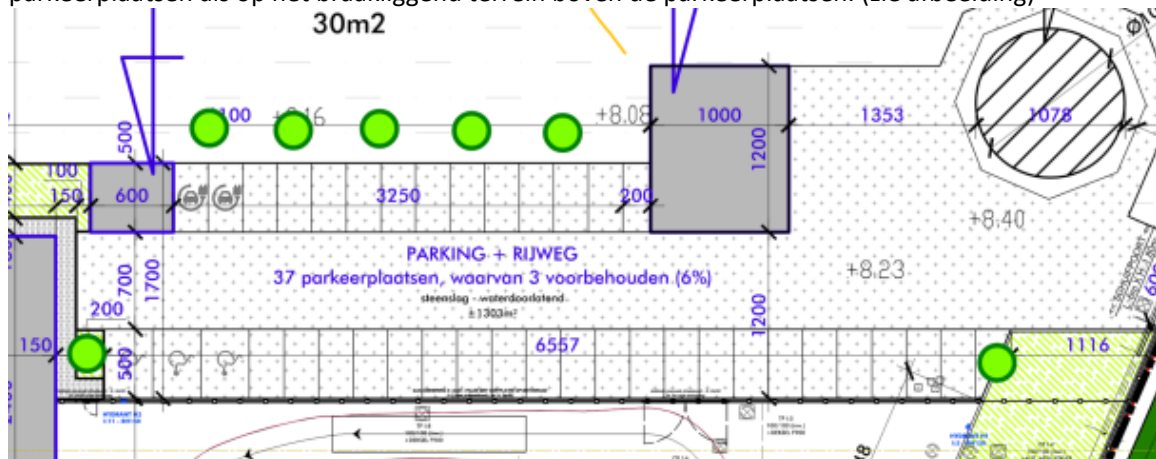
Artikel 2:

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Bomen parkeerplaatsen:

Er wordt per vijf parkeerplaatsen één hoogstammige boom aangeplant. Er moeten zeven hoogstammige bomen worden aangeplant in zowel de voorziene groenzones naast de parkeerplaatsen als op het braakliggend terrein boven de parkeerplaatsen. (zie afbeelding)



Mobiliteit:

- * Er moeten min. 2 oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.
- * Aangezien de vrachtwagenparkeerplaatsen zich na de toegangspoort bevinden, is het belangrijk dat deze ook bereikbaar blijven na de werkuren en toegang hebben tot het sanitair.

Verharding:

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%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies 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.

Groendak:

De uitzondering op het plaatsen van een groendak kan toegestaan worden indien de dakoppervlakten ingenomen worden door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Oprit:

De nieuwe inrit dient op vlak van dimensionering (& aantal toegangen) afgestemd te worden met de wegbeheerder.

Grondwater:

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 verplichtig 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.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_04812 - OMV_2024150528 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van al dan niet gevaarlijke producten bij een transportbedrijf en het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Kuhlmannlaan, 9042 Gent - Advies