



2025_CBS_06121 OMV_2024165803 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips en het vragen van een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het opdrijven van de productiecapaciteit (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Christoffel Columbuslaan, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Cemminerals NV met als contactadres Christoffel Columbuslaan 37, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024165803) ingediend bij de deputatie op 1 mei 2025.

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

- Onderwerp: het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips en het vragen van een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het opdrijven van de productiecapaciteit (IIOA + SH)
- Adres: Christoffel Columbuslaan 35, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie G nrs. 2A en 4E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 26 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips en het vragen van een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het opdrijven van de productiecapaciteit (IIOA + SH).

Onderhavige aanvraag betreft de uitbreiding van installaties voor de productie van het cement producerend bedrijf Cemminerals NV, met als doel het opdrijven van de productiecapaciteit tot 1.600.000 ton cement per jaar. De uitbreiding gebeurt volledig binnen de huidige site. De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Het deels slopen van een magazijn (gebouw A). Het betreft de sloop van een deel van een gebouw met kantoren, labo en onderhoudsmagazijn. Het gedeelte met kantoor en labo blijft behouden en een deel van het onderhoudsmagazijn wordt afgebroken. Het gebouw heeft een draagstructuur in beton, gevels in prefab panelen in kiezelbeton en een steeledeck dak. Het te slopen volume is 6.750m³. Het sloopopvolgingsplan is bij de aanvraag gevoegd.

- Het oprichten van een tweede molengebouw met transformatorgebouw (gebouw F). De installatie die granulaten vermaalt en mengt is ondergebracht in het molengebouw. Het gebouw is 66m lang, 24,30m breed en 36m hoog. Het beschikt over een elevator, een koeltoren (hoogte 53,46m) en een silo. Een nieuwe leidingbrug tussen nieuwe en bestaande molengebouw maakt transport van regenwater voor hergebruik door beide molens mogelijk. Het gebouw heeft een stalen skeletstructuur, gevels in geprofileerde grijze staalplaat en daken in steeledeck. Daarnaast komt een transformator gebouw (lengte van 24m30, breedte van 12m en hoogte van 7m50 met draagstructuur in beton, gevels in prefab panelen in kiezelbeton en een steeledeck dak. Het geheel van molen- en transformator gebouw is identiek aan het bestaande molengebouw, enkel de breedte is 2 m groter.

- Het uitbreiden van een opslag en overslag magazijn (gebouw B). De uitbreiding ligt tussen het nieuwe molengebouw en het bestaande opslag gebouw (gebouw B) en dient om de tweede molen met bulk te voeden. Daartoe wordt de uitbreiding voorzien van een verdiept gedeelte waarin storttrechters staan. De bulk wordt met wielladers vanuit de loods in storttrechters geladen. Vandaar gaat de bulk via een transportband tot in het molengebouw. Het verdiept gedeelte loopt door naar de reeks storttrechters van de bestaande molen, zodat de storttrechters voor zowel molen I als molen II gebruikt kunnen worden. De uitbreiding is 931m²

groot en heeft een hoogte van 10,50 m. De draagstructuur is in beton, de gevel wordt is in prefab panelen in kiezelbeton, het dak is in steeldeck.

- Het voorzien van een bijkomende storttrechter. Het gaat om een installatie die buiten staat ter hoogte van de open bulk opslag. De constructie bevat een helling en een storttrechter. Wielladers vervoeren het bulk via de helling en lossen het boven de storttrechter. Vandaar gaat de bulk via een nieuwe lopende band naar de nieuwe molen. De storttrechter heeft een lengte van 27 m, een breedte van 10m60 en een hoogte van 6 m. Zowel helling als zijwanden zijn in beton.

- Het uitbreiden van bestaande verharding. Tussen de zone met de openinfiltratie voorziening en het nieuwe transformator gebouw wordt de vergunde verharding uitgebreid met 114m². Het gaat om niet waterdoorlatende verharding (asfalt).

- Het oprichten van nieuwe transportbanden. Het gaat om drie nieuwe trajecten met transportbanden:

- 1) er komt een band die van de nieuwe storttrechter bij de open bulkopslag naar de nieuwe molen loopt (lengte 215 m),
- 2) er komt een band van de nieuwe elevatorstoren naar de bestaande elevatorstoren voor het transport van product (lengte 105m
- 3) er komt een nieuwe band vanaf de nieuwe elevatorstoren naar de nieuwe silo (lengte 21m lengte).

- Het regulariseren van twee gerealiseerde overkappingen rond transportbanden. Bij het lossen van de cementklinker uit het schip kan er stofemissie optreden. Om dit te vermijden, werden er twee bijkomende overkappingen over de valpunten van de transportbanden opgericht. Het gaat om constructies in staal, bekleed met geprofileerde grijze staalplaten. Eén overkapping (overmeten lengte: 28,20m, breedte: 13,30m, hoogte: ca 13,50m) is voorzien over de U vormige bocht in de transport band op de kade. De tweede overkapping (overmeten lengte: 8,70m , breedte: 6,40m, hoogte: 32,10m) is voorzien over de 90° bocht naar de lopende band boven de open bulkopslag.

Op het bedrijf wordt geen cementklinker vervaardigd, er is dus geen cementoven aanwezig. Het productieproces bij Cemminerals betreft louter een mechanisch vermalingsproces waarbij diverse mineralen in een maalmolen worden verwerkt tot eindproducten, zoals afgewerkt cement. De basisgrondstoffen voor het proces zijn cementklinker, slak, gips, kalksteen en vliegash. De grondstoffen worden per schip aangeleverd, via storttrechters en transportbanden naar diverse opslagplaatsen vervoerd, van waaruit ze met wielladers naar transportbanden in de maalmolen terecht komen. Het afgewerkte, gemalen en gemengd product komt via airslides in de opslagsilo's terecht. Vandaar wordt het product verladen naar vrachtwagens of cementschepen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Cemminerals is een mineralen- en cementmaalderij. Op het bedrijf wordt geen cementklinker vervaardigd, er is dus geen cementoven aanwezig. Het productieproces betreft louter de

mechanische vermalen van diverse mineralen in een maalmolen. De basis grondstoffen zijn cementklinker, slag, gips, kalksteen en vliegas. Het eindproduct is oa. cement.

De grondstoffen worden voor ca. 90 % aangevoerd door middel van schepen en gelost in een vultrechter. Zij worden vervolgens via transportbanden vervoerd en opgeslagen in een loods, in silo's of in open lucht.

De aggregaten en klinkers worden vanuit de opslagplaatsen door middel van wielladers naar doseertrechters gebracht en via transportbanden via een emmerelevator naar de maalmolen gebracht. Het eindproduct wordt nadien nog afgekoeld in een koeltoren en daarna opgeslagen in diverse opslagsilo's. De afvoer van cement verloopt hoofdzakelijk via vrachtwagens.

De aanvraag betreft de uitbreiding met een 2de cementmolen en een aanpassing van de (vergunde) bronbemaling voor de bouw van de nieuwe molen.

Het bedrijf wenst de productie capaciteit van cement op te trekken van 700.000 ton tot 1.600.000 ton.

Deze uitbreiding werd in de vorige aanvraag (OMV_2023035713) ingetrokken, het bedrijf diende toen eerst de nodige maatregelen te nemen voor mogelijk stof- en geluidshinder.

Door de investering wenst het bedrijf ook de bestaande vergunning die nog loopt tot 2036 te hernieuwen.

De activiteiten van Cemminerals zijn opgenomen in bijlage II van het MER-besluit onder rubriek 5 b) "Installaties voor de vervaardiging van cement als de productiecapaciteit 150.000 ton per jaar of meer bedraagt". Een project-MER werd toegevoegd aan de aanvraag.

De project-MER werd op 19/10 voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het college.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Het lozen van 26,9 m ³ /uur, 644 m ³ /dag en 18.861 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater) dat al dan niet gevaarlijke stoffen bevat op een oppervlaktewater klasse 2 Nieuw	26,9 m ³ /uur
3.5.3°	lozen van koelwater (meer dan 100 m ³ /u) Verhoging van de benodigde hoeveelheid koelwater ten behoeve van de tweede molen. klasse 1 Verandering	65,85 m ³ /uur
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woonegelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m ³ per jaar klasse 3 Hernieuwing	1000 m ³ /jaar
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) Het lozen van 26,9 m ³ /uur, 644 m ³ /dag en 18.861 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater) dat al dan niet gevaarlijke stoffen bevat op een oppervlaktewater klasse 2 Nieuw	26,9 m ³ /uur
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van	644 m ³ /dag

	max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Lozing van bemalingswater klasse 3 Nieuw	
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Uitbreiding opslag verse olie (3000 liter) en afvalolie (1000 liter) klasse 3 Verandering	4000 liter
6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen Bijkomende verdeel slang voor rode mazout klasse 3 Verandering	1 verdeel slang
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Uitbreiding met 3 transformatoren van resp. 8500 kVA; 2500 kVA en 1600 kVA. klasse 2 Verandering	12600 kVA
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Uitbreiding stalplaats voor voertuigen met 3 stuks. klasse 3 Verandering	3 voertuigen
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Uitbreiding met 1 compressor van 90 kW Uitbreiding met de koelgroepen voor de hoogspannings- en laagspanningslokalen : 6 x 24,1 kW (HS en 4 x 13,4 kW (LS) klasse 2 Verandering	288,2 kW
17.1.2.1.1°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1000 liter klasse 3 Hernieuwing	500 liter
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Uitbreiding met een 2de BGDW opslagtank voor rode mazout (10.300 liter) klasse 3 Verandering	8,583 ton
17.3.4.3°	bijtende 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 Uitbreiding met 10.000 ton kalk. Uitbreiding met 1 cementsilo van 1000 ton. Rechtzetting gewicht Sika Grinding aid (-0,1 ton). klasse 1 Verandering	10999,9 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 Uitbreiding met 10.000 ton kalksteen Uitbreiding met 1 cementsilo van 1000 ton. Uitbreiding met 131,6 ton calciumchloride Rechtzetting soortelijk gewicht Sika grinding aid (-0,1 ton) Schrapen van opslag ijzersulfaat (-1200 ton) klasse 1 Verandering	9931,5 ton
17.3.7.3°	op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 50 ton Uitbreiding met 10.000 ton kalksteen, 1000 ton cement en 120,47 ton Mapei. klasse 1 Verandering	11120,47 ton

17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l klasse 3 Hernieuwing	500 liter
20.3.1.2°	inrichtingen voor de vervaardiging van cement met een productiecapaciteit van 150.000 ton per jaar of meer Uitbreiding productiecapaciteit klasse 1 Verandering	900000 ton/jaar
24.2.	geïntegreerde, kleine laboratoria gericht op de interne controle van de eigen productieprocessen of de eigen waterzuiveringsinstallatie, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd klasse 3 Hernieuwing	2 labo's
30.1.1°c)	mechanisch behandelen van minerale producten (van meer dan 200 kW) Uitbreiding vermogen cementfabriek met 2de molen en restvermogens. klasse 1 Verandering	9257 kW
30.10.1°	opslag of overslag van ertsen of andere minerale producten, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, met een oppervlakte van 1 tot en met 10 ha klasse 2 Hernieuwing	3 ha
43.1.3°	stookinstallaties meer dan 5000 kW Twee drogers van elk 9.500 kW i.p.v. 1 droger van 19.000 kW klasse 1 Verandering	0 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Een tijdelijke bronbemaling met een totaal opgepompt debiet van 26,9 m ³ /uur, 644 m ³ /dag en 18861 m ³ /jaar en een max. grondverlaging tot 4,5 m-mv. klasse 3 Nieuw	18861 m ³

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

3.4.2° | Het lozen van 22,8 m³/uur, 548 m³/dag en 9265 m³/jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater) dat al dan niet gevaarlijke stoffen bevat op een oppervlaktewater | 22,8 m³/uur

3.6.3.2° | Het lozen van 22,8 m³/uur, 548 m³/dag en 9265 m³/jaar bemalingswater met potentieel verhoogde concentraties voor nikkel en arseen via een waterzuiveringsinstallatie en 2 lozingspunten in en oppervlaktewater. | 22,8 m³/uur

53.2.2°a) | Een tijdelijke bronbemaling met een totaal opgepompt debiet van 22,8 m³/uur, 548 m³/dag en 9265 m³/jaar en een max. grondverlaging tot 2,5 m-mv. | 9265 m³/jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel 4.2.5.1.1. § 1 en 4.2.3.1.3 van Vlarem II

Er wordt een bijstelling gevraagd voor een meetgoot voor bemalingswater (artikel 4.2.5.1.1. § 1), aangezien het een tijdelijke lozing betreft.

Daarnaast wordt een lozingsnorm voor de parameters nikkel en arseen aangevraagd van 290 µg/l en 50 µg/l (artikel 4.2.3.1.3).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van een cement-, kalk- en gipsfabriek + het plaatsen van een gasturbine, cementkoeler en 2 tafelkoelers. (OMV_2018082319)

- Op 06/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een distributieleiding diam. 300 mm deels in opensleuf d.m.v. een gestuurde boring onder het kluizendok. (OMV_2018108762)
- Op 11/04/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips + bijstelling. (OMV_2018123976)
- Op 28/10/2019 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke werf, aanleggen van een leiding via een gestuurde boring onder het kluizendok. (OMV_2019123997)
- Op 21/11/2019 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het uitvoeren van een boring voor het plaatsen van een kathodische bescherming. (OMV_2019144902)
- Op 12/12/2019 werd een aktename afgeleverd voor het plaatsen van een katodische bescherming op locatie cemminerals. (OMV_2019148532)
- Op 20/05/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de bouw van een bijkomende opslagplaats voor klinker en het veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips. (OMV_2020157719)
- Op 19/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verzoek van exploitant voor het bijstellen van de milieuvorwaarden opgelegd aan een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips (iioa). (OMV_2021166805)
- Op 16/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 windturbines en de bouw en exploitatie van 4 nieuwe windturbines door luminus – repowering kluizendok (gentse zeehaven). (OMV_2023106504)
- Op 07/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips (iioa + sh). (OMV_2023035713)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/05/1996 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen kaaimuur, uitvoeren slopings- en nivelleringswerken en omleggen nmbs-spoor. (1996/90023)
- Op 17/09/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het baggeren van de zone voor de in aanbouw zijnde kaaimuren en het ophogen van de achterliggende terreinen. (1997/90052)
- Op 05/04/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van elf windturbines. (2003/40275)
- Op 19/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. (2005/121)
- Op 04/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwrijp maken van het industriegebied 'kluizendok' fase 2. (2006/40058)
- Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een spuitput met aanhorigheden alsook de aanleg van een zandbehandelingseenheid. (2008/40212)
- Op 30/09/2009 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een spoorweg op het industrieterrein kluizendok. (2008/40407)
- Op 10/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een spoorweg op het industrieterrein kluizendok. (2009/40434)
- Op 05/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een loods - regularisatieaanvraag. (2010/40095)
- Op 01/12/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tankenpark met 10 bovengrondse opslagtanks, 2 pompenzalen, besturingslokaal, 2 technische lokalen, een kantoorgebouw, een caniveau en het plaatsen van 2 laadarmen aan de kade en 1 watertank. (2011/40278)

- Op 10/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een cementfabriek. (2016/07139)

Milieuvergunningen

- Op 08/12/2016 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een cement-, kalk- en gipsfabriek. (14786/E/1)

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 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 en Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluzendok.

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 gemeenteweg (havenweg)

4.5. Archeologienota

Er werd een archeologienota toegevoegd aan het dossier ID 25568 met kennisname op 09/04/2023.

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

Algemeen geplande toestand

- nieuwe dakoppervlakte (2 826 m²):
 - molen II: 1895 m²
 - overgangsmagazijn: 931 m²
- nieuwe verharding:
 - 1 007 m² (parking/toegangszone)
- 16 644 m² verharding die als vervuild water aanzien wordt, aangesloten op een hergebruik systeem:
 - kade/spoorwegzone (4 580 m²)
 - zone I (5 304 m²)
 - zone II (6 760 m²)
- omvormen 200 m³ hemelwaterput naar recup buffer (afvalwater)
- nieuwe recup buffer 600 m³ voor afvalwater
- bijkomende infiltratievoorziening 440,06 m³ en 776 m²

Verharding/dakoppervlakte

In de vergunde situatie is er 50 148 m² verhardingen en dakoppervlaktes aanwezig. Hiervan is 44 646 m² aangesloten op een hergebruik systeem, die overloopt op een wadi.

De verharding van de slakkenzand (3 410 m²) is aangesloten op recuperatieput van totaal 400 m³ (bedrijfsafvalwater). Een deel van de kade watert rechtstreeks af in het Kluizendok.

In de nieuwe toestand is er 50 890 m² verhardingen en dakoppervlaktes aanwezig. Er is dus een netto uitbreiding van 742 m² verharde oppervlakte.

Een eerste deel van de verhardingen dient aanzien worden als afvalwater (totaal: 20 054 m²). Momenteel was enkel de slakkenopslag zone (3 410 m²) aangesloten op een recup buffer van 400 m³. Op dit hergebruik systeem wordt nu de verharding van zone II (5 304 m²) aangesloten. De aansluiting gebeurt via bestaande hemelwaterput (200 m³) waarbij de overloop naar de wadi wordt afgesloten (omgevormd naar recup buffer).

Een nieuwe recup buffer voor afvalwater van 600 m³ wordt voorzien. Op deze buffer wordt verharding van zone II aangesloten (6 760 m² en kade/spoorwegzone 4580 m²). Voor de aftoetsing van het bedrijfsafvalwater wordt er verwezen naar het advies van de VMM.

Een tweede deel van de verhardingen (2567 m², toegang en parking) watert rechtstreeks af naar de wadi. Dit deel wordt vergroot met 1 007 m².

Het derde deel van de verhardingen (12 214 m²) en dakoppervlaktes (20 635 m²) worden aangesloten op hemelwaterputten die overlopen op en wadi.:

-bestaande kantoor (552 m²) - hemelwaterput van 10 m³

-bestaande magazijn (1 179 m²) -hemelwaterput van 20 m³

-dakoppervlakte van 18 904 m² (molengebouwen, overdekte opslag, binnen opslag, gebouw B, garage, kegel silo) en 12 214 m² verharding hemelwaterput van 400 m³. Hiervan wordt de aangesloten dakoppervlakte vergroot met 2 826 m² (molen II en overgangsmagazijn).

Hemelwaterput

Het bestaande molengebouw heeft een watervraag van 72 m³/dag, voor de productie van 700 000 ton cement per jaar.

In de toekomst wordt er 1 600 000 ton cement per jaar geproduceerd. Het waterverbruik wordt geschat tussen 18 000 m³ en 36 000 m³ per dag. Het verbruik hangt af van het gewenste type eindproduct.

In het hergebruik wordt eerst de recuperatieputten (600 m³ + 600 m³) voor het productieproces aangesproken en daar na de (vergunde) hemelwaterputten (400 m³) die aangesloten zijn op de infiltratievoorziening.

Er wordt aangetoond dat de recupbuffer voldoende groot is om de gemiddelde neerslag van één maand te bufferen en via Sirio-simulatie wordt aangetoond dat er geen overstort is bij een T10. Volgens analyse zou het buffervolume voor vervuild water 98,8 % van het nodige voedingswater leveren en het overige water wordt aangevoerd vanuit de hemelwaterputten. De watervraag vanuit deze putten is 1,2 % wat overeenkomt met 216 m³/jaar.

Volgens de gewestelijke verordening hemelwater dient er een buffer met hergebruik voor zien te worden met een volume van 100 l per m² verhard oppervlak, met een vermindering in functie van het hergebruik. Er wordt een afwijking gevraagd van de GSV om een kleinere put te plaatsen. Hier kan mee akkoord gegaan worden.

Infiltratievoorziening

Voor de dimensionering van de (bijkomende) infiltratievoorziening wordt er gerekend met volgende waarde:

- 1 007 m²: verharding

- dakoppervlakte: 2 826 m² -30 m² (aftrek hemelwaterput)= 2 796 m²

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd op een oppervlakte van 3 803 m².

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 125,5 m³ en 304,22 m².

Er worden aanpassingen gedaan aan de bestaande/vergunde infiltratievoorziening van 1 379,94 m³ en 1 238,24 m²:

-vergroten van het infiltrerend oppervlak (698 m²) door uitdiepen van de zone tussen de twee bestaande en vergunde grachten.

-vergroten van de opslag capaciteit door het verhogen van het afvoerpeil met 25 cm, tot totaal 1.820 m³ en 2.095,4 m².

Er wordt voldaan aan de GSV.

6. NATUURTOETS

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 juni 2025 tot en met 5 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de geplande uitbreiding omdat het ontwerp beantwoordt qua inplanting, materialengebruik en afmetingen aan de gangbare normen die worden toegepast bij de beoordeling van aanvragen gelegen in zeehaven- en watergebonden industriële gebieden.

Gezien de activiteiten een kade gebonden karakter hebben is de aanvraag principieel in overeenstemming met de bestemming van het geldende plan. In het GRUP worden een aantal criteria opgegeven waaraan een stedenbouwkundige vergunning dient te worden beoordeeld:

- Verbeterde buffering t.o.v. het omliggende woongebied:

Er is tussen de bedrijvigheid en de woningen in het GRUP een bufferzone vastgelegd, indien deze buffervoorziening aangetast wordt door 'cementstof' van de inrichting dient er overwogen worden om extra buffering -groenbuffer of windschermen te voorzien op eigen terrein.

- Zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken:

De aanvraag voldoet aan deze bepaling o.a. door het compact bebouwen van het perceel en het gemeenschappelijk voorzien van de ontsluiting door de verschillende concessionarissen.

- Kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling: de geplande werken vertonen een industrieel karakter dat binnen de omgevingscontext valt te aanvaarden. De bouw van de nieuwe industriële valt te verantwoorden binnen dit havenlandschap.

- Aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur: voorliggende aanvraag omvat geen specifieke vermelding van enige ecologische infrastructuur. De studie 'Inventarisatie van de natuurwaarden in de Gentse kanaalzone', goedgekeurd via een beoordelingsverslag door het Agentschap voor Natuur en Bos, bepaalt dat het verlies van alle reeds verdwenen en toekomstig te verdwijnen natuurwaarden binnen het havengebied naar aanleiding van de verdere ontwikkeling van de haven, dient gecompenseerd te worden middels een oppervlakte van 205ha natuurdoelstellingen. Deze natuurdoelstelling zal hoofdzakelijk gerealiseerd worden binnen enkele natuurkerngebieden en gedeeltelijk binnen de koppelingengebieden en dit zowel binnen als buiten het havengebied.

Engagementen voor de realisatie van de 205ha natuurdoelstelling zijn op 7 juli 2010 herbevestigd door de Vlaamse Overheid, de stad Gent en het Havenbedrijf Gent AGH in het 'Convenant natuurdoelstellingen en groen raamwerk'.

Deze globale werkwijze valt o.i. te verkiezen boven een beoordeling voor iedere aanvraag.

Mobiliteit

De site bevindt zich in het havengebied van Gent. Deze industriële omgeving laat bedrijvigheid van dergelijke schaal van gebouwen toe en is voorzien van bijhorende (openbare) infrastructuur. Het dossier betreft een uitbreiding van de cementcentrale. Op vlak van mobiliteit zijn er drie belangrijke aspecten.

Personeel & parkeren

Aantal werknemers gaat van 20 naar 27

Het dossier werd via OMV 2023035713 gunstig geadviseerd. Er ontbraken in eerdere versies fietsparkeerplaatsen voor het personeel, die nadien toegevoegd werden aan de plannen. De globale plannen zijn niet gewijzigd en de 14 fietsparkeerplaatsen en 27 autoparkeerplaatsen bieden voldoende plaats om de vraag van het personeel en eventuele bezoekers op te vangen.

Exploitatie

-Transport over water groeit van 1 schip per drie dagen naar 1 schip per twee dagen (van 116 naar 165 per jaar) De uitbreiding van de bedrijvigheid wordt ook over water opgevangen. Dit is een positieve evolutie.

-Aantal vrachtwagenbewegingen per dag neemt toe met stijgt van ongeveer 116 per dag (58 vrachtwagens die in- en uitrijden) naar 218 (109).

De infrastructuur in de omgeving van de site is aangepast aan de noden van havenactiviteit. De ontsluiting is voldoende.

Vanuit een Europese Verordening moeten er voor de vrachtwagenbewegingen (van eigen vloot of van externen in opdracht) een wachtzone op eigen terrein voorzien worden die 24/7 toegankelijk is en voorzien is van de nodige voorzieningen. De plannen zijn t.o.v. OMV 2023035713 niet gewijzigd en voorzien wachtplaatsen op eigen terrein. We schatten in dat dit voldoende is en dus geen hinder op het openbaar domein genereert. Indien er toch hinder op het openbaar domein wordt ontwikkeld (zoals hinderlijk stationeren of parkeren van vrachtwagens op de openbare weg), moet de aanvrager aangepaste maatregelen nemen.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits voorwaarden in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Ruimtelijk gezien zijn de geplande werken aanvaardbaar binnen dit havenlandschap.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

Op het bedrijf zijn diverse bronnen van luchtmissies aanwezig:

- * Diffuse stofemissies: bij de op- en overslag van de verschillende grondstoffen op de site
- * Geleide stofemissies: De emissies van het productieproces worden vrijgesteld via een centrale schouw, voorzien van een stoffilter.
- * Metalemisies: in het geproduceerde cement wordt gebruik gemaakt van o.a. slakken.

Deze bevatten een zekere hoeveelheid metalen die met het afgezogen stof mee geëmitteerd kunnen worden naar de atmosfeer;

- * Wielladers: tijdens het productieproces worden wielladers gebruikt om de grondstoffen te doseren.
- * Schepen: ongeveer 90 % van de grondstoffen wordt geleverd per schip.
- * Transport: op het bedrijf worden verschillende grondstoffen aan- en afgevoerd door middel van vrachtwagens.
- * Droger/stookinstallatie

In de periode 2022 – medio 2024 waren er veel stof hinderklachten over het bedrijf. De hinder werd hoofdzakelijk veroorzaakt door het vrijkomen van stof tijdens het lossen van een schip met cementklinker.

Volgende acties zijn ondertussen ondernomen:

- * sensibilisatie kraanmannen contractant bij lossen cementklinker met bijhorende instructienota;
- * instructies en opvolging m.b.t. het lossen van cementklinker werden verstrengd met oog op minimale stofontwikkeling, in 2024 werd de procedure aangepast zodat er niet mag gelost worden bij zuidenwind vanaf een snelheid van 4,5 m/s;
- * plaatsen van een verbeterd watergordijn (grotere hoogte) rondom de lostrechter;
- * zoveel mogelijk vermijden van laden cementklinker in duwbakken, door investering in bijkomende klinkerloods;
- * bijplaatsen van 4 extra filters in de lostrechter voor het verder verbeteren van de afzuiging;
- * installatie van een stoplicht als sturing voor de kraanman voor het vermijden van een overvolle lostrechter en dus verminderde werking van de stoffilters;
- * installatie van een weerstation voor continue opvolging van de weersomstandigheden;
- * criterium granulometrie opgenomen in aankoopcriteria zodat fijne cementklinker wordt vermeden;
- * instructies en opvolging m.b.t. kuisprocedure worden verstrengd met ook op minimale stofontwikkeling;
- * aanhouden maximale ballast van het schip doorheen de lossing om het schip lager op het water te houden;
- * dichtmaken van openingen aan de 3 stortpunten en de hoogste transportband;
- * dichtmaken opening aan de zuidkant van de storttrechter en verhogen van de storttrechter.

Op 12 augustus 2024 werd er een stofaudit uitgevoerd tijdens het lossen van een zeeschip met cementklinker. Het doel van deze audit was om de stofvrijstelling en (nieuwe) stofbeheersingsmaatregelen te beoordelen. De maatregelen die uit het onderzoek volgde werden uit gevoerd:

- * afsluiten openingen storttrechter – transportband
- * afsluiten openingen stortpunten tussen transportbanden.

Sinds de aanpassingen van het bedrijf zijn er geen (geregistreeerde) klachten meer over stofhinder. In de audit is opgenomen dat door de nauwgezette opvolging en de vele stofbeheersingsmaatregelen die van kracht zijn, het bedrijf er in slaagt om stofvrijstelling naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

In de audit is opgenomen dat er nog altijd stofvrijstelling is uit het opslagruim als gevolg van materiaal manipulatie door wiellader. De manipulaties zijn nodig omdat de grijpkraan niet in de hoeken/randen van het ruim geraakt. Er werden al diverse opties om stofvrijstelling door dit proces te reduceren onderzocht maar momenteel is er nog geen weerhouden. Gezien het aanlevering met cementklinkers stijgt (van 9 naar 11 per jaar) dient als voorwaarde opgenomen dat het bedrijf dient blijvend onderzoek uitvoeren naar oplossingen die de vrijstelling van stof uit het ruim beperken.

In december 2024 werden stofmetingen uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen significant verschil merkbaar inzake stofvrijstelling tussen periodes waar er wel en niet gelost werd.

Gezien de uitbreiding met een 2^{de} cementmolen, waardoor de productie capaciteit meer dan verdubbeld wordt, dient het bedrijf zoals geformuleerd in de stofaudit alle inspanningen blijvend te onderhouden en maximaal in te zetten of stofbeheersing maatregelen en evaluatie van deze maatregelen. Indien blijkt dat er nog steeds stof vrijgesteld wordt naar de omgeving, dient bijgestuurd te worden. Dit dient als voorwaarde opgenomen worden.

In het dossier zal de verwachte uitstoot immissie van NO₂ stijgen van 111,64 µg NO₂/Nm³ naar 187,47 µg NO₂/Nm³. Deze concentratie is meer dan 10 % van de milieukwaliteitsnorm van 40 µg/m³. Er wordt gemotiveerd dat de verwachte NO₂-immissieconcentraties echter snel afnemen in de nabije omgeving. Zo zou er ter hoogte van het nabijgelegen woongebied geen aantoonbaar effect meer te verwachten zijn (minder dan 1% van de milieukwaliteitsnorm). De immissie worden veroorzaakt door het gebruik/beweging van wielladers. In het MER is opgenomen dat bij vervanging of bij nieuwe toestellen er dient over geschakeld worden op meer duurzame motoren (o.a. hybride en/of elektrisch). Dit dient als bijzondere voorwaarde opgenomen worden.

In de MER wordt aangegeven dat er meer slakken zullen gebruikt worden in de geproduceerde cement, een stijging van 26 % naar 53 % . Er wordt verwacht dat er meer metalen in het verspreide stof aanwezig zal zijn. Maar er zijn echter geen of weinig emissiegrenswaarden voor uitstoot van metalen (enkel voor Mn), waardoor er wordt besloten dat de metaalemissies geen aandachtspunt vormen.

Emissies van zware metalen (arsenen, cadmium, lood, nikkel, ...) kunnen gezondheidsrisico's veroorzaken. De emissie van metalen dient maximaal vermeden te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

In de MER wordt aangegeven dat er op basis van modelleringen er verwacht wordt dat voor PM₁₀ en PM_{2,5} de milieukwaliteitsnormen cumulatief overschreden worden ter hoogte van de bedrijfssite. Ter hoogte van de woongebieden zou er wel geen overschrijding zijn. Als oorzaak van de hoge stofimmissieconcentratie wordt de diffuse emissie ten gevolge van de zandopslag naar voor geschoven. De oppervlakte van zandopslag op het bedrijf in open lucht bedraagt ca. 3.410 m². Als opmerking over deze opslag wordt in de MER enkel gegeven dat deze opslag (waarschijnlijk) niet volledig benut wordt. De emissie van de zandopslag dient beperkt worden door Vb bevochtigen in bepaalde weersomstandigheden, stockage hoogte te beperken, hogere keerwanden... Dit wordt als bijzondere voorwaarde meegegeven.

Aspect geluid

Van het bedrijf waren er in het verleden geluidsklachten gekend. In de bijzonder voorwaarde van dossier (OMV_2023035713) werden er controlemeting opgelegd voor de ventilatie van de ronde klinkerloods en trillingsmotor van de vultrechter. De ventilatie en trilelementen werd afgeregeld en sinds de aanpassingen zijn er geen (gekende) klachten meer gekend. De afregeling van de ventilatie van de klinkerlood is afgeregeld op 60 %. Deze afstelling dient als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Volgende geluidsbronnen zijn er in openlucht:

- gebouw 98 dB(A)
- open poort gevel west 99 dB(A)
- aanvoer verse lucht west 105 dB(A)
- aanvoer verse lucht oost 106 dB(A)
- gevelopeningen oost 99 dB(A)
- cementkoeler 95 dB(A)
- ventilatie loods klinkers (4x) 112 dB(A)
- ventilatie cementklinkeropslag 96 dB(A)
- lossen schip 111 dB(A)
- laden vrachtwagen 99 dB(A)

Op basis van modellering zou het specifieke geluid van het bedrijf ter hoogte van de woonwijk in Rieme 39 dB(A) zijn, waardoor er voldaan wordt aan de geluidsnormen. In het MER wordt aangegeven dat het geluid niet zal toenemen in de geplande situatie.

Volgens de informatie in het MER zou in de geplande situatie 'stiller' zijn doordat er gewerkt wordt met een ander luchttoevoer systeem voor de cementmolens en er meer afscherming van gebouwen is.

Als bijzondere voorwaarde dient in de vergunning opgenomen dat na het beëindigen van de werken er controle metingen moeten uitgevoerd worden.

CONCLUSIE

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

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 verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips en het vragen van een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het opdrijven van de productiecapaciteit (IIOA + SH) van Cemminerals nv, gelegen te Christoffel Columbuslaan 35, 9042 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende bijzondere milieuvoorwaarden op te nemen:

Vrijstelling stof uit ruim schip

Het bedrijf dient blijvend onderzoek uit te voeren naar oplossingen die de vrijstelling van stof uit het ruim van het schip beperken.

Stofbeheersing

Het bedrijf dient alle inspanningen blijvend te onderhouden en maximaal in te zetten of stofbeheersing maatregelen en evaluatie van deze maatregelen. Indien blijkt dat er nog steeds stof vrijgesteld wordt naar de omgeving, dient bijgestuurd te worden.

Duurzame motoren

Bij vervanging of bij nieuwe toestellen (o.a. wielladers) dient er over geschakeld worden op meer duurzame motoren (o.a. hybride en/of elektrisch).

Metaalemissie

Metaalemissie dient maximaal vermeden te worden.

Emissie zandopvang

De emissie van de zandopslag dient beperkt worden door Vb bevochtigen in bepaalde weersomstandigheden, stockage hoogte te beperken, hogere keerwanden...

Geluid – controle metingen

Na het beëindigen van de werken dienen er controle metingen uitgevoerd worden, om na te gaan dat de geluidsnormen gerespecteerd worden.

Klinkerloods

De ventilatie en trilelementen van de klinkerloods dient afgeregeld op 60 %.

Artikel 3:

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

Er wordt gevraagd om bij een toekomstige omgevingsvergunning op dit perceel, de fietsparkeersituatie volledig in beeld te brengen en het verschil tussen de nota en de plannen op te lossen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_06121 - OMV_2024165803 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van cement, kalk en gips en het vragen van een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het opdrijven van de productiecapaciteit (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Christoffel Columbuslaan, 9042 Gent - Advies