



2026_CBS_00110 OMV_2025090548 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe bestemming aan bodemassen, de regularisatie van een bunker met overkapping, het plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank en het aanleggen van een infiltratievoorziening (IIOA + SH) en bijstelling van de milieuvorwaarden - met openbaar onderzoek - Willem van Rubroeckstraat, 9042 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, 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 ongunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

B.A.T. SERVICES BV met als contactadres Adelaarsstraat 26, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025090548) ingediend bij de deputatie op 14 augustus 2025.

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

- Onderwerp: het exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe bestemming aan bodemassen, de regularisatie van een bunker met overkapping, het plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank en het aanleggen van een infiltratievoorziening (IIOA + SH) en bijstelling van de milieuvorwaarden

- Adres: Willem van Rubroeckstraat 17, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie G nrs. 209B, 209C en 325B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 november 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 19 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 december 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 exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe bestemming aan bodemassen, de regularisatie van een bunker met overkapping, het plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank en het aanleggen van een infiltratievoorziening (IIOA + SH) en bijstelling van de milieuvoorwaarden.

De aanvraag gaat uit van een reeds vergund, maar nog niet in exploitatie zijnde bedrijf gespecialiseerd in de productie van duurzame energie op basis van biomassa aan het Kluzendok.

Verlenging voor het **tijdelijk inrichten van een grond** (3500 m²) ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen. De exploitant is in het bezit van een partij bodemassen (25.000 ton of 15.000 m³) waarvan hun grondstofverklaring als bouwstof is ingetrokken. Tijdens een bijkomende controle bleken een aantal resultaten van de uitloogproeven niet te voldoen aan de voorwaarden uit de grondstofverklaring waardoor deze bodemassen opnieuw als afvalstoffen worden gecatalogeerd. De desbetreffende bodemassen zijn overgebracht van een externe werf en zijn opgeslagen op het terrein van B.A.T. Services. Deze afvalstoffen moesten overgebracht worden van de externe werf om de voortgang van deze werf niet het gedrang te brengen. Om hieraan zo snel mogelijk een oplossing te bieden, heeft de exploitant beslist om deze bodemassen tijdelijk op zijn eigen terrein op te slaan.

De tijdelijke opslag van deze bodemassen gebeurt op een bekalkte ondergrond dewelke is afgedekt met een vloeistofdichte plastic folie. De bodemassen zijn ook vanboven en rondom rond afgedekt met deze folie waardoor er geen insijpeling van hemelwater in de bodemassen mogelijk is. Hierdoor kan er ook geen verontreinigd hemelwater ontstaan. Deze methode wordt onderschreven door een erkend bodemdeskundige als gelijkwaardige verharding t.o.v. een betonverharding met afwateringssysteem.

De bodemassen zullen van de tijdelijke opslagplaats, waar deze ingekapseld liggen, overgebracht worden voor verwerking naar de recent gebouwde bunker met overkapping.

Deze aanvraag is een verlenging van de inrichting van de grond ten behoeve van de tijdelijke opslag van bodemassen tot eind 2028, gezien de bunker met overkapping niet groot genoeg is om de bodemassen in één keer te behandelen en er dus méér tijd nodig is vooraleer alle bodemassen behandeld zullen zijn.

De **regularisatie van de bunker** met overkapping heeft een oppervlakte van 1 991,04 m², een nokhoogte van 15 m en een kroonlijsthoogte van 14 m. De bunker met overkapping is opgetrokken op een betonnen bovengrondse fundering, zonder ingreep aan de onderliggende asfalt om de ondoordringbare inkapseling van de onderliggende stortplaats niet te doorbreken. Op de betonnen fundering werden wanden opgetrokken uit grijze betonnen megablokken tot 5,50m hoogte, waarop een staalstructuur gemonteerd is. De staalstructuur is bekleed met donkergrijze kunststof folie en langs de bovenzijde werd een doorzichtige witte kunststof folie gespannen.

Ten westen van de bunker met overkapping zal een **nieuwe bovengrondse hemelwatertank** geplaatst worden. Deze tank wordt opgetrokken in grijs metaal. De hoogte van de tank zal 4 m bedragen, een diameter van 4 m en een volume van 50 m³.

Om toe te laten dat het hemelwater dat op de bunker met overkapping terechtkomt voldoende kan infiltreren wanneer nodig, wordt een infiltratie voorziening aangelegd conform de gewestelijke hemelwater verordening. Deze zal worden aangelegd ten zuiden van de bunker met overkapping. De infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlakte van 160 m², een volume van 66,87 m³ en diepte van 50 cm.

Er wordt een tijdelijke vergunning gevraagd voor het inrichten van de grond ten behoeve van de opslag van bodemassen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe bestemming aan bodemassen en bijstelling van de milieuvoorwaarden.

De exploitant is in het bezit van een partij bodemassen (25.000 ton of 15.000 m³) waarvan de grondstofverklaring als bouwstof is ingetrokken. Een aantal resultaten van de uitloopproeven voor zware metalen voldeden niet aan de voorwaarden uit de grondstofverklaring waardoor deze bodemassen opnieuw als afvalstoffen werden gecatalogeerd.

De gemiddelde concentratie zink in de bodemassen is 1.889 mg/kg DS terwijl de norm volgens VLAREMA 9 1.250 mg/kg DS is. Uit de reinigbaarheidstoets bleek bovendien dat de bodemassen nauwelijks zink uitlogen en dus niet gewassen kunnen worden. Gezien de bodemassen niet reinigbaar zijn, kunnen deze alleen toegepast worden in een cementgebonden toepassing met een druksterkte hoger dan 6 N/mm². De grondstofverklaring die zal aangevraagd worden zal dan ook een receptuur voor beton bevatten met een druksterkte hoger dan 6 N/mm². Het cement zal de zware metalen vastleggen waardoor er geen uitloging van zware metalen zal plaatsvinden bij de toepassing van de bodemassen voor de productie van beton.

Om deze cementgebonden toepassing te kunnen uitvoeren, dienen de bodemassen eerst ontdaan te worden van de vlottende en x-deeltjes. De aanwezige vlottende en x-deeltjes bestaan voornamelijk uit (verkoold) hout en lichte granulaten. Er wordt ook, in veel mindere mate, wat plastic en textiel teruggevonden. Om deze vlottende en x-deeltjes te verwijderen, zal een techniek gebruikt worden van zeven in combinatie met windziften.

De reinigingsinstallatie zal geplaatst worden in de reeds aanwezige overdekte bunker op perceel 209B. Na het verwijderen van deze vlottende en x-deeltjes, kunnen de bodemassen toegepast worden in cementgebonden toepassing en kan een grondstofverklaring bekomen worden. Er hebben reeds verschillende gesprekken met OVAM plaatsgevonden hieromtrent en de voorbereiding voor het aanvragen van een bijhorende grondstofverklaring is lopende.

De gereinigde assen zullen toegepast worden in cementgebonden toepassing voor de bouw van de nieuwe vergistings- en composteerinstallatie die wordt voorzien op dezelfde site. De aanvraag voor deze installatie zal, in samenspraak met het departement Omgeving (Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten) en de provincie Oost-Vlaanderen, in een afzonderlijke procedure gebeuren.

Aangezien de toepassing van de gereinigde bodemassen cementgebonden zal zijn en dit cementgebonden mengsel zal gebruikt worden voor de bouw van de nieuwe installatie, zal de reiniging pas kunnen plaatsvinden tijdens deze bouwwerken. Daarom wordt de omgevingsvergunning voor de opslag van de bodemassen aangevraagd tot 31/12/2028. Ook de reinigingsinstallatie wordt voor deze periode aangevraagd.

De toeslagstoffen die gebruikt worden voor de aanmaak van het beton, namelijk een mix van cement en steenpuin, zijn grondstoffen en indelingsplichtig onder rubriek 30.10 vanaf 1 hectare. In voorliggende aanvraag dienen deze grondstoffen dus niet te worden opgenomen aangezien deze ondergrens niet overschreden wordt.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
2.2.2.f)2°	opslag en mechanische behandeling van andere niet gevaarlijke afvalstoffen (meer dan 100 ton) De opslag en mechanische behandeling van niet gevaarlijke afvalstoffen, namelijk de behandeling van bodemassen d.m.v. een zeefinstallatie en windzifter, met de opslagcapaciteit van 15.000 m ³ == 25.000 ton Behandeling bodemassen: mobiele zeefinstallatie + windzifter: 100 kW klasse 1 Nieuw	25000 ton
2.4.3.b)3°	nuttige toepassing van niet-gevaarlijke afvalstoffen met een capaciteit van meer dan 75 ton per dag, d.m.v. behandeling van slakken en as Verwerking van niet gevaarlijke minerale afvalstoffen, met name bodemassen, met een capaciteit van 500 ton/dag klasse 1 Nieuw	500 ton/dag
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang klasse 3 Nieuw	1 verdeelslang
12.1.1.1°a)	wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 800 kVA als de inrichting volledig in een industriegebied is gelegen Generator op diesel voor elektriciteitsproductie: 250 kW == 312,5 kVA klasse 3 Nieuw	312,5 kVA
17.3.2.1.1°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 Opslag diesel: 2 x 1 m ³ = 2 m ³ == 1,666 ton klasse 3 Nieuw	1,666 ton
30.3.c)	mortel en betonmortelcentrales met een geïnstalleerde totale drijfkracht van meer dan 200 kW Betoncentrale: 250 kW klasse 1 Nieuw	250 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel 5.2.1.5 §5

Omschrijving: Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit wordt langsheen de randen van de inrichting een groenscherm van minstens 5m breedte aangelegd.

Motivatie: Op bovenvermeld artikel werd in het verleden reeds een afwijking verleend. De exploitant wenst de verleende afwijking opnieuw te krijgen. Gezien de ligging van het bedrijf, heeft een groenscherm weinig nut. De exploitant wenst dan ook geen groenscherm te voorzien.

Voorstel: In afwijking op artikel Vlare II - 5.2.1.5§5 dient geen groenscherm van 5 m rondom rond voorzien te worden.

Artikel 5.2.1.2§2

Omschrijving: Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit of in dit besluit is de installatie en het gebruik van een geijkte weegbrug met automatische registratie verplicht.

De installatie en het gebruik van een geijkte weegbrug is in ieder geval verplicht voor inrichtingen waar bedrijfs-of huishoudelijke afvalstoffen afkomstig van derden worden verwijderd. De ijking gebeurt overeenkomstig de ijkwet. De toegang van de aanvoerende vrachtwagens is slechts toegelaten over de in werking zijnde weegbrug.

Motivatie: De te verwerken bodemassen zijn reeds op de site aanwezig. Er zal geen weegbrug worden aangelegd voor de behandeling van de bodemassen.

Voorstel: In afwijking op artikel Vlare II - 5.2.1.2§2 dient er geen eigen weegbrug op de site aanwezig te zijn.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 25/01/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor de productie van duurzame energie op basis van biomassa en het bouwen ervan + bijstelling milieuvoorwaarden. (OMV_2017004743)

* Op 03/12/2020 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor de productie van duurzame energie op basis van biomassa + bijstelling. (OMV_2020062193)

* Op 04/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van bulkgoederen. (OMV_2020084486)

* Op 25/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van duurzame energie op basis van biomassa (IIOA + SH). (OMV_2021126775)

* Op 21/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een vergistingsinstallatie (iioa en sh). (OMV_2022008186)

* Op 20/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van duurzame energie op basis van biomassa (IIOA + SH). (OMV_2022163733)

- * Op 03/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van duurzame energie op basis van biomassa, meer bepaald een vergistingsbedrijf (IIOA + SH) met bijstelling van de milieuvorwaarden en de bijzondere milieuvorwaarden. (OMV_2024094899)
- * Op 16/10/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de op- en overslag van bulkgoederen (IIOA). (OMV_2025063735)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 20/09/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het weggraven van een zaveldijk tot de pas van de weg. (KW T-6-71)
- * Op 15/06/1992 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 92 canadapopulieren en 5 berken. (1992/40053)
- * Op 30/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het bodemreliëf voor zandwinning als voorbereiding op de uitgraving van het kluzendok. (1996/90171)
- * Op 21/08/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een zuurstofleiding gent-Evergem ter hoogte van het kluzendok. (1997/90035)
- * Op 21/08/1997 werd een vergunning afgeleverd voor verplaatsen van een zuurstofleiding Assenede-gent ter hoogte van het kluzendok. (1997/90037)
- * 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 22/05/1998 werd een vergunning afgeleverd voor aanleggen van een aardgasvervoerleidingvak met nominale diameter 250 mm en bijhorigheden in het kade nieuwe dokken. (1997/90103)
- * Op 23/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor aanleggen van de spoorwegzate in voorbereiding van omlegging vd spoorlijn 55 Wondelgem-Zelzate, lo tussen km 13,722 en km 22,862 op het grondgebied van de gemeenten Evergem en gent en het aanleggen van een spoorwegzate. (1999/40294)
- * Op 25/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een weg op het industrieterrein kluzendok. (2004/40330)
- * Op 21/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bureelketen en prefab electriciteitscabines op een containerterminal. (2008/40233)
- * Op 28/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg en de inrichting van een containerterminal aan het kluzendok, met toegangsweg vanaf de Willem van Rubroeckstraat. (2008/40232)
- * Op 18/12/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een cementklinkervermalingsinstallatie en opslag van grondstoffen en afgewerkte producten. (2008/40339)
- * Op 30/09/2009 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een spoorweg op het industrieterrein kluzendok. (2008/40407)
- * Op 10/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een spoorweg op het industrieterrein kluzendok. (2009/40434)
- * Op 24/11/2011 werd een weigering afgeleverd voor de bouw van een gascabine. (2011/40301)
- * Op 21/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een terrein met verharding voor opslag materialen en het plaatsen van nutscabines en mobiele keten voor arbeiders. (2014/40185)
- * Op 06/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg en inrichting van een containerterminal aan het kluzendok. (2014/40284)

* Op 06/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een aanpassing van de vergunde containerterminal - uitbreiden van de reeds vergunde b-top, aanleg bijkomende b-top, slibvang en coalescentieafscheider, IBA en aanpassingen aan het ontworpen rioleringsstelsel. (2015/07164)

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 Kluizendok.

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden industriële bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. De terreinen aan de kaai- en oeverinfrastructuur worden uitsluitend voorbehouden voor activiteiten die de kaai- en oeverinfrastructuur benutten. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria: de verbeterde buffering naar het omliggende woongebied; zorgvuldig ruimtegebruik met toepassing van de best beschikbare technieken; een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsterrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen weliswaar afgestemd op de functionele invulling; de aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur.

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

De aanvraag is gelegen in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft (besluit: 12-11-2019 ID: 14870.).

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 en 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), klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) en klein onder klimaatverandering. De zone gevoelig voor pluviale overstroming ligt uitsluitend aan de rand van het project, deels op en langs de aangrenzende spoorlijn.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: North Sea Port.

Het terrein is momenteel grotendeels braakliggend. De noordoostelijke tip van het project, waar de te regulariseren bunker staat, is verhard (asfalt).

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.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet geen afvoer van afvalwater gezien het project geen afvalwater genereert.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in het kanaal Gent-Terneuzen.

Verharding

Er wordt geen nieuwe verharding aangelegd.

Hemelwaterreservoir

Er wordt een bovengrondse hemelwatertank van 50 m³ geplaatst waarop de afvoer van de overkapping van de bunker wordt aangesloten.

In de verantwoordingsnota wordt gemotiveerd dat een kleinere hemelwatertank dan vereist volgens de GSV wordt geplaatst omdat er geen gebruiksmogelijkheden worden verwacht. Deze motivatie is niet bijgesteld na de wijziging van de betonreceptuur in PIV2 volgens dewelke toch tot 1000 m³ proceswater per jaar (400 m³ per maand en 20 m³/dag) nodig zal zijn voor de productie van het beton. Indien er onvoldoende hemelwater ter beschikking is, zal er ook gebruik gemaakt worden van (gefilterd) kanaalwater.

De initiële motivatie om een hemelwatertank van 50 m³ i.p.v. de vereiste 199 m³ te voorzien is niet meer geldig. Er werd niet aangetoond dat een hemelwatertank van 50 m³ volstaat om een gebruik van 150 tot 400 m³ per maand te realiseren. Het invoeren van de mogelijkheid om het nodige water uit het kanaal op te pompen gaat voorbij aan het doel van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater die opslag en hergebruik, infiltratie en buffering van hemelwater vooropstelt.

De hemelwatertank moet beschikken over een operationeel hergebruikssysteem, met pomp of gravitaire voeding.

Groendak

De aanleg van een groendak is niet vereist gezien de overkapping van de bunker niet als plat dak (helling < 15 graden) wordt aangelegd.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwatertank wordt via een bovengrondse, overrijdbare afvoerbuis over de bestaande verharding naar de infiltratievoorziening geleid. De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 66870 liter en een oppervlakte van 160 m². Hierbij is het hergebruik van hemelwater niet in rekening gebracht.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop MOW - Afdeling Maritiem Toegang voor de lozing via de overloop van de wadi op het kanaal Gent-Terneuzen. De beheerder kan voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

Er wordt niet voldaan aan de GSV en het ABR.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de aangrenzende spoorlijn. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen en mechanisch behandeld (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en opgelegde bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan aangenomen worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht: Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2025 tot en met 27 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden op moment van opmaak van voorliggend verslag nog geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke inpassing

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 kadegebonden 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 zodat in het kader van deze individuele aanvraag kan worden geoordeeld dat er voldoende buffering voorzien

is.

- 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.

- Aandacht voor de permanente en de tijdelijke ecologische infrastructuur: voorliggende aanvraag omvat geen specifieke vermelding van enige ecologische infrastructuur. Er is inzake ecologische infrastructuur voor de haven een globale aanpak. Deze globale werkwijze valt te verkiezen boven een beoordeling voor iedere bouwaanvraag.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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

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

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe

bestemming aan bodemassen, de regularisatie van een bunker met overkapping, het plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank en het aanleggen van een infiltratievoorziening (IIOA + SH) en bijstelling van de milieuvorwaarden van B.A.T. SERVICES bv, gelegen te Willem van Rubroeckstraat 17, 9042 Gent.

Artikel 2:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00110 - OMV_2025090548 - aanvraag omgevingsvergunning voor het exploiteren van een inrichting voor het geven van een nieuwe bestemming aan bodemassen, de regularisatie van een bunker met overkapping, het plaatsen van een bovengrondse hemelwatertank en het aanleggen van een infiltratievoorziening (IIOA + SH) en bijstelling van de milieuvorwaarden - met openbaar onderzoek - Willem van Rubroeckstraat, 9042 Gent - Advies