



2024_CBS_05931 OMV_2023166595 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande industriële gebouwen en het bouwen van een logistieke unit - zonder openbaar onderzoek - Terdonkkaai, 9042 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Dries Eeckhout met als contactadres Beverlaai 40, 8500 Kortrijk en Johan Rutgeerts met als contactadres Prinses Clementinalaan 86, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023166595) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van bestaande industriële gebouwen en het bouwen van een logistieke unit
- Adres: Terdonkkaai 22, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie G nr. 580/8 _

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag het slopen van bestaande industriële gebouwen en het bouwen van een logistieke unit.

De aanvraag situeert zich langsheen de Terdonkkaai, dit is een parallelweg aan het kanaal Gent-Terneuzen. Ten westen van het terrein ligt de oude spoorwegbedding van de lijn naar Zelzate nu ingericht als fietspad. Ten noorden ligt de woonkern van 'Ter Donk'.

De stedenbouwkundige handelingen ontwerp bestaat uit:

- Het slopen van de bestaande bebouwing – verlaten magazijnen;
- Het bouwen van een nieuwe loods voor de logistieke afhandeling van de producten van het aanpalende NV United Petfood Producers.

In deze loods zal geen productie plaatsvinden; enkel de logistieke afhandeling (verpakken en tijdelijk stockeren) zal op het terrein plaatsvinden.

De parkeergelegenheid zoals voorzien en goedgekeurd in de omgevingsvergunning van 16 juni 2022, afgeleverd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen onder nr 2022-DEP-03767 wordt behouden op dit perceel.

Een deel van logistieke eenheid wordt verhard ten behoeve van de nodige circulatieruimte van de vrachtwagens. Momenteel kan slechts één vrachtwagen de laadkade gebruiken. Na de werken zullen vier vrachtwagens tegelijk aan de kade kunnen laden zonder de andere vrachtwagens van toevoer van bulkgoederen en vetten te hinderen. Deze capaciteit beantwoordt aan de norm van just-in-time delivery.

Het grootste gedeelte van het gebouw wordt ingenomen voor de verpakkingsinstallaties. Ongeveer één derde van de oppervlakte wordt gebruikt voor de ready-made stapeling van de te leveren bestellingen.

Er wordt ook voorzien in een sanitair blok voor het personeel en de vrachtwagenchauffeurs. Er is een kleine administratieve unit voor de administratie en controle op de uitgaande bevrachting.

Ten behoeve van de interne en externe installatie zal de nieuwe vloer aansluiten met de bestaande werkvloer. Deze ligt 40 cm boven het maaiveld van het perceel.

De circulatieruimte voor de vrachtwagen wordt verdiept naar een niveau dat 90 cm ligt onder het huidige maaiveld. Dit verlaagd plateau wordt bereikt met een luie helling.

Naast de circulatieruimte voor de vrachtwagens is er parkeerruimte voorzien van 53 wagen voor personeel en bezoekers. Er is voorzien in een overdekte fietsstalling voor 12 fietsers. Er is nog geen veilige verbinding op het openbaar domein voor fietsers. Het fietspad langs het Molenvaardeken sluit niet aan en de bocht van de nieuw aangelegde verkeersweg is niet voorzien van een fietsersstrook.

De in- en uitrit van het perceel vergt bijzondere aandacht. De zichtbaarheid bij het verlaten van het terrein is de zichtbaarheid van het verkeer komende van de Vasco da Gamalaan redelijk beperkt.

Om die redenen zullen de volgende maatregelen genomen worden:

- Enkel bodembedekkers in de groenzone langs de noord- en oostzijde van het terrein
 - De voertuigen die het terrein verlaten moeten verplicht naar rechts afdraaien. De voertuigen die naar de R4 willen vertrekken kunnen aldus via het Terdonkplein zich dan dwars op de rijrichting van de Terdonkkaai invoegen in het verkeer komende van Gent.
- Deze regeling werd besproken en uitgewerkt met de dienst mobiliteit van de Stad Gent
De onveilige parkeerplaatsen dwars op de Terdonkkaai kunnen verwijderd worden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen (relevante)

- 1988/447 het renoveren van een laadplaats Vergunning 1988-10-13 College
- 2008/40259 het bouwen van een loods Weigering 2008-10-09 College
- 2008/40432 het bouwen van een loods Vergunning 2009-02-26 College
- Lift. T-13-65 het afbreken van een bouwvallige opslagplaats met loods en het bouwen van een nieuwe loods met sanitaire inrichting Vergunning 1965-10-25 College
- Litt. T-15-66 wijzigen, uitbreiden en verhogen van het silocomplex waarvoor bouwvergunning werd verleend op 17/10/1966 (Litt. T-8-66) Vergunning 1967-01-16 College
- 2012/40082 de buitenaanleg van het bedrijventerrein Vergunning 2012-05-24 College
- Litt. T-8-66 het uitbreiden van een silocomplex Vergunning 1966-10-17 College
- 2001/40199 de uitbreiding van een diervoederfabriek Vergunning 2003-10-30 Deputatie
- KW T-15-77 bouwen van silo's Vergunning 1977-12-05 College
- 1995/90122 het vervangen van een bulkinstallatie Vergunning 1996-03-14 College
- 1997/90052 het baggeren van de zone voor de in aanbouw zijnde kaaimuren en het opheffen van de achterliggende terreinen Vergunning 1997-09-17 Stedenbouw Vlaanderen

Omgevingsvergunning (relevante)

- OMV_2022011528 De aanvraag omvat het verder exploiteren en veranderen van een dierenvoederfabriek (IIOA en SH)

Planologisch attest

- 2003/81001 de uitbreiding van een bedrijf dat gespecialiseerd is in de productie van hondenvoer Positief 2003-10-09 College

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 mei 2024 onder ref. 037468-025/JT/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (vermeld in het integraal advies op het omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- * *De uitgangseuren aan de laadkades moeten opendraaien in de vluchtzin*
- * *Verbindingen tussen het opslagmagazijn en de naastgelegen productie gebeurt via (bij brand zelfsluitende) deuren of poorten met een brandweerstand EI1 60*
- * *De rook- en warmteafvoerinstallatie moet beantwoorden aan de norm NBN S21-208-1*
- * *Correcte aansluiting van compartimentswanden tussen de gebouwen met verschillende kroonlijsthoogte met uitvoering volgens TV 256 van WTCB*
- * *Voorzien van een centrale controle- en bedieningspost*

3.2. NORTH SEA PORT

Geen advies van North Sea Port afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. 2024-092:

Wij verwijzen naar uw bovenvermelde adviesvraag via het Omgevingsloket van 18/4/2024 met referentie OMV_2023166595.

De aanvraag heeft betrekking op privaat terrein.

Er is geen advies nodig van North Sea Port: geen aansluiting op een weg in ons beheer.

Opmerking: Het is echter veiliger voor fietsers als het bedrijf aan de achterzijde aansluit op het fietspad Aleydispad.

3.3. WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 17 mei 2024 met referentie AV/411/2024/00546:

De volgende voorwaarde dient te worden opgelegd:

- Toegang beperken tot 7 m + oprit voorzien zo ver mogelijk van de bocht aan het Kluzendok

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

3.4. WATERING BURGGRAVESTROOM

Geen tijdig advies van Watering de Burggravenstroom. De adviesvraag is verstuurd op 18 april 2024. Op 29 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. MARITIEME TOEGANGEN

Voorwaardelijk gunstig advies van Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Maritieme Toegang afgeleverd op 3 mei 2024 onder ref. HP0126 1M2B6M-2-93771:

De afdeling Maritieme Toegang verleent gunstig advies verleent, onder de volgende voorwaarde:

De overloop van de verzamelput en de leiding naar kanaal worden niet gewijzigd. Indien er toch een wijziging zou zijn, dient er een aangepaste precaire vergunning voor de inname van het openbaar domein aangevraagd te worden bij Maritieme Toegang via amt.haven.gent@mow.vlaanderen.be.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel 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. Volgens dit uitvoeringsplan is het bouwperceel bestemd als Deelgebied 3: zeehaventerrein Kluzendok en koppelingsgebieden Rieme Zuid, Rieme Oost en Doornzele Noord.

Artikel 18: Zone voor bos met zeehavengebonden kantoren en dienstverlenende bedrijven
Het gebied is bestemd voor de aanleg van een bos met ondergeschikt zeehavengebonden kantoren en dienstverlenende bedrijven voor zover zij complementair zijn met de zeehaven- en watergebonden bedrijven.

Minimaal 30% van het gebied dient bebost te worden. De te bebossen oppervlakte wordt gespreid over het gehele terrein. De aanleg van het bos gebeurt voorafgaand aan de ingebruikname van het gebied.

De terreinoppervlakte van ieder afzonderlijk gebouwencomplex is beperkt tot 1500 m². De bouwhoogte wordt beperkt tot 12 meter indien de parkeervoorzieningen niet in het bouwvolume worden geïntegreerd, indien dat wel het geval is bedraagt de maximum bouwhoogte 16 meter.

De beperking m.b.t. de maximum bouwhoogte gelden voor de hoofdgebouwen, niet voor eventuele liftschachten, schouwen, technische ruimten op het dak, antennes, ...

In dit gebied is tevens de inplanting en exploitatie van windturbines en bijbehorende noodzakelijke infrastructuur met het oog op het optimaal winnen van hernieuwbare energie toegelaten.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. Het nieuwe bedrijf zorgt voor de logistieke afhandeling in functie van United Petfood, het aanpalende zeehaven en watergebonden bedrijf. Er wordt geen productie voorzien. Het gebouwcomplex bedraagt 1478m² en de hoogte 8,50m. 46% van de zone is voorzien voor bebossing.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

Niet noodzakelijk voor deze aanvraag, gelegen buiten woon- of recreatiegebied en de vergunningsplichtige bodemingreep bedraagt minder dan 5000m².

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van North Sea Port en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van MOW - Afdeling Maritieme Toegang en in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering De Burggravenstroom.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er wordt 1.770 m² niet waterdoorlatende verharding (beton) + weegbrug aangelegd. Het hemelwater hiervan zal afgeleid worden naar een zandvanger, een KWS-afscheider en dan via een pomp naar een infiltratiebekken/wadi met een infiltratiecapaciteit van 214,56 m² en een capaciteit van 66.870 liter.

De rijvakken van de parking zijn in waterdoorlatende KWS-verharding die licht hellend afwatert naar de parkingvlakken. De parkingvlakken zijn betonrooster waartussen aarde gestort wordt en waterdoorlatend is.

Hemelwaterput

De nieuwe hal heeft een oppervlakte van 1.478 m². Er worden hemelwaterputten van 160.000 liter voorzien. Het hemelwater zal volledig hergebruikt worden ten behoeve van de stoomproductie van het aangrenzend bedrijf UPP (1,15 m³/u of 27,6 m³/dag). De buffercapaciteit zal nog niet toereikend zijn tegenover het verbruik.

Groendak

Er wordt geen groendak aangelegd aangezien het volledige dak gebruikt wordt voor de opvang en hergebruik van hemelwater. Het dak wordt eveneens bedekt met zonnepanelen.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi met 0,5 cm diepte). De voorziening dient een inhoud te hebben van 59.664 liter en een oppervlakte van 144,64 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 66.870 liter en een oppervlakte van 214,56 m².

Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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 merplichtig 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 Maritieme Toegang en in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering De Burggravenstream. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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 <<niet>> doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inplanting Volume

De inplanting en het volume van de nieuwe gebouwen, magazijnen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de perceelsgrenzen. De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord binnen het havenlandschap.

Mobiliteit

Door de nieuwe parking is voorzien voor 53 autoparkeerplaatsen Dit is voor bijna 100% van het aantal werknemers. De 24 langsparkeerplaatsen worden geschrapt op de Terdonkkaai.

We gaan akkoord gezien dat deze oplossing veiliger is dan dwars manoeuvreren op een baan met vrachtverkeer en er voor zorgt dat er een marge is voor eventuele stijging in aantal personeelsleden bij verdere uitbreiding.

We vragen echter nog steeds om voldoende het gebruik van duurzame alternatieven zoals de fiets te stimuleren. Er is voorzien in een overdekte comfortabele fietsstalling voor 12 fietsers.

Suggestie er kan via de aanpalende eigenaars North Sea Port en de Vlaamse Landmaatschappij een aansluiting worden gevraagd op het fietspad aan de westzijde van het bedrijf. Op die manier kan een veilige fietsaansluiting worden gerealiseerd.

Laden en lossen gebeurd op eigen terrein, wat positief is. Er worden 4 loskades voorzien.

De voertuigen die het terrein verlaten moeten verplicht naar rechts afdraaien. De voertuigen die naar de R4 willen vertrekken kunnen aldus via het Terdonkplein zich dan dwars op de rijrichting van de Terdonkkaai invoegen in het verkeer komende van Gent.

Afval

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

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

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023166595 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande industriële gebouwen en het bouwen van een logistieke unit aan de heer Dries Eeckhout en Johan Rutgeerts gelegen te Terdonkkaai 22, 9042 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 mei 2024 met kenmerk 037468-025/JT/2024).

Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 17 mei 2024, met kenmerk AV/411/2024/00546) moeten strikt nageleefd worden.

Afval

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

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van

die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_05931 - OMV_2023166595 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande industriële gebouwen en het bouwen van een logistieke unit - zonder openbaar onderzoek - Terdonkkaai, 9042 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023166595

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_PF_T_N_03.pdf	PS0vBmEOLG4tBX5PBQRdlw==
BA_PF_I_B_01.pdf	VjyMQxt/MgmlapILvl2nfw==
BA_PF_I_N_02.pdf	zJMqd4dBXlrRHhXLN+extA==
BA_PF_I_N_02.pdf	NSyYhpz6Lp7ZKkLAc9bOlw==
BA_PF_P_N_05.pdf	M6o1sUcRIUNDFoOD3keseA==
BA_PF_P_N_04.pdf	6dBb4jz3EgtWb5Rm3tkjRg==
BA_PF_P_N_05.pdf	kNXTIEetK1e+s+VL8gj9cg==
BA_PF_G_N_06.pdf	5MW+3izp1znAgzreBViEnw==
BA_PF_G_N_09.pdf	F5cVTMFPdYnyukvxP/MPdg==
BA_PF_G_N_07.pdf	l11JhBSK/+N32cQpsHz7QA==
BA_PF_G_N_08.pdf	YqWtgYSKEZFntR8xvZq5hw==
BA_PF_G_N_08.pdf	zY6C+/6C2Yda2SP6AH7Vqg==
BA_PF_G_N_07.pdf	7xR5L14zrSB6Q5jm50IMHg==