

Aktename en opleggen van bijzondere voorwaarden

OMV referentie	OMV_2024136260
Voorwerp van de aanvraag	de exploitatie van een supermarkt (Delhaize Wondelgem)
Ligging	Botestraat 14, 9032 Gent
Kadastrale gegevens	afdeling 30 sectie C nrs. 78P, 78L en 84G
Aanvrager(s)	DELHAIZE WONDELGEM bv
Datum aanvraag	10 oktober 2024
Uiterste beslissingstermijn	30 oktober 2024

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 107.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

OMSCHRIJVING MELDING

1. BESCHRIJVING VAN DE GEMELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse.

De melding heeft betrekking op de exploitatie van een supermarkt (Delhaize Wondelgem).

Volgende rubrieken worden gemeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozing huishoudelijk afvalwater klasse 3 Nieuw	610 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) full CO2 koelinstallatie voor het bewaren van producten (+ 480 kg R744 - CO2) klasse 3 Nieuw	172 kW
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 opslag "gevaarlijke" kuis en onderhoudsproducten bestemd voor de winkel klasse 3 Nieuw	150 liter
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas stookinstallatie op aardgas 2 X 232 kW klasse 3 Nieuw	464 kW

45.4.d)	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen verkooppunt van vlees, vis en gevogelte klasse 3 Nieuw	1 verkooppunt
45.4.e)1°	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton opslag vlees, vis en gevogelte in koelkamers, koeltogen en koelmeubels klasse 3 Nieuw	20 ton

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 24/01/2019 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een dierenwinkel. (OMV_2018157942)

* Op 13/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het hernieuwen en veranderen (door vermindering en uitbreiding) van een tankstation. (OMV_2020044941)

* Op 10/12/2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het plaatsing van een technische cabine. (OMV_2020137106)

* Op 17/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de supermarkt, het oprichten van een bijgebouw (technische container) en het vroegtijdig hernieuwen en veranderen van de inrichting. (OMV_2021053483)

* Op 02/09/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van nieuwe publiciteit. (OMV_2021076551)

* Op 22/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van 6 oplaadpunten voor elektrische voertuigen en een transformatorhuisje. (OMV_2023053039)

* Op 22/08/2024 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een cash-kiosk en een verlichte totempaal. (OMV_2024083746)

* Op 19/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen en verwijderen van zaakgebonden publiciteit. (OMV_2024036359)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een supermarkt. (1969 WO 084)

* Op 23/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor aanleggen van een voetweg in de voortuinstrook. (1984/1682)

* Op 19/12/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een benzinstation. (1985/1412)

* Op 23/04/1998 werd een vergunning afgeleverd voor vervangen van twee reclamepanelen door twee lichtreclames. (1998/42090)

* Op 18/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van antennes en de bijhorende technische cabine op een bestaande pyloon. (1998/42243)

* Op 11/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een schotelantenne op het dak van een verkoopcentrum. (1999/40319)

* Op 14/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van uithangborden (voorstel tot regularisatie). (2001/40101)

* Op 14/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van winkels tot 1 winkel. (2001/40102)

* Op 09/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande supermarkt. (2010/40261)

* Op 11/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. (2013/40041)

- * Op 04/07/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie en de uitbreiding van villa meulewater, de realisatie van een nieuwbouw met 72 woningen, 3 commerciële units, hoogspannings- en gascabine, realisatie van een ondergrondse parking, parkaanleg, ontbossing van delen van het terrein, sloop. (2012/40357)
- * Op 22/11/2013 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een pakketautomaat 'bpack 24/7' op de parking van een winkel 'delhaize'. (2013/40244)
- * Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de realisatie van een tijdelijk verkoopkantoor. (2013/40294)
- * Op 27/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen (deels regularisatie). (2013/40332)
- * Op 10/04/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een pakketautomaat 'bpack 24/7' op de parking van een winkel 'delhaize' (zie dossier 2013/40244). (2014/40026)
- * Op 04/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging van de reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning 2012/40357 voor: wijziging van 6 éénslaapkamerappartementen naar 6 tweeslaapkamerappartementen, wijziging aantal parkeerplaatsen en nieuwe werfzone. (2014/40233)
- * Op 20/11/2014 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van de stedenbouwkundige vergunning nr. 2012/40357 voor: wijziging van 6 eenslaapkamer- naar 6 tweeslaapkamerappertementen, wijziging in verdeling en materialisatie van het schrijnwerk, de materialisatie van de uitpandige terrassen. (2014/40246)
- * Op 26/01/2017 werd een vergunning afgeleverd voor een regularisatie op de reeds afgeleverde vergunning 2012/40357 en 2014/40233, het betreft de omvorming van 2 appartementen (1 éénslaapkamerappartement en 1 tweeslaapkamerappartement naar 1 drieslaapkamerappartement), het betreft enkel interne wijzigingen en geen wijzigingen in de gevel. (2016/07227)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 25/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1963 WO 103/00)

Stedenbouwkundige attesten

- Op 01/10/2009 werd een positief attest afgeleverd voor project van woonpark met woonunits en handelsruimte aan de historische vroomstalledries. (2009/80012)

BEOORDELING MELDING

3. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

BEVOEGDHEID

De melding maakt geen deel uit van een vergunningsaanvraag waarvoor de Vlaamse overheid of de deputatie bevoegd is.

ONDERZOEK MELDINGSPLICHT, NIET-VERBODEN KARAKTER EN STEDENBOUWKUNDIGE

INPLANTING

De gemelde exploitatie is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

De gemelde exploitatie is niet verboden.

Het project ligt in woongebied, woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er voorschriften zijn bepaald.

Een deel van het perceel het perceel ligt ook nog binnen het gewestplan in een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en deel binnen het RUP 142 Neptune, maar daar worden binnen deze aanvraag geen activiteiten voorzien.

In de aanvraag worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd. Er wordt dus aangenomen dat de aanvraag zich situeert binnen de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Er mogen geen stedenbouwkundige handelingen gebeuren zonder vergunning.

CONCLUSIE

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent is bevoegd voor de aktename.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden en de inplanting van de inrichting is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.1.1.1 van Vlarem II.

4. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

In het kader van de overdracht van de Delhaize winkel naar een zelfstandige uitbater wordt een nieuwe melding gedaan, gezien de huidige activiteiten ook gemeld werden en een melding niet kan worden overgedragen.

In de realiteit is zal er geen bijkomende impact zijn op milieu of veiligheid. Huidige melding kan dan ook geacteerd worden.

De reeds geldende voorwaarde uit OMV_2021053483 wordt overgenomen:

1. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen (bestellingen en leveringen, ...) tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d...

CONCLUSIE

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde melding wordt geacteerd.

Volgende rubrieken worden geacteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozing huishoudelijk afvalwater Nieuw	610 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) full CO2 koelinstallatie voor het bewaren van producten (+ 480 kg R744 - CO2) Nieuw	172 kW
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 opslag "gevaarlijke" kuis en onderhoudsproducten bestemd voor de winkel Nieuw	150 liter
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas stookinstallatie op aardgas 2 X 232 kW Nieuw	464 kW
45.4.d)	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen verkooppunt van vlees, vis en gevogelte Nieuw	1 verkooppunt
45.4.e)1°	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton opslag vlees, vis en gevogelte in koelkamers, koeltogen en koelmeubels Nieuw	20 ton

Beslissing

Artikel 1 - aktename

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt akte van de melding ingediend door DELHAIZE WONDELGEM bv (O.N.:1000797104) voor de exploitatie van een supermarkt (Delhaize Wondelgem), gelegen Botestraat 14, 9032 Gent, met inrichtingsnummer 20241010-0013, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Aktename	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozing huishoudelijk afvalwater (Nieuw)	610 m ³ /jaar
16.3.2°a)	Aktename	koelinstallaties, luchtdcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) full CO2 koelinstallatie voor het bewaren van producten (+ 480 kg R744 - CO2) (Nieuw)	172 kW
17.4.	Aktename	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 opslag "gevaarlijke" kuis en onderhoudsproducten bestemd voor de winkel (Nieuw)	150 liter
43.1.1°b)	Aktename	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas stookinstallatie op aardgas 2 X 232 kW (Nieuw)	464 kW
45.4.d)	Aktename	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen verkooppunt van vlees, vis en gevogelte (Nieuw)	1 verkooppunt
45.4.e)1°	Aktename	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton opslag vlees, vis en gevogelte in koelkamers, koeltogen en koelmeubels (Nieuw)	20 ton

Artikel 2 - voorwaarden

De aktename is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen (bestellingen en leveringen, ...) tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d...

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Belangrijke bepalingen

Uitvoerbaarheid

U mag het project uitvoeren of exploiteren vanaf de aanplakking van de meldingsakte.

Aanplakking

U moet de meldingsakte bekend maken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de melding uitgevoerd zal worden conform artikel 139 BVR OVG.

De aanplakking gebeurt conform artikel 59 BVR OVG waarbij de vergunningsaanvrager gelezen moet worden als de persoon die de melding verricht. Het opschrift van de aan te plakken affiche luidt : 'BEKENDMAKING MELDINGSAKTE'.

Verval

De meldingsakte vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De meldingsakte voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de gemelde 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.

Beroepsmogelijkheid

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op het volgende adres:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 Brussel

U doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending (dit is per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie) binnen een vervalt termijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie). Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

U betaalt het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Meer info

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in

- het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges,
 - het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.
- Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

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.

Datum: 21/10/2024

VOOR AKKOORD

De omgevingsambtenaar