



2024_CBS_10524 OMV_2024106786 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van de Smatch naar Okay filiaal, het maken van nieuwe deur- en poortopeningen, het plaatsen van nieuwe publiciteit + het exploiteren van een nieuwe Okay buurtwinkel - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 oktober 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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?

BUURTWINKELS OKAY NV met als contactadres Edingensesteenweg 196, 1500 Halle en COLIM NV met als contactadres Edingensesteenweg 196, 1500 Halle hebben een aanvraag (OMV_2024106786) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 augustus 2024.

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

- Onderwerp: het omvormen van de Smatch naar Okay filiaal, het maken van nieuwe deur- en poortopeningen, het plaatsen van nieuwe publiciteit + het exploiteren van een nieuwe Okay buurtwinkel
- Adres: Brugsesteenweg 589-597, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 752T en 756D2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 oktober 2024.

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 situeert zich langs de Brugsesteenweg te Mariakerke. Langs deze steenweg komt een mix van woontypologieën voor: rijwoningen, halfopen en her en der vrijstaande woningen. Verschillende panden bezitten een nevenfunctie op het gelijkvloers. Tot slot komen er ook sporadisch bedrijfsgebouwen voor. Het perceel in kwestie is op vandaag bebouwd met een supermarkt. De supermarkt maakt deel uit van een geheel van handelszaken 'shopping Mariakerke 589-599'. De toegang tot de supermarkt bevindt zich langs de noordzijde van het gebouw. De kop van het gebouw (ter hoogte van de Brugsesteenweg) wordt gezien als een zijgevel.

Voorliggende aanvraag betreft het omvormen en exploiteren van een Smatch filiaal naar een Okay filiaal. Hiermee gepaard gaan enkel werken zoals:

- het maken van nieuwe deur- en poortopeningen
- het plaatsen van nieuwe publiciteit.

Gevelopeningen

In de achtergevel van het gebouw zal een nieuwe dienstdeur (0,99 m bij 2,14 m) worden geplaatst. Deze deur wordt voorzien in aluminium buitenschrijnwerk. Verder zal ook een nieuwe poort (2 m bij 2,50 m) worden voorzien in de achtergevel. Deze poort zal een metalen poort betreffen. Men wenst deze poort te plaatsen zodat de leveringen gescheiden kunnen gebeuren van de toegang voor klanten tot de winkel. Tot slot zal in de voorgevel een nieuwe deuropening (2 m bij 2,17 m) worden voorzien. Hierin zit een gedeelte nooddeur en een vast paneel uit aluminium.

Publiciteit

Boven de nieuwe deuropening in de voorgevel wordt een reclamepaneel voorzien. Deze publiciteit is vierkant en is 2,70 m bij 2,70 m groot. De publiciteitsinrichting wordt op een hoogte van 4,34 m aangebracht. Daarnaast wordt ook boven de ingang van de winkel publiciteit aangebracht. De publiciteit meet 5,39 m bij 2,41 m. De publiciteit wordt 3,19 m hoog voorzien.

Beide publiciteitsinrichtingen geven het logo van de supermarkt 'Okay' weer en bestaan uit een blauwe, oranje en witte kleur. De reclamepanelen worden niet verlicht.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een nieuwe OKay Buurtwinkel in een bestaand gebouw.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties: - 2 propaanchillers van elk 45,6 kW (KIP); - diepvriezers van elk 0,25 kW: 13 diepvriezers in de winkel, 4 diepvriezers in de bake-off en 3 diepvriezers in de transit klasse 3 Nieuw	96,2 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 reinigings- en onderhoudsproducten voor eigen gebruik klasse 3 Nieuw	100 liter
45.4.d)	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen Verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong, verkoop voorpakte vleeswaren 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 producten dierlijke oorsprong klasse 3 Nieuw	3 ton
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Oven bake-off klasse 3 Nieuw	19 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigerings zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/10/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van werkhuis.

(1962 MA 061)

* Op 30/05/1986 werd een vergunning afgeleverd voor wegen- en rioleringswerken. (1986/130)

* Op 13/08/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van een bovenleiding voor de trolleybuslijn 30. (1986/757)

* Op 03/09/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van handelsruimten. (1986/1698)

* Op 05/09/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn met burelen. (1989/722)

- * Op 12/12/1989 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een uithangbord op palen. (1989/1740)
- * Op 03/09/1991 werd een weigering afgeleverd voor oprichten van een appartementsgebouw met 20 woonegelegenheden en winkelruimte na het slopen van een woning, garage en berging. (1991/40054)
- * Op 14/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een appartementsgebouw met 21 woonegelegenheden en een winkelruimte na het slopen van de bestaande gebouwen en het rooien van 7 bomen (diverse soorten). (1991/40246)
- * Op 18/02/1992 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van een pergola. (1991/40140)
- * Op 31/01/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verwijdering van de uithangborden 'profi' en vervanging ervan door 'smatch'. (2001/40246)
- * Op 07/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning met atelier tot eengezinswoning met als nevenbestemming een dierenartspraktijk. (2001/40231)
- * Op 21/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een magazijn tot een fitnesscentrum. (2007/40372)
- * Op 02/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de gevels en parking van een winkelcomplex en het slopen van bijgebouwen. (2015/06025)
- * Op 19/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een lokaal (niet verwarmd) voor de bewoners van omliggende appartementen, het recupereren van een luifel voor winkelkarretjes en een uitbreiding van een terras. (2015/06177).

Bouwmisdrijven:

- * Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10048/11 opgemaakt op 11/08/2011 voor:
-Het plaatsen van een houten tussenvloer dienstig als bijkomende showruimte in een verkoopzaal.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. 073622-001/LT/2024:

Besluit milieu: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen moet een brandwerend compartiment vormen (wanden (R)EI 60 en zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deuren EI1 30).
- Uitrusting te voorzien zoals omschreven in het advies (zie deel B).
- De ruimte waar de propaanchillers worden opgesteld dient te worden voorzien van een voldoende verluchting.
- Daarnaast dient een propaangasdetector voorzien te worden, gekoppeld aan het detectiesysteem.

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in *woongebied* 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.

Gewestelijk RUP

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 stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 terrein 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag bevat het maken van nieuwe gevelopeningen en het aanbrengen van publiciteit op een supermarkt. De nieuwe gevelopeningen zijn afgestemd op de interne herinrichting van de supermarkt. Er wordt een nieuwe nooddeur voorzien in de voorgevel en daarnaast wordt een dienstdeur voorzien in de achtergevel. De nieuwe poort in de achtergevel moet ervoor zorgen dat de leveringen per vrachtwagen langs de achterzijde van de supermarkt kunnen gebeuren. Dit met het oog op het verhogen van de veiligheid van de klanten.

De reclamepanelen op de gevel betreffen beiden zaakgebonden publiciteitsinrichtingen die niet worden verlicht, waardoor de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De grootte van de publiciteitsinrichtingen is in verhouding tot het geveloppervlak. De reclamepanelen zijn afgestemd op de bestaande gevelopbouw. De publiciteitsinrichtingen domineren de gevel en het straatbeeld niet. Het reclamepaneel boven de toegang is zeer gelijkaardig aan de bestaande reclamepanelen in de omgeving. Om deze redenen zijn de reclamepanelen inpasbaar in de omgeving en zijn ze bijgevolg ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd.

Alle afvalstromen (incl. afvalstoffen van dierlijke oorsprong: de voorverpakte producten die dreigen de vervalddag te bereiken) worden dagelijks opgehaald en naar het retourcentrum te Dassenveld (Halle) overgebracht, waar ze indien nodig verder uitgesorteerd worden. Van hieruit worden de afvalstoffen opgehaald door erkende ophalers om dan naar erkende verwerkers te gaan.

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Qua waterhuishoudling worden geen wijzigingen aangebracht in het bestaande gebouw.

Bedrijfsafvalwater

Er is op deze site geen beenhouwerij voorzien, waardoor er bijgevolg geen lozing van bedrijfsafvalwater is.

Huishoudelijk afvalwater

De lozing van huishoudelijk afvalwater betreft minder dan 600 m³ en is bijgevolg niet indelingsplichtig (Bijlage I Vlare II).

Aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel in de koelinstallaties (*compact chillers*) is R290. Iedere chiller heeft een gesloten circuit dat +- 1.7 à 4.3 kg koelmiddel bevat

De diepvriezers/frigo's die niet verbonden zijn met de propaaninstallatie, zijn van het huishoudelijke type en hebben R290 of R600a als koelmiddel.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid/trillingen

Leveringen

Bij de leveringen worden onderstaande maatregelen toegepast om de geluidshinder naar de omgeving toe te beperken:

- * radio uitschakelen;
- * motor zo snel mogelijk uitschakelen;
- * niet roepen;
- * botsingen van logistieke karren vermijden.

Bijkomend meldt de exploitant dat zowel de eigen als externe vrachtwagenchauffeurs voor aanvang van hun job een opleiding krijgen en hierbij ook een hoffelijkheidscharter ondertekenen waarin alle maatregelen nog eens aanbod komen. Eveneens worden op de leveringsdocumenten de maatregelen nog eens vermeld.

Koelinstallaties

De compressoren van de koeling worden binnenin het gebouw geplaatst. De machines zijn uitgerust met een geluidsdempende omkasting en worden op rubberen blokken geplaatst.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect bodem en grondwater

De opslag van alle gevaarlijke producten (*reinigings- en onderhoudsproducten voor eigen gebruik*) moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping moet gebeuren. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf. Contact en meer info:

Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties: - 2 propaanchillers van elk 45,6 kW (KIP); - diepvriezers van elk 0,25 kW: 13 diepvriezers in de winkel, 4 diepvriezers in de bake-off en 3 diepvriezers in de transit Nieuw	96,2 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 reinigings- en onderhoudsproducten voor eigen gebruik Nieuw	100 liter
45.4.d)	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen Verkooppunt van producten van dierlijke oorsprong, verkoop voorpakte vleeswaren Nieuw	1 verkooppunt
45.4.e)1°	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1	3 ton

	ton tot en met 50 ton Opslag producten dierlijke oorsprong Nieuw	
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Oven bake-off Nieuw	19 kW

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_2024106786 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van de Smatch naar Okay filiaal, het maken van nieuwe deur- en poortopeningen, het plaatsen van nieuwe publiciteit + het exploiteren van een nieuwe Okay buurtwinkel aan BUURTWINKELS OKAY nv (O.N.:0464994145) en COLIM nv (O.N.:0400374725) gelegen te Brugsesteenweg 589-597, 9030 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit OKay Mariakerke met inrichtingsnummer 20240731-0036 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties: - 2 propaanchillers van elk 45,6 kW (KIP);	96,2 kW

	- diepvriezers van elk 0,25 kW: 13 diepvriezers in de winkel, 4 diepvriezers in de bake-off en 3 diepvriezers in de transit Nieuw	
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 reinigings- en onderhoudsproducten voor eigen gebruik Nieuw	100 liter
45.4.d)	verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte) en de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen Verkoop punt van producten van dierlijke oorsprong, verkoop voorpakte vleeswaren 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 producten dierlijke oorsprong Nieuw	3 ton
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Oven bake-off Nieuw	19 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Publiciteit:

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Extern advies:

De **brandweervoorschriften** (opgenomen in het advies van 9 oktober 2024 onder ref. 073622-001/LT/2024) moeten strikt worden nageleefd.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

1. De opslag van alle gevaarlijke producten (*reinigings- en onderhoudsproducten voor eigen gebruik*) moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping moet gebeuren.

2. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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.

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

- De compressoren van de koeling worden binnen geplaatst in omkasting en op dempers. Er moet ook voor gezorgd worden dat de buitenunits geen geluidshinder met zich meebrengen.

- Maatregelen te nemen om hinder door laden- en lossen te voorkomen:

1. radio uitschakelen;
2. uitschakelen van het achteruitrijsignaalbuiten openingsuren (winkel);
3. motor zo snel mogelijk uitschakelen;
4. niet roepen;
5. botsingen van logistieke karren vermijden.
6. rubberen matten te plaatsen in de laadruimte van de vrachtwagen zodat het rijden van karren geen geluidshinder veroorzaakt.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Openbaar domein:

* De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

Publiciteit:

* Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

* Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

MILIEU

Afval

* Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Lucht

* De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

* De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van

Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid

* Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Energie

* Het bedrijf komt in aanmerking voor energietoetsing van de stad Gent. De energietoetsing geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf. Contact en meer info:

Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

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 kennisgeving 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 gedeeltes, 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_10524 - OMV_2024106786 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van de Smatch naar Okay filiaal, het maken van nieuwe deur- en poortopeningen, het plaatsen van nieuwe publiciteit + het exploiteren van een nieuwe Okay buurtwinkel - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024106786

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_Mariakerke Okay_G_N_Voorgevel.pdf	xRa4MZjfSYIL+34Fxo5wZw==
BA_Mariakerke Okay_S_N_Snede 1.pdf	UoasjdKiahAjiGfk6Eq6xA==
BA_Mariakerke Okay_S_B_Snede 1.pdf	2AgNXohoS7J7Bei68+GCuw==
BA_Mariakerke Okay_P_N.pdf	f42hQELz8MGJlxguAPu42Q==
BA_Mariakerke Okay_P_B.pdf	j2v5uNioAWG8VUCqsj+G1w==
BA_Mariakerke Okay_L_Legende.pdf	fZ2tXeggua6lxpWLKnHpGg==
BA_Mariakerke Okay_I_N_Inplanting.pdf	EdqEyhRuoy6Yg57bDYfetw==
BA_Mariakerke Okay_I_B_Inplanting.pdf	jsM+t3VKfzYHq/aDfpC4ew==
BA_Mariakerke Okay_G_N_Achtergevel .pdf	ctcWzfPykerms9OYIPqpqg==
BA_Mariakerke Okay_G_B_Voorgevel.pdf	ib7cbpL7h6dPWjvoHu162A==
BA_Mariakerke Okay_G_B_Gevel Straatkant.pdf	eCPUtiSro3pmz10vvq42JA==
BA_Mariakerke Okay_G_B_Achtergevel.pdf	F00QkYrj7t3LdEG3P1UW/Q==