



2024_CBS_04634 OMV_2023155514 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een vleeswarenfabriek (IIOA en SH) - zonder openbaar onderzoek - Akkerhage, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 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; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

IMPERIAL MEAT PRODUCTS met als contactadres Grote Baan 200, 9920 Lievegem en De heer Sam Van Moorhem met als contactadres Beekstraat 28, 9920 Lievegem hebben een aanvraag (OMV_2023155514) ingediend bij de deputatie op 6 maart 2024.

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

- Onderwerp: het veranderen van een vleeswarenfabriek (IIOA en SH)
- Adres: Akkerhage 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 602Y2, 602V2, 602T2 en 611P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 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

Het veranderen van een vleeswarenfabriek.

De aanvraag situeert zich op de bedrijvensite Akkerhage, tussen Planet Group Arena en de E17. Op het perceel bevindt er zich een bestaand bedrijfsgebouw met een footprint van 10 454,95 m². Ten westen van dit hoofdgebouw bevindt er zich nog een bedrijfsgebouw, 2 gebouwen voor de waterzuiveringsinstallatie en een brandbluswaterbekken. Ten noorden van het bedrijfsgebouw zijn er 89 parkeerplaatsen voorzien met aangrenzende groenzone.

Huidige aanvraag betreft het slopen van een luifel en de bouw van een machinekamer. De bestaande luifel heeft een oppervlakte van 133,69 m² en is vervaardigd uit geprofileerde metaalplaten. Voor de uitbreiding moet de septische put worden verplaatst. De uitbreiding bestaat uit 1 bouwlaag met hellend dak. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 103,60 m² en een volume van 756,33 m³. De uitbreiding zal dienst doen als machinekamer voor de nieuwe koelcentrale. Het regenwater afkomstig van de uitbreiding zal via de afvoeren afwateren naar de groenzone.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een vleeswarenfabriek:

- * Vervanging van decentrale koelinstallaties met synthetische koelmiddelen door een centrale koelinstallatie met natuurlijk koelmiddel (ammoniak)
- * Vervanging van 2 diepvriezers met synthetische koelmiddelen door installaties met natuurlijk koelmiddel (CO₂).

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Vervanging van koelinstallaties met synthetische koelmiddelen door koelinstallaties met natuurlijke koelmiddelen (ammoniak en CO ₂) klasse 2 Verandering	446,84 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.6.3.2° | Afvalwater: lozing van effluent van een afvalwaterzuiveringsinstallatie voor bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater met een maximum van 300 m³/dag en 50000 m³/jaar | 35 m³/uur

6.4.1° | Opslag van diverse smeeroliën en afvalolie | 2748 liter
12.2.2° | Elektriciteit: 2 transformatoren (2x1600 kVA) | 3200 kVA
17.1.2.1.2° | De opslag van max. 2.644 l diverse gassen in verplaatsbare recipiënten. | 2644 liter
17.1.2.2.1° | De opslag van max. 2.500 l propaan in een vaste houder. | 2500 liter
17.3.2.1.1.1°b) | De opslag van max. 17,03 ton mazout (GHS02), waarvan: - 17,0 ton in een bovengrondse, dubbelwandige opslagtank met een waterinhoud van 20.000 l; - 0,03 ton in 2 jerrycans met een waterinhoud van 20 l. | 17,03 ton
17.3.2.2.1° | De opslag van 950 kg ontvlambare vloeistoffen van categorie 1 en 2 in verplaatsbare recipiënten. | 950 kg
17.3.3.1°a) | De opslag van 0,504 ton oxiderende stoffen (GHS03) | 0,504 ton
17.3.4.2°a) | De opslag van 24,25 ton bijtende stoffen (GHS05). | 24,25 ton
17.3.5.1°a) | De opslag van 740 kg giftige stoffen (GHS06). | 740 kg
17.3.6.1°a) | De opslag van 14,53 ton schadelijke stoffen (GHS07). | 14,53 ton
17.3.8.1° | De opslag van max 450 kg stoffen die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu (GHS09). | 0,45 ton
23.2.1°a) | Verpakkingsmachines met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 63,1 kW. | 63,1 kW
23.3.1°a) | De opslag van max. 37 ton plastic verpakkingsmaterialen. | 37 ton
29.5.2.1°a) | Een onderhoudswerkplaats met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 40 kW. | 40 kW
29.5.7.2°a)1) | Een ontvettingsbad met een inhoud van 60 l. | 60 liter
39.1.3° | 2 stoomketels met een waterinhoud van resp. 7.100 l en 14.500 l. | 21600 liter
43.1.3° | 2 gasgestookte branders met een thermisch ingangsvermogen van resp. 83 kW en 1.953 kW en 1 mixed brander met een thermisch ingangsvermogen van 4.500 kW (totaal rubriek: 6.536 kW). | 6536 kW
45.4.c)3°a) | Een vleeswarenfabriek met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 2.080,4 kW. | 2080,4 kW
45.4.e)2° | De opslag van max. 527 ton vlees en afgewerkte vleeswaren. | 527 ton
53.8.3° | Een grondwaterwinning uit 5 verbuise boorputten met en diepte van respectievelijk 49 m (put II), 56 m (put III), 52 m (put V), 52 m (put VI), 51 m (put VII) aan een debiet van max. 300 m³/dag en max 50.000 m³:jaar (HCOV:0800 – Ieperiaan). | 50000 m³/jaar

2. HISTORIEK

De vergunningverlenende overheid staat in voor de geschiedenis van de inrichting.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAAT-OTTERGEMSESTEENWEG' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 12 januari 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Bouwvrije strook en zone voor bedrijven.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAAT-OTTERGEMSESTEENWEG' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 15 januari 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Bouwvrije strook en zone voor bedrijven.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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 gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

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

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Het betreft het herbouwen van een overdekte constructie.

Het hemelwater van de nieuwe constructie watert af via de betonverharding naar de parking in waterdoorlatende klinkers. De parking in waterdoorlatende klinkers is minstens 1/4de van de oppervlakte van de constructie.

Het betreft het dak van een machinekamer, in de machinekamer zal een nieuwe koelcentrale geplaatst worden. Op het dak zal plaats moeten voorzien worden om technische installaties te plaatsen die in verbinding staan met de nieuw te plaatsen koelcentrale. Er wordt geen groendak voorzien.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

6. BEKENDMAKING

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

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding komt in plaats van een bestaande luifel. Momenteel steekt de luifel uit het gevelvlak, de uitbreiding zal in het bestaande gevelvlak lopen. Het gebouw wordt in duurzame materialen opgetrokken.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

CONCLUSIE

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

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een vleeswarenfabriek (IIOA en SH) van IMPERIAL MEAT PRODUCTS en de heer Sam Van Moorhem, gelegen te Akkerhage 6, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Riolering:

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

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

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder 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/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_04634 - OMV_2023155514 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een vleeswarenfabriek (IIOA en SH) - zonder openbaar onderzoek - Akkerhage, 9000 Gent - Advies