



2024_CBS_05367 OMV_2023061597 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren met functiewijziging van het gebouw Manchester Zuid en het exploiteren van een kantoorgebouw - met openbaar onderzoek - Nieuwevaart, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, 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: 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?

GEGROND BV met als contactadres Nieuwewandeling 62, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023061597) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2023.

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

- Onderwerp: het renoveren met functiewijziging van het gebouw Manchester Zuid en het exploiteren van een kantoorgebouw
- Adres: Nieuwevaart 51, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 160L3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 9 april 2024. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op het zuidelijke Manchestergebouw dat zich op de Vynckiersite bevindt. Dit terrein ligt ten noorden van de stadskern langs de Nieuwevaart, de kleine ring rond Gent. Het gebouw behoorde vroeger tot Vynckiersite (productie elektrisch schakelmateriaal) en later tot de GE-site (General Electric Company). In 2020 werd deze site, waaronder ook het Manchester Zuid-gebouw verworven door de huidige aanvrager, Gegron NV. Het gebouw werd de laatste jaren gebruikt voor tijdelijke activiteiten.

Gegron BV wenst het zuidelijke deel van de Vynckiersite te herontwikkelen als een duurzaam en innovatief industrie- en bedrijventerrein, met een focus op bedrijven die werken rond energietransitie en industriële transformatie. De ambities hiervoor werden vastgelegd in een eerder opgemaakt masterplan "Vynckier in transitie - ontwikkelstrategie voor de herontwikkeling van de Vynckier site in Gent (2021)"

De eerste fase hierin is deze aanvraag, de herontwikkeling van het zuidelijke Manchestergebouw.

ERFGOEDWAARDE

De Vynckiersite, met het gebouwencomplex 'Vynckier' en 'Vyncolit', bestaande uit de voormalige textiel fabrieken 'Parmentier, Van Hoegaerden & Cie', N.V. Usines Cotonnières Gand-Zele-Tubize' of zogenaamd 'grasfabriek' en 'Pipyn', met inbegrip van de schoorstenen en de Lancashire-stoomketels uit 1911, is beschermd als monument omwille van de industrieel archeologische waarde (MB van 18/07/1996).

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, betreft de textiel fabriek 'Pipyn', een zogenaamd "manchestergebouw" uit 1928 met aanpalend machinehuis, ketelhuis en schoorsteen.

Heel de site is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 87697).

De industrieel archeologische waarde wordt als volgt omschreven in het beschermingsbesluit: *'als geheel bestaande uit 3 fabrieken respectievelijk uit 1860, 1910 en 1928 waarvan één met stoomketels uit 1911; gelegen in een karakteristieke Gentse industriële ontwikkelingszone uit de tweede helft van de 19de eeuw; door zijn volumes en profielen bepalend voor het lokale urbane weefsel en de 'skyline' van Gent; omvattende één van de oudste fabrieksgebouwen buiten de stadswalling; illustratief voor de ontwikkelingen op het vlak van de bedrijfsarchitectuur - in casu de architectuur van textielbedrijven onder andere op het vlak van gevelopbouw, inwendige structuur, grondplan, ruimtelijke verhoudingen, materiaalgebruik en voorzieningen; illustratief voor het groeiende belang van de waterwegen ten aanzien van de werking van grote bedrijven*

vanaf de 19de eeuw, illustratief door de aanwezigheid van andere gebieden en objecten met industrieel-archeologische waarde in de onmiddellijke omgeving.'

BESCHRIJVING AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

Het betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

GEDEELTELIJKE FUNCTIEWIJZIGING

In het zuidelijke Manchestergebouw wordt de vergunde functie van industriële & ambachtelijke activiteiten deels behouden en wordt ca. de helft omgevormd tot autonome kantoren. Het gebouw wordt verder (her-)ingericht met ruimtes voor 'industrial engineering' (activiteiten type wetenschapspark), industrie (onder de vorm van ateliers) en krijgt daarnaast nog enkele ondersteunende functies.

Het pand bestaat uit 4 gebouwdelen, met name het hoofdgebouw, de zuidelijke kantoorstrip, de oude traptoren en de annexen (machinekamer, ketelhuis en schouwgebouw). In het voorstel blijven de annexen in dienst staan van de hoofdfunctie. De hoofdtoegang wordt hierbij verplaatst naar de machinekamer. De verbinding tussen de machinekamer en de kantoorverdiepingen gebeurt via de transmissieschacht. Het ketelhuis zal in gebruik worden genomen als auditorium. De traptoren behoudt samen met de zuidelijke kantoorstrip zijn originele functie.

De kantoren zullen bereikbaar zijn via de nieuwe hoofdtoegang alsook via een secundaire toegang aan de traptoren. De ateliers hebben allemaal een rechtstreekse verbinding naar buiten toe. De fietsenstallingen zullen bereikbaar zijn via twee nieuwe toegangen in de oostgevel. Verder worden er twee logistieke toegangen voorzien, zijnde de bestaande hellende laad- en loskade op de zuidoostelijke hoek en de goederenlift in de traptoren met een rechtstreekse toegang naar buiten. De zuidelijke kantorenstrip behoudt haar rechtstreekse toegang aan de zuidzijde van het gebouw.

Er wordt in de aanvraag een beperkt deel buitenaanleg voorzien in functie van de herinrichting van de hoofdtoegang. Zo wordt de zone tussen de machinehal en het hoofdgebouw ca. 70 cm afgegraven en er wordt een verhard toegangspad voorzien in functie van bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

In deze aanvraag worden algemene voorzieningen voor het ganse gebouw aangevraagd:

- de lozing van het huishoudelijk afvalwater
- twee transformatoren
- drie warmtepompen.

Pas later zal duidelijk zijn welke bedrijven er precies zullen worden ondergebracht, de bedrijven zullen zelf in te staan voor het aanvragen van de betreffende Vlaremrubrieken.

Ook zal er mogelijks nog een bemaling inclusief lozing van het bemalingswater apart worden aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| 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) Afvalwaterlozing van toiletten, wastafels, douches. zie addendum C07 TOESTELLEN. Septische put voor verzameling, pompput voor oppompen naar riolering aan Nieuwevaart klasse 3 Nieuw | 30000 m ³ /jaar |
| 12.2.2° | transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Hoogspanningslokaal, 2 transformatoren van 1250kVa elk, zie addendum C07 TOESTELLEN Transformatoren oliegekoeld en voorzien van een opvangbak klasse 2 Nieuw | 2500 kVA |
| 16.3.2°b) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 3 warmtepompen met totaal elektrisch vermogen van 453kW, zie addendum C07 TOESTELLEN klasse 2 Nieuw | 588,9 kW |

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 10/10/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het produceren van zwavelbeton (OMV_2023085265).
- Op 09/11/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het produceren van zwavelbeton (OMV_2023135277).
- Op 14/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van elektrische componenten (iioa) (OMV_2023111551).
- Op 29/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een start-up bedrijf dat precursoren voor zwavelbeton ontwikkelt en produceert (OMV_2023095356).

BEOORDELING AANVRAAG

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de **Provinciale Omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen (POVC)**. Zij leverden op 9 april 2024 een **voorwaardelijk gunstig advies** af. De gemeentelijk omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het advies van de POVC en is om die reden geïntegreerd in de totale beoordeling die hieronder volgt. Wanneer er toch een nuance wordt gelegd, wordt dit uitdrukkelijk vermeld. Het integrale advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3. EXTERNE ADVIEZEN

Alle adviezen zijn integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

3.1. Adviezen opgevraagd door de POVC

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 22 februari 2024 onder ref. AV/411/2024/00199/A:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 februari 2024 onder ref. 062645-012/JT/2024.

De voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. 4.002/44021/484.18:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies.

Motivering

De aanvraag beoogt de herbestemming van een voormalig industrieel gebouw uit 1923. Hierbij wordt het gebouw grotendeels behouden in haar historische gelaagdheid.

De gevels worden gerestaureerd waarbij diverse -doorheen de jaren aangebrachte- bouwsporen zichtbaar gelaten werden en waar nodig elementen naar model gereconstrueerd worden. Er worden enkele bijgebouwen zonder erfgoedwaarde verwijderd. Opgevulde openingen en delen worden heropend en hersteld in hun oorspronkelijke toestand. De plint rond het hoofdgebouw wordt hersteld en opnieuw gecementeerd over een hoogte van ongeveer 1,20 meter. Metalen elementen die behouden worden, zoals de trap of de ringen en ladder van de schouw, worden geconsolideerd en herschilderd.

Een nieuwe achterzetwand zorgt dat de eisen voor het binnenklimaat behaald kunnen worden zonder de oorspronkelijke gevel te moeten aanpassen. De nieuwe geautomatiseerde zonnewering wordt niet aan de buitenzijde doch in de ruimte tussen de twee gevels voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt maximaal hersteld en er wordt terug gegaan naar het originele kleurschema met wit aan de buitenzijde en groen aan de binnenzijde. In de bijgebouwen, machinehal en het stookgebouw wordt de originele verdeling terug opgeroepen in nieuwe aluminium ramen. In het voorgebouw worden de typerende houten guillotineramen gerestaureerd en voorzien van vacuumbeglazing voor een betere thermische performantie.

Intern wordt wel een grote wijziging aangebracht door het maken van vides -aansluitende op de lichtstraten- om daglicht binnen te trekken in het gebouw. De binnenmuren worden gereinigd met water waardoor de originele patine en kleuren behouden blijven. De stalen structuur en kolommen balken alsook de traptoren worden in de originele kleur herschilderd. Om technische redenen zullen de bestaande vloeren van de fabriekshal worden bedekt. Waar mogelijk worden de oorspronkelijke tegels gerecupereerd, schoongemaakt en opgeslagen. De gerecupereerde tegels zullen worden hergebruikt op andere plaatsen in het project.

In de transmissieschacht worden nieuwe openingen gemaakt in de zijgevels enerzijds om licht in de aanpalende ruimtes te brengen en anderzijds om visuele relaties te leggen. Om deze openingen te onderscheiden van de bestaande openingen wordt het glas in het vlak gezet van

het metselwerk. Dit zorgt dat de leesbaarheid van de vroegere gesloten transmissieschacht gedeeltelijk verloren gaat.

Het agentschap doet geen uitspraak inzake de voorgestelde herbestemming. Ze evalueert evenwel de gevolgen daarvan op de als monument beschermde structuur en aankleding.

Dit project maakt het voorwerp uit van een relance oproep (2021 Impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed) en werd gehonoreerd met een erfgoedpremie. Huidige aanvraag wijkt op twee punten af van het ingediende conceptdossier :

* Het concept van de publieke daktuin is verlaten. Er wordt een beperkt dakterras voorzien waarvan de borstwering niet boven de pilasterbekroning uitstijgt.

* De geplande bouwkundige optopping is eveneens verlaten. Op het dak worden technieken, zonnepanelen en warmtepompen voorzien.

* De insnijdingen in de plateau's t.b.v. lichtinval zijn licht gewijzigd t.o.v. het conceptdossier.

Deze wijzigingen zijn voorbesproken en uit erfgoed oogpunt aanvaardbaar.

Timing:

Het conceptdossier dat ingediend werd bij de open oproep vermeldde dat de omgevingsvergunningsaanvraag in het eerste kwartaal van 2022 zou worden ingediend. Er werd een uitvoeringstermijn van juli 2022 tot april 2025 voorzien. Het premiereglement voorziet echter een maximale uitvoeringstermijn van drie jaar (afronding uiterlijk op 31 december 2025).

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

1. Behoud van industriële relictten:

* Labo : Op de eerste verdieping van het ketelhuis bevindt zich een laboratorium waarvan het meubilair (kasten en de labotafels) nog vrij intact aanwezig zijn. Dit labo komt niet meer voor op de plannen. Labo en aankleding zijn integraal te behouden.

* Watertank: enkel de betonnen watertank blijft behouden. Het leidingsysteem (incl.pompsysteem en geklonken tank?) wordt verwijderd. Dit kan een onderdeel zijn van de oorspronkelijke sprinklerinstallatie. Behoud in situ is vereist.

* Pompsysteem : Het betreft onderdelen van de oorspronkelijke sprinklerinstallatie, weliswaar met bepaalde vernieuwde onderdelen o.a. de bovenste pomp op de foto. Vanuit een erfgoedafweging wordt behoud bepleit. Er dient ter plaatse bekeken te worden waar er wordt afgekoppeld.

* Bepaalde leidingen aan de muren maken deel uit van het sprinklersysteem - daar waar dit past binnen het ontwerpplan dienen de leidingen (incl. ventielen e.d.) behouden te blijven.

2. Vooronderzoeken:

Momenteel zijn nog o.m. een baksteenanalyse, een stabiliteitsonderzoek beton en een bouwknoopanalyse in vooronderzoek. Eventuele aanpassingen ten gevolge van de implementatie van de resultaten van deze vooronderzoeken maken geen deel uit van huidig dossier en dienen desgevallend het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.

3. Ingrepen:

Op een aantal plaatsen in de historische gevels worden de raamschoten verlaagd tot de vloerpas en worden hedendaagse borstweringen voorzien. Deze ingrepen zijn niet voorbesproken, hebben een impact op de erfgoedwaarde en dienen uit de vergunning te worden gesloten. De

verlagingen van de raamschoten ten behoeve van een noodevacuatie kunnen worden getolereerd.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid.

In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

--> Repliek van de gemeentelijk omgevingsambtenaar: als reactie op deze voorwaarden bezorgde de aanvrager een nota waarin het behoud van de hierboven besproken relicten werd bevestigd. Dit werd ook afgestemd met het Agentschap Onroerend Erfgoed. De vermelde voorwaarden zijn bijgevolg zonder voorwerp.

Voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 13 februari 2024 onder ref. 8978.

Gezien de grote oppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (zowel boven- als ondergronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn."

Geen advies van Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit, het advies wordt stilzwijgend gunstig geacht.

Geen bezwaar advies van Dienst VR - Team Externe Veiligheid afgeleverd op 26 februari 2024:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de - voor de aard van het project - relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting (<2 km) heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de Externe Veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag. Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, die werd bepaald op basis van de kennis van de externe effecten en van het externe mensrisico van die Seveso-inrichting

Geen advies van Departement Omgeving, dienst MER

Deze instantie gaf geen tijdig advies.

3.2. Adviezen van de nutsmaatschappijen

Gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 12 februari 2024 onder ref. 5000058556:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Op basis van de aangeleverde gegevens kunnen wij een gunstig advies geven naar aansluitbaarheid van de klantencabine. Indien de locatie van deze cabine nog niet eerder besproken is, dient u best nog contact op te nemen met Glenn Denooze, glenn.denooze@fluvius.be

Ook dient u een officiële aanvraag in te dienen om zo een dossier voor inlussen van de klantencabine op te starten.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen. Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000058556.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 21 februari 2024 onder ref. AD-18-843 – 2de advies:

DRINKWATER

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor bovenstaande werken.

RIOLERING

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*

** overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*

** kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*

** inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*

** de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Huidige aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor de renovatie met functie wijziging van beschermd monument "Manchester Zuid" gelegen op de zuidelijk Vynckiersite. De Vynckiersite is de voormalige GE-site. Deze site is opgesplitst in enerzijds een noordelijke deel eigendom van ABC en anderzijds een zuidelijk deel eigendom van Gegrond NV. In deze zuidelijke site bevindt zich het gebouw "zuidelijk manchester".

De volledige site zou reeds voorzien zijn van een intern gescheiden stelsel. Hiertoe is een totaal rioleringsplan "as-built afkoppeling hemelwater" toegevoegd aan het dossier. Het is niet duidelijk of dit volledig is uitgevoerd en dus een volledig gescheiden stelsel op de site aanwezig is.

Gezien de verontreiniging in de grond is infiltratie binnen de site niet mogelijk. Er dient dan ook maximaal ingezet te worden op herbruik en buffering van het regenwater. Hiertoe dienen de nodige regenwaterputten volgens de verordening te worden voorzien. De voorziene regenwaterput van 141 m³ zal 5 200m² dakoppervlakte opvangen. De overloop van de regenwaterput is aangesloten op een bufferbekken. Groendaken, dakterrassen en dak van ketelhuis worden niet aangesloten op de regenwaterput, maar zijn aangesloten op een opvangbekken. Aan deze aflopen worden geen wijzigingen voorzien. Voor de beoordeling van dimensionering van de regenwaterput wordt verwezen naar de watertoets (zie verder).

Inzake het DWA-stelsel: er wordt septische put voorzien voor het gebouw, welk aansluit op het bestaande stelsel binnen de site.

Het betreft hier een private site. De aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient steeds gravitair te verlopen.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: gunstig met voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * De bestaande aansluiting op de openbare riolering dient steeds gravitair te worden voorzien
- * Het gebouw sluit aan de op het bestaand rioleringsnet van de site. Indien de site nog niet volledig voorzien is van een gescheiden stelsel, moet dit opgenomen worden in een heraanleg van de site.

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 9 februari 2024 onder ref. TPW-OL-2024994544: Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 9 februari 2024 onder ref. 271039: Na situering van de werf vermeld in uw hierboven vermelde aanvraag, hebben wij vastgesteld dat er werken voorzien en/of uitgevoerd worden in de nabijheid van onze hoogspanningsinstallaties.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties, waaraan specifieke veiligheidsvoorschriften verbonden zijn:

- Voor de ondergrondse verbindingen is de algemeen te respecteren veiligheidsafstand 50 cm rondom de ondergrondse verbinding.
- Eventuele toekomstige installaties kan u op bijgevoegd plan in de vorm van een roze stippellijn terugvinden. Voor verdere detailinformatie met betrekking tot dit project kunt u contact opnemen met het Contact Center.

Betreffende voormelde veiligheidsvoorschriften vindt u meer gedetailleerde informatie in bijlage, gelieve hiervan kennis te nemen.

De informatie vermeld in dit schrijven en in de bijlagen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Indien de werken dan niet beëindigd zijn, dient u ons een nieuwe plaanvraag toe te sturen via de portaal-site: www.klip.vlaanderen.be

3.3. Andere opgevraagde adviezen

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 9 april 2024:

- Interferentie met voorgaande adviezen (ons kenmerk AB/2021/282, AB/2022/078, AB/2022/643)
- Gezien de nabijheid van waterweg Verbindingskanaal dient de aanvrager een onderzoek te voeren over transport over de waterweg inzake sloopstromen, grondverzet en bouwlogistiek. De toegelaten afmetingen van de vaartuigen zijn:
 - max. lengte = 80m, max. breedte = 9,5m, max. diepgang = 2m, vaarafstand van de oever = 8m, CEMT = IV

--> Repliek van de gemeentelijk omgevingsambtenaar: de aanvrager leverde een bijkomende motivatie aan waarbij het niet mogelijk wordt geacht om transport over de waterweg te organiseren voor deze specifieke werf. De stroomfunctie en veiligheid voor gemotoriseerd

verkeer op de R40 en het belang binnen het stedelijk fietsnetwerk lijken te primeren boven een beperktere potentiële shift van goederenvervoer via het water.

De Vlaamse Waterweg blijkt ook akkoord met deze motivatie.

Gezien de projectovereenkomst tussen Urban Waterway Logistics, stad Gent en de Vlaamse Waterweg nv kan beroep gedaan worden op Peter Geirnaert, 0479/87 85 91 of peter.geirnaert@hotmail.com.

Alle innames van het openbaar domein (bv. lozing bronbemaling, werfzone op en langs een bevaarbare waterweg, ...) van de Vlaamse Waterweg nv zijn gebonden aan de algemene voorwaarden en retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002. Het staat de domeinbeheerder vrij om bij een domeinvergunning van de Vlaamse Waterweg nv bijzondere voorwaarden op te leggen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in industriegebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag is **niet volledig in overeenstemming** met de voorschriften van het gewestplan:

- De functie van het gebouw wordt deels aangepast van 'industrie' naar 'kantoorfunctie' die niet ondergeschikt is aan het productiebedrijf.

Er wordt gebruik gemaakt van **artikel 4.4.6.** van de **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** om deze afwijking te motiveren. Dit artikel vermeldt het volgende:

In een Omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

- 1/ Ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;
- 2/ Ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.”

De aanvraag werd geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Ze beoogt de (gedeeltelijke) herbestemming van een voormalig industrieel gebouw uit 1923. Hierbij wordt het gebouw grotendeels behouden in haar historische gelaagdheid. Gezien de nieuwe invulling zorgt voor een herwaardering van het gebouw, een herstel en behoud van de erfgoedwaarde alsook een hergebruik van het nu leegstaand gebouw kan er akkoord worden gegaan met de afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Bovendien kadert de invulling in een eerder opgemaakt masterplan, dat zowel het programma als de inpassing in het erfgoedpand onderbouwt (zie ook bijkomende motivering bij 'OMGEVINGSTOETS').

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**.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De liften zijn rolstoeltoegankelijk en bedienen alle niveaus. De gangen voldoen aan de normen uit de toegankelijkheidsverordening. Op elk niveau is er een aangepast toilet aanwezig.

Enkel de zuidelijke kantoorstrip voldoet niet aan de toegankelijkheidsvereisten. Krachtens artikel 2 van de toegankelijkheidsverordening zijn de normen niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een beschermd monument, maar wordt de toegankelijkheid nagestreefd. In het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed werd een afweging gemaakt tussen de normen inzake toegankelijkheid en de te behouden erfgoedwaarden.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg (R40).

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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).
- ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens Manchestergebouw gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

HEMELWATERPUT

De totale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt ca. 7.000m². Op vandaag loopt al het water naar een buffer in het noordwesten van de site. In de nieuwe situatie zal 5.242m² dakoppervlak een gewijzigd tracé krijgen, namelijk naar nieuwe hemelwaterputten ten zuiden van het gebouw. De hemelwaterputten worden gedimensioneerd op een hergebruik van ongeveer 10.000 liter per dag, met een dagelijkse bezetting van 1000 personen. De totale inhoud van de putten bedraagt 141m³. In overeenstemming met de geldende voorschriften dient er een hemelwaterput met een capaciteit van 524,2m³ voorzien te worden.

Er wordt een **afwijking gevraagd** om een kleinere put van 141m³ te plaatsen. In het dossier zit een simulatie waarbij er voor het hergebruik voor het gebouw (11 625 l/dag) uit deze put 86,9 % hemelwater beschikbaar is. De verordening schrijft een percentage van 95 % voor.

Het plaatsen van een grotere put is technisch niet mogelijk door stabiliteitsproblemen en aanwezige vervuiling op de site. Een afwijking op het voorzien van een kleinere hemelwaterput kan bijgevolg worden toegestaan.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de hemelwaterputten dienen te worden voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater wordt gebruikt voor het sanitair en dienstkranen.

INFILTRATIEVOORZIENING

Momenteel loopt al het hemelwater dat op de daken valt van het Zuidelijke Manchestergebouw naar een verzamelpunt in het noorden van de Vynckier-site. Vanaf dit punt wordt het water opgepompt naar een bufferveld in het zuiden van de Vynckier-site. In nieuwe toestand zal de overloop van de hemelwaterputten rechtstreeks op dit zuidelijke bufferveld aangesloten worden. Het bestaande bufferveld heeft een capaciteit van 288 m³ met een overloop die aangesloten is op het kanaal. Door de sterk vervuilde bodem zal er geen infiltratie op eigen terrein gebeuren.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de aanleg van een infiltratievoorziening. Het is niet mogelijk een infiltratiebekken te voorzien omwille van het verspreidingsrisico voor de aanwezige bodemverontreiniging.

De afwijking voor de aanleg van infiltratievoorziening wordt toegestaan, gelet op het gunstig advies van de Vlaamse Waterweg.

GROENDAK

Het dak van de grote hal beschikt over onvoldoende draagkracht waardoor een groendak niet mogelijk is. Er wordt maar beperkt een groendak aangelegd:

- dakdeel 1e (166 m²)
- dakdeel 5d (125 m²)
- deel 5a (110 m²).

Volgens het MER kan er wel niet voldaan worden aan de norm van 50 l/m².

Bij de verdere ontwikkeling van de site dient weliswaar maximaal ingezet te worden op hergebruik en groendaken. Daarnaast dient ook – via sanering of verder onderzoek – gezocht te worden naar de opportuniteit(en) om op de site alsnog een infiltratievoorziening aan te leggen. Deze optie geniet de voorkeur boven het voorzien een correct gedimensioneerde buffervoorziening. In het verder traject dient het duidelijk te zijn welke verhardingen, dakoppervlaktes op de bestaande buffervoorziening worden aangesloten.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene voorwaarden van Vlare II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een project-MER gevoegd.

In het kader van het MER werden gunstige adviezen ontvangen van **VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer** (milieu), met betrekking tot 'lucht' en 'afvalwater', **OVAM** en **Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid**.

Het project-MER werd definitief goedgekeurd door de dienst MER op 3 april 2024 met volgende motivatie:

Het team Mer beoordeelde het project-MER inhoudelijk en keurt hierbij het project-MER goed. In het omgevingsloket kan er een digitale versie van het goedkeuringsverslag gevonden worden. Deze kan ook geraadpleegd worden in de dossierdatabank op de website van het team Mer aan de hand van het nummer van het project-MER (PR3422).

In het advies van de POVC is volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

'Milderende maatregelen project-MER: de gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het MER-rapport (ref: PRMER3422) worden strikt opgevolgd.'
Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

7. MOBER

Bij de aanvraag is een MOBER (op korte termijn en op lange termijn voor de ganse zuidelijke Vynckiersite) gevoegd. Op de zuidelijke Vynckiersite zijn op heden 416 parkeerplaatsen aanwezig, hiervan worden 27 parkeerplaatsen gesupprimeerd. Op termijn is het de bedoeling een nieuw parkeergebouw op te richten. In het Manchestergebouw wordt een fietsenstalling voorzien voor 540 fietsen waarvan 51 voor buitenmaatse fietsen en 56 fietslockers. Het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen volstaat om de verwachte parkeerbehoefte in te vullen.

Uit de MOBER blijkt dat er geen noemenswaardige problemen te verwachten zijn op vlak van de bereikbaarheid voor autoverkeer. Voor zacht verkeer vormt de Gaardeniersbrug een conflictvrije overbrugging van de barrière van het verbindingskanaal. Er zijn tevens twee bushaltes aan de site (Wiedauwkaai en Nieuwevaart). Op 400m van de site bevindt zich de

tramhalte Tolpoort. Het aantal vrachtbewegingen op de site is vrij beperkt (7 vrachtvoertuigen per dag). De huidige laad- en loszones blijven behouden.

Er werd in dit dossier advies gevraagd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), dat binnen de haar toegewezen termijn geen advies uitbracht, wat een stilzwijgend gunstig advies impliceert. Gelet op wat voorafgaat besluit de POVC dat er geen redenen zijn om te besluiten dat de mobiliteitstoets niet doorstaan wordt.

In de OMGEVINGSTOETS, onderdeel MOBILITEIT maken we nog een nadere afweging. Deze resulteert in een aantal voorwaarden om de mobiliteitstoets effectief te doorstaan.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot en met 6 maart 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De herinvulling van het zuidelijke Manchestergebouw past in een ruimere visie over de herontwikkeling van de Vynckiersite. Deze visie en nieuw programma werden op hoofdlijn vastgelegd in een masterplan "Vynckier in transitie - ontwikkelstrategie voor de herontwikkeling van de Vynckier site in Gent (2021). Van dit ruimer kader werd akte genomen door het college van burgemeester en schepenen, vergezeld van een advies dat nog een aantal vervolgstappen omvat.

Het masterplan voorziet voor dit Manchestergebouw een rol als 'toonaangevende hub voor technologiebedrijven die actief zijn op het gebied van 'Industrie 4.0 en 5.0''. Het gebouw zal deel uitmaken van een 'ecosysteem' dat over de volledige site gefaseerd wordt uitgerold. De combinatie van industrie- en techbedrijven, allen gevestigd op de Vynckier-site, brengt het ontstaan van één groot ecosysteem met zich mee. Hoewel deze technologische bedrijven mogelijk niet uitsluitend gericht zijn op 'Industrie 4.0/5.0' spelen ze allen een rol in de transformatie van industrieën door geavanceerde technologieën en innovatieve oplossingen te leveren.

Onderdeel van het masterplan is een ruimtebalans die de verschillende functies met daarbij horende ruimte-inname en mobiliteitsimpact kwantificeert. Op die manier wordt een onderscheid gemaakt in ruimte voor: 'industrie', 'industrial engineering', 'autonome kantoren', 'opleiding' en 'ondersteunende functies'. De invulling van het beschermde pand, als eerste fase, met deze functies past dan ook binnen het uitgewerkte masterplan.

De twee laagste vloeren vormen in wezen geen wijziging van de oorspronkelijk vergunde functie. De atelierruimten op '-1' en ruimten voor 'industrial engineering' op niveau '0' worden beschouwd als bedrijfsoppervlakte waar ruimte is voor deze 'hedendaagse industrie'. De 2 bovenliggende kantoorvloeren zijn complementair hieraan en vormen een functiewijziging die past binnen de visie van het masterplan en mee zorgt voor een revitalisatie van het beschermde pand.

In de aanvraag worden in de verschillende onderdelen andere oppervlaktes gehanteerd voor de verschillende functies (statistische cijfers, mober, nota, ...). Dit maakt de exacte aftoetsing aan

de ruimteboekhouding niet eenvoudig. Voor de verdere beoordeling werden de cijfers zoals weergegeven in het Mober gehanteerd. Aangezien deze kencijfers ruim onder het maximale aandeel zitten, stelt zich voor deze aanvraag geen probleem. Bij toekomstige aanvragen zal het wel noodzakelijk zijn om een correcte en verifieerbare ruimtebalans toe te voegen.

Het aandeel kantoorfuncties bedraagt 11.321m² brutovloeroppervlakte (BVO) (10.666m² BVO kantoor en 655m² BVO deelfunctie auditorium), 7.525 m² BVO industriefunctie (2.750m² BVO ateliers, 221m² BVO bedrijfsrestaurant en 4.554m² BVO 'industrial engineering (type 'wetenschapspark')).

Ca. 2.500 m² worden ingevuld met fietsenparking en technische ruimtes.

De verhouding van industrie ten opzichte van zuiver kantoor is principieel aanvaardbaar en is in overeenstemming met het masterplan.

BEBOUWD / ONBEBOUWD

Aangezien het in hoofdzaak gaat om de herinvulling van een bestaand, beschermd pand, is de ruimtelijke impact van deze aanvraag beperkt. De omgevingsaanleg beperkt zich tot de hoofdtoegang van het gebouw. De inpassing van dit pand in de rest van de site zal voorwerp uitmaken van vervolgaanvragen. De bestaande omgevingsaanleg, die hoofdzakelijk verhard is vanuit historisch perspectief, blijft voorlopig behouden. Deze verdient op termijn zeker een opwaardering, maar is op korte termijn wel afdoende om deze nieuwe invulling behoorlijk te laten functioneren.

ERFGOEDTOETS

Het masterplan bevat een duidelijke visie met betrekking tot de omgang met het erfgoed op de site. Daarnaast werd er specifiek voor dit Manchestergebouw en zijn annexen (ketel-machinegebouw en schoorsteen) een ontwerp en restauratiedossier uitgewerkt in kader van de erfgoedpremie via oproep die in 2021 werd gelanceerd door het Agentschap Onroerend erfgoed onder het thema "Impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed". Het dossier dat werd ingediend voor dit gebouw kwam hiervoor in aanmerking. Op 29/07/2022 werd een toelating verleend door het Agentschap onroerend erfgoed voor de werken die werden beschreven in deze premie-aanvraag.

De huidige aanvraag omvat de herbestemming van dit gebouw waarbij er rekening wordt gehouden met zijn specifieke erfgoedwaarden, kwaliteiten en eigenschappen. De inventarisatie en bouwhistorische studie liggen hierbij aan de basis. De grote ingrepen op het gebouw werden dan ook voorafgaand besproken en werden in overeenstemming met de erfgoedwaarden gebracht. De voorgestelde functie is verenigbaar met het behoud van de vermelde erfgoedwaarden en passen zich in binnen het gebouw en zijn erfgoedwaarde.

Sinds de toelatingsaanvraag uit 2022 werd het ontwerp echter nog verder gedetailleerd en bijgestuurd. Hierdoor wijken de voorliggende plannen voor bepaalde toelatingsplichtige werken af van de in 2022 toegelaten werken of werden ze verder verfijnd en gedetailleerd in deze aanvraag.

Daarnaast komen de ingediende plannen niet steeds overeen met detailplannen in de erfgoedbundel. De onderstaande voorwaarden hebben dan voornamelijk betrekking op wijzigingen ten opzichte van 2022 en onduidelijkheden wat betreft de plannensets.

Vanuit erfgoedcontext kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden, mits de geformuleerde **voorwaarden** (zie verder). Deze voorwaarden beogen het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand.

MOBILITEITSTOETS

Zoals al hoger beschreven bevat deze aanvraag ook een MOBER. De mobiliteitsimpact vormt een belangrijk afwegingscriterium voor het toelaten van nieuwe functies op deze site. Daarbij is het cruciaal dat de voorgestelde parkeeroplossingen voldoende rekening houden met het bereikbaarheidsprofiel. De Stad beoogt namelijk de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving te verhogen. Daarom werd er een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen gecreëerd om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio voor auto en fiets te berekenen. Voor deze aanvragen werden volgende kencijfers gehanteerd:

- Functies: Kantoor (inclusief deelfunctie auditorium), industrie (inclusief deelfunctie bedrijfsrestaurant), 'Industrial engineering – wetenschapspark'
- Ligging: Groene zone
- Oppervlaktes: 11.321 m² BVO kantoor (10.666 m² kantoor en 655 m² deelfunctie auditorium); 2971 m² BVO industrie (2750 m² BVO en 221 m² BVO bedrijfsrestaurant); 4554 m² BVO 'industrial engineering – wetenschapspark'

Voor de functie kantoor (10 666 m² BVO) vragen de parkeerrichtlijnen min. 213 fietsparkeerplaatsen en 213 à 320 autoparkeerplaatsen. Voor de functie industrie (2750 m² BVO) vragen de parkeerrichtlijnen min. 36 fietsparkeerplaatsen en 25 à 41 autoparkeerplaatsen.

Wat de parkeerbehoefte en categorisering van de functies betreft die niet expliciet in de parkeerrichtlijnen zijn opgenomen, wordt volgende argumentatie gehanteerd:

- Voor de parkeerbehoefte van de deelfunctie auditorium zijn er geen specifieke richtlijnen en is dus maatwerk nodig. Men baseert zich daarom in de Mober op een soortgelijk project, namelijk het IPES-project (Mober van 2019) waar voor een gelijkaardige oppervlakte een bezoekersaantal van 100 werd geschat. Er wordt er vanuit gegaan dat er voor dit project het grootste deel van de bezoekers (75%) zich reeds op de site bevinden, gezien het auditorium als ondersteunende functie voor de aanwezige kantoren bedoeld is. Voor de overige 25% externe bezoekers wordt qua verplaatsingsgedrag (en dus qua parkeerbehoefte) in de Mober dezelfde modal split aangehouden als voor bezoekers van andere functies ('zakelijke verplaatsing' uit Richtlijnenboek Mober). Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 3 fietsparkeerplaatsen en 19 autoparkeerplaatsen.
- Voor de parkeerbehoefte van de deelfunctie restaurant zijn er geen specifieke richtlijnen en is dus maatwerk nodig. Aangezien dit deel uitmaakt van de oppervlakte van industrie kan dit gezien worden als een bedrijfsrestaurant hiervoor. Dit wordt in de Mober omschreven als een 'food and beverage', een broodjeszaak gericht op werknemers. Deze functie is volledig gericht op de functies in het Manchestergebouw. Worst-case worden er ook 25% externe bezoekers aangetrokken worden. Rekening houdend met de modal split volgens het Mober Richtlijnenboek volgt hieruit een parkeerbehoefte van 3 fietsparkeerplaatsen en 4 autoparkeerplaatsen.
- Voor de functie 'Industrial engineering - wetenschapspark' gaat men in de Mober uit van een bezettingsgraad die ongeveer in het midden ligt tussen klassieke kantoren en

een industriële invulling aangezien het gaat om ruimere kantoorachtige ruimtes. Indien de normslag voor de functie kantoor uit de parkeerrichtlijn wordt toegepast (=scenario 1) bedraagt de minimale fietsparkeerbehoefte 91 plaatsen en een autoparkeerbehoefte van 91 à 137 plaatsen. Indien de normslag voor de functie industrie wordt toegepast (=scenario 2) bedraagt dit minimaal 59 fietsplaatsen en 41 à 68 autoplaatsen.

Samengeteld vragen de parkeerrichtlijnen minimum 347 fietsparkeerplaatsen en 352 à 521 autoparkeerplaatsen in scenario 1 (industrial engineering als kantoor), of minimum 315 fietsparkeerplaatsen en 302 à 453 autoparkeerplaatsen in scenario 2 (industrial engineering als industrie).

Fiets

Er worden afgaande op de plannen 575 fietsparkeerplaatsen voorzien: 181 in de zuidelijke fietsenstalling voor werknemers en bezoekers waarvan 16 buitenmaatse fietsplaatsen en 394 in de noordelijke fietsenstalling voor werknemers waarvan 37 buitenmaatse. Het is zeer positief dat er ruim meer fietsparkeerplaatsen worden voorzien dan het minimum aantal uit de parkeerrichtlijnen. Dit zal ook noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid van de site te garanderen rekening houdend met de verkeersafwikkeling. Naast deze fietsparkeerplaatsen wordt er ook een lokaal voorzien met 56 lockers voor plooi-fietsen.

Wat de inrichting betreft, zijn de afmetingen van de fietsenstallingen conform. Qua toegankelijkheid is het zo dat de fietsenstallingen zich bevinden in het Manchestergebouw op niveau "-1". Dit niveau is een halfondergrondse verdieping die 70 cm onder het huidige maaiveld ligt. De fietsenstallingen worden toegankelijk gemaakt aan de hand van hellingsvlakken. De helling naar de noordelijke fietsenstalling bedraagt 3,3% wat conform de richtlijnen is. De zuidelijke fietsenstalling is te bereiken met een helling van 8% (over een lengte van 4,5 m en met een hoogteverschil lager dan 2,5 m). Wanneer het hoogteverschil minder dan 2,5 m bedraagt, wat het geval is voor de westelijke toegang, is een helling van maximum 8% aanvaardbaar.

Om de fietsenstallingen te bereiken moeten volgens de plannen telkens 2 deuropeningen worden gepasseerd. Dit maakt de toegang van de fietsparkeerplaatsen minder vlot. Aangezien alle daaropvolgende volgende toegangen van de ruimtes ook een deur hebben, wordt er opgelegd als **bijzondere voorwaarde** om voor elke fietsenstalling de deuren bij de eerste toegang vanaf het buitenterrein te suppresseren zodat fietsers enkel de deuropening bij de toegang aan de fietsenstalling zelf moeten openen. Hierbij dient, zeker voor de noordelijke fietsenstalling die enkel voor werknemers is, de toegang via een badgesysteem of dergelijke te verlopen. Voor de zuidelijke fietsenstalling is de toegang het dichtst bij de fietsenstalling 2 m breed. Omwille van de grote van de fietsenstallingen en de vlotte toegang is het wenselijk dat alle toegangen tot de fietsenstallingen minstens 2 m breed zijn.

Auto

Volgens de Mober (p.86) kan de parkeerbehoefte van 352 plaatsen opgevangen worden met enkel parkeerclusters 1 t.e.m. 3. Deze parkeerclusters verwijzen naar de figuur uit de Mober (p.46) waar volgens de Mober het huidige parkeeraanbod van de zuidelijke Vynckier-site op aangegeven wordt. Samengeteld zijn er dus in realiteit voor clusters 1 t.e.m. 3 in totaal 339 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is net iets minder dan het gewenste aantal van 352 parkeerplaatsen. Maar aangezien dit aantal uitgang van het worst case scenario en de voorliggende situatie zich wellicht niet zo lang zal voordoen (gezien de intentie van de aanvrager

om op relatief korte termijn een parkeergebouw te bouwen) kan hiermee uitzonderlijk in dit geval mee akkoord worden gaan. Clusters 4 en 5 zullen worden gesupprimeerd. Het is de bedoeling dat clusters 1 en 2 eerst gevuld worden zodat het overgrote deel van de parkeerbehoefte kan geconcentreerd worden op de noordwestelijke hoek van de site. Op die manier is er minder interferentie met het zuidwestelijk gebied die hoofdzakelijk bedoeld is voor de zachte modi (zie verder). Op cluster 3 kan dan de resterende parkeerbehoefte op piekmomenten verder opgevangen worden. Op cluster 3 zullen eveneens laadpunten worden voorzien.

Voetgangers en fietsers

Het is positief dat er een aparte zone voor zacht verkeer wordt voorzien. Het is ook positief dat voetgangers via de oostelijke ontsluiting de site conflictvrij zullen kunnen betreden. Voor de fietsers zal de oostelijke toegang moeilijk te gebruiken zijn gezien de doorgang door dit oostelijke gebouw niet gelijkvloers is en niet vlot is voor fietsers. Fietsers zullen dus hoofdzakelijk via de hoofdtoegang de site betreden.

Om de conflicten tussen voetgangers en fietsers in deze zone zoveel mogelijk te vermijden worden er **bijzondere voorwaarden** opgelegd.

Openbaar vervoer

De Mober geeft (op p.82) aan dat o.a. door de aanleg van de busbaan op de Nieuwevaart de toename in verliestijden van het gemotoriseerd verkeer geen impact op het busverkeer zal hebben. Dit dient echter genuanceerd te worden. De aanleg van de busbaan op de Nieuwevaart is geen beslist beleid. Dus er moet ook rekening gehouden worden dat deze busbaan er niet komt en dat de toename in verliestijden dus ook impact heeft op openbaar vervoer en de brandweer.

Gemotoriseerd verkeer

Er wordt in de Mober aangegeven dat de site via 1 ontsluitingsweg aantakt op de Nieuwevaart, namelijk via de huidige hoofdtoegangsweg. Hierbij merken we op dat de aparte rechtstreekse toegang vanaf de Nieuwevaart naar de parking cluster 1 dan niet meer zal gebruikt worden, overeenstemmend met de stromenfiguur uit de Mober (fig 58, p.58). Parking cluster 1 zal dus moeten kunnen ontsluiten via de hoofdtoegangsweg waardoor er dus een doorsteek dient te komen van parking cluster 1 naar de hoofdtoegangsweg zoals aangegeven op de stromenfiguur in de Mober.

Wat de hoofdtoegang betreft heb je voor het tweerichtings gemotoriseerd verkeer 6m breedte nodig. Rekening houdend met de nodige 7 m minimale breedte voor het zacht verkeer is er minstens 13m breedte nodig aan de hoofdtoegang. Aangezien er momenteel tussen de 2 'pillaren' aan de hoofdtoegang slechts een kleine 8m breedte is, wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de 'pillaren' en (een deel van) het hekwerk worden gesupprimeerd zodat er minstens 13 m breedte is om alle stromen op een vlotte en zo conflictvrij mogelijk manier toegang te laten hebben tot de site.

Hierbij aansluitend wordt er in de Mober op p.82 aangegeven dat de hoofdtoegangsweg geen onderdeel uitmaakt van de vergunningsaanvraag, gezien dit enkel de invulling van het gebouw betreft. Hiermee kan er echter niet akkoord worden gaan. Bij de invulling van een gebouw horen namelijk mobiliteitsstromen en dus ook noodzakelijke mobiliteitsmaatregelen die moeten aangepakt worden. Er moet immers zekerheid zijn dat de mobiliteit op de site veilig en vlot kan verlopen.

Laden en lossen

In de Mober wordt aangegeven dat het aantal vrachtbewegingen op de site vrij beperkt is. Op etmaalbasis worden in totaal 14 vrachtbewegingen verwacht, dus 7 vrachtvoertuigen per dag die goederen komen leveren.

De zuidelijke laad – en loskade zal vooral gebruikt worden voor technieken (herstellingen), afvalophaling, materiaal voor de broodjeszaak/koffiebar in de inkomzone en algemene leveringen. De poorten aan de noordzijde zullen voornamelijk gebruikt worden voor specifieke leveringen voor de ateliers op de -1. Dit zijn kleinere laad-en losplaatsen voor types leveringen die doorgaans met lichte vracht gebeuren. De laad- en loskade (voor het auditorium) aan de oostzijde van het gebouw wordt in principe enkel gebruikt voor catering en eventueel materiaal voor events (stoelen, tafels...).

Vracherverkeer dient de zuidelijke laad- en loskade achterwaarts in te rijden. Voor zwaar vracherverkeer (trekker-oplegger) is deze draaibeweging moeilijk te maken en moet omgereden worden rond het gebouw. Gezien de beperkte manoeuvreerruimte is het aangewezen om rond te rijden langs het gebouw of te draaien op de autoparking (cluster 2) om achterwaarts in de laad- en loskade te rijden, wat niet optimaal is. Het aantal leveringen met zware vrachtvoertuigen zal echter naar verwachting zeer beperkt zijn. Gezien het beperkte aantal van 7 vrachtvoertuigen per dag (waarvan wellicht dus minder voor zwaar vracherverkeer) kan hiermee akkoord worden gaan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er heel duidelijk gesignaleerd wordt als dit zwaar vracherverkeer rond het gebouw rijdt dat de oostelijke zone een zone is voor zacht verkeer en dat zij daar dus slechts stapvoets mogen rijden.

Wat betreft de laad-en loskade aan de oostzijde, is het zo dat deze laad-en loskade zicht vlak naast de ingang bevindt van de grootste fietsenstalling wat niet ideaal is. Daarom moet er hier zeer duidelijk gesignaleerd worden (via markering, borden en evt ook lichten) dat fietsers daar in en uit de fietsenstalling rijden. Als dit vervuld wordt en gezien de zeer beperkte hoeveelheid logistiek verkeer (dus zeker minder dan 7 vrachtvoertuigen per dag) kan hiermee akkoord worden gegaan.

Wat betreft de kleinere laad- en losplaatsen in het noorden bij de ateliers, mag dit er niet voor zorgen dat doorgaand verkeer (ook in de toekomst in kader van de interne ontsluitingsweg) belemmerd wordt. Daarom lijkt het meer aangewezen om aan de westelijke zijde te laden en te lossen. Het is belangrijk om aan toekomstige eigenaars/huurders mee te geven dat het laden en lossen aan de noordelijke zijde in de lange termijn situatie gezien de interne ontsluitingsweg en circulatie mogelijk niet meer zal kunnen.

Daarnaast zullen in de zone ten oosten van het Zuidelijke Manchestergebouw sporadisch leveringen gebeuren voor Sumitomo Bakelite Ghent NV. Er kan hiermee akkoord worden gegaan mits het naleven van de **bijzondere voorwaarde** dat de sporadische leveringen voor dit buurtbedrijf Sumitomo (vroegere naam Vyncolit) tot een absoluut minimum beperkt worden om de oostelijke zone (naast de Zuidelijke Manchester) zoveel mogelijk voor te behouden voor zacht verkeer en dus ook zo conflictvrij mogelijk te houden. Het moet ook duidelijk zijn (bvb via markering) waar wel en niet kan geladen en gelost worden.

Algemeen geeft de Mober aan dat gezien de verwachte hoeveelheid vrachtbewegingen op de site (7 voertuigen per dag) men hier geen problemen verwacht. Gezien de aard van de functies

wordt op korte termijn eerder lichte vracht op de site verwacht. Lichte vrachtvoertuigen kunnen gemakkelijk manoeuvreren op de site en achterwaarts in de loskade rijden. Bewegingen voor leveringen worden voornamelijk geconcentreerd aan de noord- en westzijde van het gebouw, waar zich doorgaans weinig tot geen zacht verkeer bevindt. De twee laad- en loskades bevinden zich wel telkens ter hoogte van een toegangsroute voor fietsers. Het manoeuvreren zal onvermijdelijk op de ruimte voor de fiets gebeuren. De Mober concludeert dat aangezien het hier niet over hoogfrequente leveringen gaat, en de leveringen bovendien worden gespreid over een heel aantal laad- en lospunten dit een aanvaardbare configuratie voor een industriegebied. Algemeen kunnen we hiermee akkoord gaan op voorwaarde het niet om meer dan 7 (voornamelijk lichte) vrachtvoertuigen per dag mag gaan gezien de mogelijke conflicten met de zone voor zacht verkeer. Dit moet absoluut tot een minimum beperkt worden. In kader hiervan dient er in de zone voor zacht verkeer via markering en signalisatie aangeduid wordt waar de vrachtvoertuigen zich best begeven en dat het laden en lossen buiten de spitsuren gebeurt.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden en opmerkingen in acht te nemen, doorstaat de aanvraag de mobiliteitstoets.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, KGA, glas, textielafval, houtafval, folies, ...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen 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.

Het is ook 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.

De lozing van max. 30.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater afkomstig van toiletten, wastafels, douches wordt aangevraagd. Dit is een inschatting op basis van een maximale bezetting van het gebouw.

Het afvalwater wordt geloosd via een septische put en een nog aan te leggen pompput op een bestaande ondergrondse tank in de zuidwestelijke hoek van het gebouw. Het grijs en zwart water wordt daarna gravitair aangesloten op het bestaande stelsel. Op de site is er een gescheiden stelsel aanwezig die uitkomt op de riolering van de Nieuwevaart.

De lozing dient te voldoen aan de voorwaarden bepaald in afdeling 4.2.8. van Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect lucht

Transformatoren

De nieuwe hoogspanningscabine met de transformatoren wordt voorzien op de niveau -1 (30cm lager dan het maaiveld). Het lokaal (K.D.07) heeft een rechtstreekse toegang naar buiten op de westgevel (aan de hoofd inkom) en is voorzien van natuurlijke ventilatie.

Er worden twee transformatoren met elk een individueel nominaal vermogen van 1.250 kVA voorzien. Het betreffen oliegekoelde toestellen waarbij een opvangbak voor bij eventuele lekken de diëlectricum te kunnen opvangen.

Warmtepompen

De warmtepompen staan in voor de verwarming en koeling van het volledige gebouw (uitgezonderd van serverlokalen en eventuele andere technische lokalen).

Drie warmtepompen worden geplaatst op het dak van het gebouw. Ze hebben een elektrisch vermogen van elk 151 kW.

Momenteel is onderzoek lopende naar de uitbouw van een warmtenet op de site van Revive, ABC en Sumitomo Bakelite Europe. In het geval het warmtenet doorgaat, kunnen de lucht-water warmtepompen veranderd worden door een aansluiting op het warmtenet. Aangezien het warmtenet absoluut niet zeker is worden de warmtepompen toch aangevraagd.

Het gebruikte koelmiddel is in de 3 toestellen 143,5 kg R32 (type HKF – 97 ton CO₂-eq).

De warmtepompen 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-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

In de project-MER werd de geluidsimpact van de warmtepompen en van de luchtgroepen (niet-ingedeeld) geëvalueerd. Er werd gerekend met een geluidsvermogen van 87 dB(A) per warmtepomp. Er werd ook rekening gehouden met de effectieve hoogtes van de bestaande gebouwen die behouden worden. Een aantal bestaande gebouwen die in het masterplan zouden verdwijnen werden uit het model verwijderd aangezien ze een schermwerkend effect kunnen hebben op het afgestraalde geluid naar de omgeving.

Gezien de grote afstand van de woningen tot het zuidelijke Manchestergebouw (>120m) zijn de berekende geluidsniveaus laag. Er werd een maximum geluidsniveau van 33,9 dB(A) berekend ten gevolge van de technische installaties aan een gevel van een woning in de Gasmeterlaan.

In de Gasmeterlaan werd een langueduurmeting uitgevoerd. Er werd een gemiddeld nachtniveau (L_{night}) opgemeten van 65 dB(A) over een periode van 7 dagen, hetgeen een hoge geluidsbelasting is voor de nachtperiode. De metingen wordt bevestigd door de strategische geluidsbelastingskaarten van wegverkeer 2021 (L_{night}).

Gezien het zeer grote verschil tussen het bestaande omgevingsgeluid en het berekende specifieke geluid van de nieuwe technische installaties, wordt in het MER met zekerheid gesteld dat de bijdrage van de nieuwe installaties kleiner is dan 1 dB. Daarnaast wordt er ook voldaan aan de richtwaarden voor gebiedstype 2°, hetzij 50, 45 en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

De conclusie is dat er voldaan zal worden aan de Vlare II-geluidsnormen zonder dat er milderende maatregelen in rekening moeten worden gebracht. De geluidseffecten van de voorziene technische installaties op het zuidelijke Manchestergebouw zijn verwaarloosbaar.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

| 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) Afvalwaterlozing van toiletten, wastafels, douches. zie addendum C07 TOESTELLEN. Septische put voor verzameling, pompput voor oppompen naar riolering aan Nieuwevaart klasse 3 Nieuw | 30000 m ³ /jaar |
| 12.2.2° | transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Hoogspanningslokaal, 2 transformatoren van 1250kVa elk, zie addendum C07 TOESTELLEN Transformatoren oliegekoeld en voorzien van een opvangbak klasse 2 Nieuw | 2500 kVA |
| 16.3.2°b) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 3 warmtepompen met totaal elektrisch vermogen van 453kW, zie addendum C07 TOESTELLEN klasse 2 Nieuw | 588,9 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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023061597 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 renoveren met functiewijziging van het gebouw Manchester Zuid en het exploiteren van een kantoorgebouw aan GEGROND bv (O.N.:0746813193) gelegen te Nieuwevaart 51, 9000 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Gegrond - Manchester-Zuid met inrichtingsnummer 20231222-0016 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

| 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) Afvalwaterlozing van toiletten, wastafels, douches. zie addendum C07 TOESTELLEN. Septische put voor verzameling, pompput voor oppompen naar riolering aan Nieuwevaart Nieuw | 30000 m ³ /jaar |
| 12.2.2° | transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Hoogspanningslokaal, 2 transformatoren van 1250kVa elk, zie addendum C07 TOESTELLEN Transformatoren oliegekoeld en voorzien van een opvangbak Nieuw | 2500 kVA |
| 16.3.2°b) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 3 warmtepompen met totaal elektrisch vermogen van 453kW, zie addendum C07 TOESTELLEN Nieuw | 588,9 kW |

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden mbt vergunde functies

Niveaus -1 en 0 krijgen een inrichting die past binnen de bestemming 'industrie en ambacht', met uitzondering van de 'zuidelijke kantoorstrip' en het 'auditorium'.

Niveaus +1 en +2 worden ingericht met 'autonome kantoren'.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

ASTRID-veiligheidscommissie

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 13 februari 2024, met kenmerk 8978) moeten strikt nageleefd worden.

Gezien de grote oppervlakte van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (zowel boven- als ondergronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 21 februari 2024, met kenmerk AD-18-843 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De bestaande aansluiting op de openbare riolering dient steeds gravitair te worden voorzien

Het gebouw sluit aan de op het bestaand rioleringsnet van de site. Indien de site nog niet volledig voorzien is van een gescheiden stelsel, moet dit opgenomen worden in een heraanleg van de site.

FLUVIUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 12 februari 2024 onder ref. 5000058556) moeten strikt nageleefd worden.

ELIA ASSET

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 9 februari 2024, met kenmerk 271039) moeten strikt nageleefd worden.

Voor de ondergrondse verbindingen is de algemeen te respecteren veiligheidsafstand 50 cm rondom de ondergrondse verbinding.

Eventuele toekomstige installaties kan u op bijgevoegd plan in de vorm van een roze stippellijn terugvinden. Voor verdere detailinformatie met betrekking tot dit project kunt u contact opnemen met het Contact Center.

De Vlaamse Waterweg

Alle innames van het openbaar domein (bv. lozing bronbemaling, werfzone op en langs een bevaarbare waterweg, ...) van de Vlaamse Waterweg nv zijn gebonden aan de algemene voorwaarden en retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002. Het staat de

domeinbeheerder vrij om bij een domeinvergunning van de Vlaamse Waterweg nv bijzondere voorwaarden op te leggen.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 februari 2024 met kenmerk 062645-012/JT/2024).

AWV

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 22 februari 2024, met kenmerk AV/411/2024/00199/A) moeten strikt nageleefd worden.

Voorwaarden mbt behoud erfgoedwaarde

- De borstweringen van de nieuwe terrassen op bestaande platte daken moet achter de opstand van de bestaande gevel geplaatst worden en niet ervoor. Op de plannen staat dit niet zo getekend. In de detailbundel B33.16_Detailset_dd231207.pdf – detail 19 staat dit wel zo getekend.
- De borstwering van het terras op de vml. machinehal (NT: 2.A.01) mag enkel ter hoogte van het terras geplaatst worden en niet ter hoogte van de bestaande gevel.
- Voor wat de vloeren betreft, verwijzen we naar het document “B33.10_Inventaris Vloeren_dd221222.pdf” i.p.v. naar de plannen in de bouw aanvraag. Zo moet de vloer in gerecupereerde blauwe steen in de voormalige transmissieschacht behouden blijven (NT: opslag K.B.02 en traphal K.B.01).
- Gevels:
 - o De borstwering voor de vml. laadluiken worden nu aan de buitenzijde geplaatst. We vragen om deze te plaatsen tussen de binnen en buitengevel en niet in het gevelvlak.
 - o Er wordt een luifel voorzien boven inkomdeur van de traptoren. Dit is niet oorspronkelijk en geeft een storende visuele impact op deze inkomzone. Deze kan niet goedgekeurd worden.
- Het gebouw bevat heel wat kleinere erfgoedelementen en waardevol schrijnwerk. Deze werden geïnventariseerd in het document B33.7_Inventaris relicten_dd150722.pdf. Deze inventaris omvat tevens een overzicht van te behouden elementen. Deze inventaris werd in het verleden in overleg met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg opgemaakt. In de plannen van de voorliggende omgevingsvergunning zijn een aantal van deze elementen verdwenen. Volgende elementen worden dan ook gevraagd om te behouden:
 - o De gietijzeren leuning aan de buitentrap van de machinehal gevel zuid. Deze heeft erfgoedwaarde en dient behouden te blijven, weliswaar op een andere locatie aangezien de buitentrap weggaat. De nieuwe locatie dient nog voorgelegd te worden. Hiervoor zal een aparte toelatingsaanvraag moeten worden aangevraagd.
 - o Het oude laboratorium van Vynckier, gelegen op de gelijkvloerse verdieping van de machinehal moet behouden blijven en geïntegreerd worden in de Co-working-ruimte (NT lokaal 0.A.01)
 - o De houten luiken die deels de vide in de transmissieschacht bedekken worden weggenomen. De vide wordt hier opengemaakt, dit kan vanuit een

erfgoedobject. De luiken zelf hebben echter erfgoedwaarde. Graag behoud van deze luiken en integratie in het gebouw als erfgoedelement.

- De watertank (betonnen bassin) met drukvat, pompsysteem en leidingen in de toren moet behouden blijven. Dit is een restant van het oorspronkelijke sprinklersysteem.
- Op verschillende locaties bevinden op plafonds en muren leidingen, buizen, ventielen, drukvaten, oude elektriciteitskasten (Vynckier elektrische componenten), enz... Deze werden nog niet in detail geïnventariseerd. Dit moet verder gebeuren. Behoud moet hier het uitgangspunt zijn, aangezien ze mee deel uitmaken van de oorspronkelijke werking van dit gebouw en dus industrieel archeologische waarde hebben. Voor het verwijderen van deze leidingen, verplaatsen of integratie in het nieuwe ontwerp moet een aparte toelatingsaanvraag aangevraagd worden.
- Op verschillende locaties bevinden zich borden met benamingen, instructies e.d. Deze werden nog niet in detail geïnventariseerd. Dit moet verder gebeuren. Behoud moet hier het uitgangspunt zijn, aangezien ze mee deel uitmaken van de oorspronkelijke werking van dit gebouw en dus industrieel archeologische waarde hebben. Voor het verwijderen van deze leidingen en integratie in het nieuwe ontwerp moet een aparte toelatingsaanvraag aangevraagd worden.
- De dubbele houten deuren en enkele houten deuren in het voorgebouw (B33.7_Inventaris relictend_d150722, p.69 en 70 - BS 09 en BS 10) zijn te behouden.

Voorwaarden mbt waterhuishouding

Alle hemelwaterputten dienen te worden voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater wordt gebruikt voor het sanitair en dienstkranen.

Riolering: de bouwheer moet zelf instaan voor de zuivering van zijn afvalwater.

Voorwaarden mbt mobiliteit

Fietsparkeerplaatsen – inrichting

- Voor elke fietsenstalling dienen de deuren bij de eerste toegang vanaf het buitenterrein verwijderd te worden zodat fietsers enkel de deuropening bij de toegang aan de fietsenstalling zelf moeten openen. Hierbij dient er, zeker voor de noordelijke fietsenstalling die enkel voor werknemers is, via een badgesysteem of dergelijke gewerkt te worden zodat dit vlot kan gebeuren.
- Gezien het grote aantal fietsers dient er voor de noordelijke en grootste fietsenstalling net ten noorden van de ingetekende toegang van 171,5 cm een bijkomende toegang voorzien. Dit door het raam met breedte van 172cm te vervangen door een extra toegang. Op die manier kan al het fietsverkeer via die extra toegang inrijden en kan men uitrijden via de reeds ingetekende toegang.

Autoparkeerplaatsen

- Gezien het bereikbaarheidsprofiel en de soms moeizamere verkeersafwikkeling in de omgeving van de site, is het noodzakelijk om sturende parkeercijfers te hanteren voor deze site die rekening houdt met deze context. Daarom worden de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent gehanteerd waarbij er sturend kan worden gewerkt en dienen er 352 autoparkeerplaatsen te worden voorzien (in plaats van de 416 zoals vermeld in het dossier).
- In kader van de eventuele bijkomende LT-ontwikkelingen en de verkeersafwikkeling zal dit aantal van 352 autoparkeerplaatsen voor de functies in het zuidelijke Manchestergebouw geleidelijk aan naar beneden moeten worden bijgesteld.

Stromen en circulatie op en naar de site

- Om de conflicten tussen voetgangers en fietsers in deze zone zoveel mogelijk te vermijden, dienen er specifieke stroken/zones voor voetgangers (bij voorkeur in groen) en fietsers (bij voorkeur in rood) voorzien te worden (via markering op de grond bijvoorbeeld). Dit geldt trouwens niet enkel voor de zone voor zacht verkeer, maar voor de volledige site zodat ook conflicten tussen zacht verkeer en gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk wordt vermeden. Qua afscheiding kunnen hierbij de bestaande gele 'blokken' (zoals nu al aanwezig op delen van de toegangsweg) of de aparte voetpaden (zoals nu al aanwezig is op de weg ten noorden van parkeer cluster 3) op de volledige site worden toegepast.
- Wat de rijweg boven cluster 3 betreft is er naast het bestaande afgescheiden voetpad van 1m, nog 5 m rijweg over. Hier is het belangrijk om de voetgangersstrook breder te maken naar 2m en een fietsstrook van 3m te voorzien gezien de te verwachten stromen.
- De aparte toegang vanaf de Nieuwevaart naar de parking cluster 1 zal niet meer gebruikt worden. Parking cluster 1 zal dus moeten kunnen ontsluiten via de hoofdtoegangsweg waardoor er dus een doorsteek dient te komen van parking cluster 1 naar de hoofdtoegangsweg zoals aangegeven op de stromenfiguur in de Mober.
- Aangezien er momenteel tussen de 2 'pillaren' aan de hoofdtoegang slechts een kleine 8m breedte is, dienen de 'pillaren' en (een deel van) het hekwerk te worden gesupprimeerd zodat er minstens 13 m breedte is om alle stromen op een vlotte en zo conflictvrij mogelijk manier toegang te laten hebben tot de site.

Laden en lossen

- Voor het vrachtverkeer dat rond het Manchestergebouw rijdt moet heel duidelijk gesignaleerd worden dat de oostelijke zone een zone is voor zacht verkeer en dat zij daar dus slechts stapvoets mogen rijden.
- Er moet voor de laad-en loskade aan de oostzijde heel duidelijk gesignaleerd worden (via markering, borden en evt ook lichten) dat fietsers daar in en uit de fietsenstalling rijden. Als dit vervuld wordt en gezien de zeer beperkte hoeveelheid logistiek verkeer (dus zeker minder dan 7 vrachtvoertuigen per dag) kan hiermee akkoord worden gaan. Hierbij dienen de zware vrachtvoertuigen zoveel als mogelijk de zuidelijke laad -en loskade te gebruiken.
- De kleinere laad-en losplaatsen in het noorden bij de ateliers mogen er niet voor zorgen dat doorgaand verkeer (ook in de toekomst in kader van de interne ontsluitingsweg) belemmerd wordt. Daarom lijkt het meer aangewezen om aan de westelijke zijde te laden en te lossen. Het is belangrijk om aan toekomstige eigenaars/huurders mee te

geven dat het laden en lossen aan de noordelijke zijde in de lange termijn situatie gezien de interne ontsluitingsweg en circulatie mogelijk niet meer zal kunnen.

- Sporadische leveringen voor het buurbedrijf Sumitomo (vroegere naam Vyncolit) dient tot een absoluut minimum beperkt te worden om de oostelijke zone zoveel mogelijk voor te behouden voor zacht verkeer en dus ook zo conflictvrij mogelijk te houden.
- Het aantal vrachtvoertuigen dient beperkt wordt tot maximum 7 (voornamelijk lichte) vrachtvoertuigen per dag mag gaan gezien de mogelijke conflicten met de zone voor zacht verkeer. In kader hiervan dient er in de zone voor zacht verkeer via markering en signalisatie aangeduid worden waar de vrachtvoertuigen zich best begeven en dat het laden en lossen buiten de spitsuren gebeurt.

Milderende en verbeterende maatregelen

- De milderende en verbeterende maatregelen uit de Mober (aangevuld met onze opmerkingen en voorwaarden in dit advies) moeten strikt nageleefd worden en vanaf het begin worden uitgerold. Ze moeten ook duidelijk gecommuniceerd worden naar de prospect-bedrijven via opname in het uitgiftebeleid.
- De mobiliteitscoördinator dient sturend, activerend en sensibiliserend te werken richting een duurzamere mobiliteit op de site.
- De mobiliteitscoördinator dient minstens jaarlijks te rapporteren en in overleg gaat met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent om een evaluatie te maken van het pakket aan maatregelen en dat de maatregelen op basis hiervan worden bijgesteld indien nodig.
- De mobiliteitscoördinator dient een intake te doen van elk nieuw bedrijf op de site waarbij gestuurd en gesensibiliseerd wordt richting een zo duurzaam mogelijke modal split.
- Er moet duidelijk van in het begin naar de bedrijven gecommuniceerd worden dat in kader van de (eventuele bijkomende) LT-ontwikkelingen en de verkeersafwikkeling dit aantal van 352 autoparkeerplaatsen voor de functies in het Zuidelijke Manchestergebouw geleidelijk aan naar beneden zal moeten worden bijgesteld.
- De principes en uitwerking van het parking management systeem op korte termijn dienen worden uitgewerkt en vastgelegd en dit wordt besproken met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. Deze principes en uitwerking moeten dan geïntegreerd worden in het uitgiftebeleid zodat we er zeker van zijn dat de prospect-bedrijven die mogelijks op de site zullen komen hier vanaf het begin van op de hoogte zijn.
- Naast de bevraging/monitoring over de noodzaak voor een shuttledienst, moet dit ook effectief worden uitgevoerd indien noodzakelijk (evt. in samenwerking met andere bedrijven in de buurt).
- Elk (nieuw) bedrijf op de site dient een mobiliteitsanalyse en bedrijfsvervoersplan opstelt en da dit mee wordt opgenomen in het uitgiftebeleid.

Voorwaarden mbt privaat karakter terrein

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend

worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut “openbare weg op privaat domein”. Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Milderende maatregelen project-MER

De gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het MER-rapport (ref: PRMER3422) worden strikt opgevolgd.

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 Milieunavigators, 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toekomstige ontwikkelingen en aanvragen

Functies

Bij toekomstige aanvragen is het noodzakelijk om een correcte en verifieerbare ruimtebalans toe te voegen waarin de reeds goedgekeurde fases zijn verwerkt.

Mobiliteit

Bij elke (eventuele) volgende omgevingsvergunningaanvraag over de site zal het Mober grondig moeten worden geüpdatet zodat de laatste stand van zaken qua ontwikkeling, mobiliteitsinformatie en maatregelen hierin kan opgenomen worden. Op die manier kan dan een correcte mobiliteitsbeoordeling gemaakt worden. Daarom is het nu nog niet mogelijk voor het Mobiliteitsbedrijf om over het deel van de Mober op Lange Termijn al veel concrete uitspraken te doen gezien de onzekerheden.

Hemelwater

Bij de verdere ontwikkeling van de site dient maximaal ingezet te worden op hergebruik en groendaken. Daarnaast dient ook – via sanering of verder onderzoek – gezocht te worden naar de opportuniteit(en) om op de site alsnog een infiltratievoorziening aan te leggen. Deze optie geniet de voorkeur boven het voorzien een correct gedimensioneerde buffervoorziening. In het verder traject dient het duidelijk te zijn welke verhardingen, dakoppervlaktes op de bestaande buffervoorziening worden aangesloten.

Vergroening

De ambitie zoals beschreven naar aanleiding van het doorkijkscenario Masterplan blijft zeer vaag omtrent vergroening van het terrein. Een vervuilde bodem hoeft niet noodzakelijk te betekenen dat aanplant onmogelijk is. Bomen, struiken kunnen vaak wel een slechte(re) bodem aan. Veelal zijn de abiotische factoren, zoals verdichting of droogte meer bepalend voor het al of niet slagen van nieuwe beplanting.

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 Stadkantoor 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).

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, KGA, glas, textielafval, houtafval, folies, ...) 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.

Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Lozing

De lozing dient te voldoen aan de voorwaarden bepaald in afdeling 4.2.8. van Vlarem II.

Warmtepompen

De warmtepompen 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 warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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.

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 inkennisstelling 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 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_05367 - OMV_2023061597 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren met functiewijziging van het gebouw Manchester Zuid en het exploiteren van een kantoorgebouw - met openbaar onderzoek - Nieuwevaart, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023061597

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_VYNC_T_N_2_Terreinprofiel oost-west.pdf | ewZnZPb/Dt2T7lrQzKMP9Q== |
| BA_VYNC_T_N_1_Terreinprofiel noord-zuid.pdf | qA1aRf4zXwa9oc1spUEBhA== |
| BA_VYNC_T_B_2_Terreinprofiel oost-west.pdf | xTCYL2zPu00qn69uwofqwA== |
| BA_VYNC_T_B_1_Terreinprofiel noord-zuid.pdf | Fpccs4BNMgS4Veq9eWi2vQ== |
| BA_VYNC_S_N_C_Snede C.pdf | VEnS0D2AEIhbnBUYvhHOPw== |
| BA_VYNC_S_N_B_Snede B.pdf | 5xmMJVFBO9kW615gGjQT2w== |
| BA_VYNC_S_N_A_Snede A.pdf | D9TImKeGbkTrqBSGmgx54Q== |
| BA_VYNC_S_B_C_Snede C.pdf | RhzEbY3pBeBHmXLNxb8hBA== |
| BA_VYNC_S_B_B_Snede B.pdf | oyv1sB14/h8UowfTBqAVQA== |
| BA_VYNC_S_B_A_Snede A.pdf | tecGxc5p1Jz7SuSNjVSVtw== |
| BA_VYNC_P_N_4_Grondplan niveau dak.pdf | TL+25Aq4SuV1LrH9NmNdSQ== |
| BA_VYNC_P_N_3_Grondplan niveau 03.pdf | HIYT2l1zjqJPNpbEEwutw== |
| BA_VYNC_P_N_2_Grondplan niveau 02.pdf | eCxcg/uN4QAb61LeM4DS6hQ== |
| BA_VYNC_P_N_1_Grondplan niveau 01.pdf | tZ7Pu9A3vH/ee1puGDjpw== |
| BA_VYNC_P_N_0_Grondplan niveau 00.pdf | gN45jPy7z+kfBBpJndN8Lw== |
| BA_VYNC_P_N_-2_Funderingsplan.pdf | A7WZNURSfgIM2ApX3sv4IA== |
| BA_VYNC_P_N_-1_Grondplan niveau -1.pdf | ZPJknzJnATiKwtSTXo9+Kw== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_VYNC_P_B_4_Grondplan niveau dak.pdf | fMTF2bz/y1/qL09oE0Pgrg== |
| BA_VYNC_P_B_3_Grondplan niveau 03.pdf | nsG3BS0WYNW24K7c6l1qqA== |
| BA_VYNC_P_B_2_Grondplan niveau 02.pdf | qt3OMhVqOjocd77DBflg2A== |
| BA_VYNC_P_B_1_Grondplan niveau 01.pdf | butHMc0rI8nT5tbgX/Z2+Q== |
| BA_VYNC_P_B_0_Grondplan niveau 00.pdf | WVYHUr1uCJ1dFpcX6G36Lw== |
| BA_VYNC_P_B_-2_Funderingsplan.pdf | H1g5e4FEbH3+6eM8WZ5gmg== |
| BA_VYNC_P_B_-1_Grondplan niveau -1.pdf | f/0yrWsVPzIXud5xEZ6aRQ== |
| BA_VYNC_LB_Legende.pdf | GVC+ixFubLGfef6gSwU23g== |
| BA_VYNC_L_Legende.pdf | Np8VALu0DxVag0fyNpZV4A== |
| BA_VYNC_I_N_Inplantingsplan.pdf | koz5IDIGrvkv4ZEziPjO+g== |
| BA_VYNC_I_B_1_Inplantingsplan.pdf | HT/IldVrKCOgiPq4AvChtQ== |
| BA_VYNC_G_N_4_Gevel West.pdf | eoXxS8pnGzA53CGNV8ErGw== |
| BA_VYNC_G_N_3_Gevel Zuid.pdf | WsDWwuYPZMYzDQ+brvx3cw== |
| BA_VYNC_G_N_2_Gevel Oost.pdf | S7uLdLJ6aCSofz8/deX7/w== |
| BA_VYNC_G_N_1_Gevel Noord.pdf | YPCVa6GX+6NAOUHBjUthLA== |
| BA_VYNC_G_B_4_Gevel West.pdf | dC0KbovUnA6VJ7XEyU0piQ== |
| BA_VYNC_G_B_3_Gevel Zuid.pdf | BEeDVmcUyScojUUCCTYoZg== |
| BA_VYNC_G_B_2_Gevel Oost.pdf | LUL4d2J9yglslODUZz1vGw== |
| BA_VYNC_G_B_1_Gevel Noord.pdf | lKg7zhtMnTsx9UNEXZVJg== |
| 2011_aanpassingen riolering.pdf | G8qiMupoTMGpzyAAN0c68g== |
| 1999_toestandGE.pdf | IPISdVqHTNtN8R+3ruXXJw== |