



2024_CBS_08007 OMV_2024062407 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf (IIOA + SH): het regulariseren van uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Janssen Pharmaceutica NV met als contactadres Turnhoutseweg 30, 2340 Beerse en Tech Lane Ghent Xcellerator NV met als contactadres Nederzwijsnaarde 2, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024062407) ingediend bij de deputatie op 21 mei 2024.

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

- Onderwerp: het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf (IIOA + SH): het regulariseren van uitgevoerde werken
- Adres: Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 627M, 627N, 631M, 641B, 671A en 672A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juli 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 10 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf (IIOA + SH): het regulariseren van uitgevoerde werken. Het is een aanvraag voor een tweede regularisatie van een omgevingsvergunning voor werkzaamheden waarvoor een uitgebreid dossier was vereist. De bouw van een nieuwe productiefaciliteit voor Gentherapie met bijbehorende labo's, kantoren, kantine, opslagruimte en technische ruimte genaamd LEGEND op Eiland Zwijnaarde in opdracht van SPV Alinso – TLG SP nv is vergund onder nummer OMV_2020139540.

Tijdens het detailontwerp werden een aantal wijzigingen aangebracht; deze werden goedgekeurd in besloten zitting van 06 oktober 2022.

Tijdens de uitvoering van het project waren een aantal wijzigingen noodzakelijk.

Algemeen:

- het bijvoegen van twee pipe racks tussen Manufacturing en Utilities;
- het gasflessen opslag geplaatst naast Manufacturing west;
- de brandweg is aangepast in het zuidoost van het terrein;
- de riolering is aangepast;
- vier balustrades te plaatsen op de twee 'bruggen' op Suzanne Tassierstraat;
- oversteekplaats Suzanne Tassierstraat naar hoofdinkom;
- kooiladder Sprinkler vervangen door trap;
- tijdelijke voetpaden en keten geplaatst op naastliggend terrein te bewaren;
- deuren aangepast Utilities oost- en noordgevels

Manufacturing:

- deur verwijderd Manufacturing zuidgevel niveau 0;

Warehouse:

- een vaste raam in de Warehouse zuidgevel is vervangen door een dubbele deur;
- een balustrade is bijgevoegd aan het pad langs de westgevel van de Warehouse;
- een dubbele deur aan de noordgevel van de Warehouse is vervangen door een rolpoort;
- chillers gezet naast zuidgevel Manufacturing;
- elektriciteitscabine verplaatst dicht bij tijdelijke keten;
- logo's op noordgevel Manufacturing trappentoren met maten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Actualisatie van de locatie van de lozingspunten ten gevolge van de as-built situatie. Geen veranderingen m.b.t. debiet of samenstelling. klasse 2 Verandering	0 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Actualisatie van de lijst met aanwezige koeltoestellen en compressoren. klasse 2 Verandering	-797,01 kW
17.1.2.1.2°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 1000 liter tot en met 10.000 liter De opslag van CO2 in twee batterijen van 12 flessen, met een individuele inhoud van 50 liter per fles. Dit voor een totaal volume van 1.200 liter. klasse 2 Nieuw	1200 liter
17.1.2.2.3°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in vaste reservoirs met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 10000 liter Actualisatie van het volume van de stikstoftank. De vaste tank voor CO2 is vervangen door verplaatsbare recipiënten. klasse 1 Verandering	-3368 liter
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton Actualisatie van de volumes van de opslagtanks voor diesel. Weglaten van de geïntegreerde tanks voor de bluswaterpompen. klasse 2 Verandering	9,35 ton
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton De maximale opslag van 1.380 kg diverse overige vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02) in verplaatsbare recipiënten. klasse 3 Nieuw	1,38 ton
17.3.2.2.1°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 50 kg tot en met 2 ton Actualisatie van de werkelijke opslaghoeveelheden na opstart van de activiteiten. klasse 3 Verandering	-1113 kg
17.3.4.1°a)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting	-1,733 ton

	volledig is gelegen in een industriegebied Actualisatie van de werkelijke opslaghoeveelheden na opstart van de activiteiten. klasse 3 Verandering	
17.3.6.1°a)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting volledig is gelegen in industriegebied Actualisatie van de werkelijke opslaghoeveelheden na opstart van de activiteiten. klasse 3 Verandering	-6,724 ton
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton Actualisatie van de werkelijke opslaghoeveelheden na opstart van de activiteiten. klasse 3 Verandering	-1,435 ton
23.3.1°a)	opslag van kunststoffen en van voorwerpen uit kunststoffen, volledig gelegen in een industriegebied (meer dan 10 ton tot en met 200 ton in een lokaal) De opslag van maximaal 14 ton aan kunststoffen. klasse 3 Nieuw	14 ton
39.1.1°	stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren (waterinhoud van 25 l tot en met 500 l) Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomgeneratoren gelijk is aan 24,7 liter. klasse 3 Nieuw	49,4 liter
39.2.1°	stoomvaten, met inbegrip van warmtewisselaars waarvan de primaire ruimte als stoomvat wordt beschouwd, met een individuele inhoud van 300 l tot en met 5000 l Twee autoclaven waarvan het individueel volume van hun respectievelijke stoomvaten gelijk is aan 951 liter. klasse 3 Nieuw	1902 liter

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.4.2° | De lozing van maximum 6,57 m³/uur, 80 m³/dag en 18.000 m³/jaar bedrijfsafvalwater met bijlage 2C-stoffen in de openbare riolering. | 6,57 m³/uur

12.2.2° | Twee transformator met een individueel, nominaal vermogen van 3.150 kVA elk. | 6300 kVA

15.1.1° | De stelplaats voor 7 voertuigen, andere dan personenwagens. | 7 voertuigen

24.4. | Diverse labo's waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd worden. | 21 labo's

31.1.2°a) | 2 noodgeneratoren (2 x 3430 kW) en 2 motoren voor de brandbluspompen (2 x 300 kW). Met allen minder dan 500 bedrijfsuren | 3730 kW

43.1.2°a) | Diverse stookinstallaties (2x 9 kW en 3x 900 kW) met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 2.718 kW. | 2718 kW

51.1.2° | Ingeperkt gebruik van genetisch gemodificeerde organismen: 21 ruimtes waar biosafetylevel 2 of biosafetylevel 2+ geldig is en waar zich genetisch gemodificeerde organismen kunnen bevinden. | 21 ruimtes

51.2.1° | Ingeperkt gebruik van pathogene organismen: 21 ruimtes waar biosafetylevel 2 of biosafetylevel 2+ geldig is en waar pathogenen zich kunnen bevinden. | 21 ruimtes

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.3.2° | 7 batterijladers (5x 36 kW en 2x 62 kW) met een geïnstalleerd, totaal vermogen van 304 kW. | 304 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 16/09/2021 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele airco en het opslaan van gevaarlijke stoffen. (OMV_2021139301)
- * Op 22/12/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de exploitatie van een mobiele hoogspanningscabine met transformator. (OMV_2021194385)
- * Op 03/02/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke hoogspanningscabine op de werf. (OMV_2022007406)
- * Op 06/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde werken voor de bouw van een farmaceutisch bedrijf. (OMV_2022116326)
- * Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een farmaceutisch bedrijf + bijstelling: het bouwen van een nieuwe productiefaciliteit voor genterapie met bijhorende labo's, kantoren, restaurant, opslagruimte en technische ruimte. (OMV_2020139540)
- * Op 04/05/2023 werd door de deputatie een akte genomen voor de gehele overdracht van een farmaceutisch bedrijf, vroeger vergund op naam van alinso nv/ld bvba. (overlater) is thans vergund op naam van Janssen Pharmaceutica nv (overnemer). (OMV_2023049223)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Volgens het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject 't Eilandje (3E)' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is het bouwperceel bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften. De voorgenomen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten passen binnen de bestemming voor een regionaal bedrijventerrein. De geplande kantoren zijn onlosmakelijk verbonden met en noodzakelijk voor de bestemmingseigen activiteiten. Er vindt géén opslag in open lucht plaats.

De betrokken bestemming kan evenwel volgens het RUP maar worden gerealiseerd voor zover ze ten laatste samen met onderstaande bestemmingen worden gerealiseerd :

- De voor de bedrijven noodzakelijke ontsluiting en minstens één doorsteek voor fietsers en voetgangers onder E40. (*gerealiseerd*)
- De ecologische infrastructuur in het bedrijventerrein bestaande uit structuurbepalend groen langs de wegen en een natuurlijke oeverstrook langs de Tijarm van de Schelde. (*gerealiseerd*)
- Sanering van de aanwezige blackpoint. (*gerealiseerd*)

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde van juni 2007, is een verdere verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften uit het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. In het inrichtingsplan is bepaald dat in het regionaal bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde vooral wordt gemikt op de vestiging van volgende types kennisbedrijvigheid:

- “een wetenschapspark, met spin-offbedrijven van de universiteit en/ of hogescholen en bedrijven die inzake onderzoek en ontwikkeling samenwerken met de universiteit en/ of hogescholen, als meest hoogwaardige type;
- hoogwaardige O&O (onderzoek en ontwikkeling)-vestigingen van bedrijven met regionale en nationale en internationale uitstraling;

Beeldkwaliteitsplan

Het bouwterrein waarop het nieuwe productiegebouw van LEGEND gevestigd wordt, maakt deel uit van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Tech Lane Ghent op Eiland Zwijnaarde, waarvoor in november 2015 een Beeldkwaliteitsplan is opgemaakt door het gespecialiseerd studie bureau Inbo uit Amsterdam. Dit Beeldkwaliteitsplan bevat de visie, ambitie en richtlijnen voor de beoogde ruimtelijke- en beeldkwaliteit voor de nieuwe werkmilieus, die worden gerealiseerd. Door het Beeldkwaliteitsplan bestuurlijk vast te stellen, krijgt het een formele werking, als aanvullend document op het Inrichtingsplan. Bij discussies tussen beiden primeert het Beeldkwaliteitsplan

De aanvraag is, behalve de werketen waarvoor een vergunning wordt gevraagd, in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening 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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Aan het dossier werd een Archeologienota met ID 17106 toegevoegd, verstuurd op dd. 18-12-2020 naar het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft akte genomen van de archeologienota voor Janssen EMEA CAR-T Eiland Zwijnaarde te Gent.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht: er worden geen wijzigingen gedaan die invloed hebben op het vorig advies in dossier OMV_2020139540.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 juli 2024 tot en met 17 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project met zijn voorgestelde wijzigingen presenteert zich als een leesbaar geheel met een sterk geritmeerd systeem dat een krachtig beeld vormt. De voorgestelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de architectuurtaal van het gebouw.
De wijzigingen hebben geen impact op groenwaarden en biodiversiteit.

Werkketen

De economische activiteit die op deze locatie uitgevoerd wordt sluit perfect aan bij de visie die wij hebben op dit bedrijventerrein. Het is echter onduidelijk waarom de (werf)keten opgenomen zijn in deze vergunningsaanvraag. Hier wordt in de toelichtingsnota geen uitleg over gegeven. Er is naast het bedrijfsperceel een tijdelijke werfparking aangelegd en er zijn werfketen geplaatst. Deze kunnen (zonder vergunning) op deze plek gerealiseerd blijven zolang ze nodig zijn in functie van de bouw van het bedrijf. Deze permanent of voor langere tijd dan de uitvoering van de werf vergunnen is niet conform de visie op de invulling van deze site.

Logo

Het voorgestelde Logo op het gevelvlak van de Manufacturing is sober en in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

Opritten:

Zoals bepaald in het vooroverleg kan er slechts één oprit voor regulier gebruik (in combinatie met de toegang voor voetgangers) en één extra oprit voor de brandweer toegestaan worden. We merken dat de gecombineerde oprit voor de minder validen parkeerplaatsen (in grasdallen) en voor zwakke weggebruikers verbreed is ten opzichte van de vergunde toestand. Hetzelfde gebeurde voor de andere oprit die ook aansluit op de Suzanne Tassierstraat.

Dit kan niet toegestaan worden. Opritten op openbaar domein dienen immers, conform het integraal plan openbaar domein Stad Gent, zoveel mogelijk beperkt worden. De aangebrachte verbredingen van de opritten moeten dan ook uitgedbroken worden en terug aangepast worden conform de origineel vergunde toestand.

Het toegevoegde plan vergunde toestand is niet wat effectief vergund is, de opritten in de vergunde toestand worden recht aangesloten op de rijweg en niet met bochten.

Ook de boordstenen aan de weg dienen terug opgetrokken te worden conform de origineel vergunde toestand.

Gelet op het beperkte hoogteverschil tussen de oprit en de wadi dient op de betonnen boordsteen geen extra borstwering (zoals nu voorzien) aangebracht te worden. Overbodige attributen worden logischerwijze maximaal vermeden op openbaar domein. Deze borstwering kan dan ook niet vergund worden en de bijkomende palen dienen allen verwijderd te worden. Er wordt voor beide opritten slechts een breedte van maximum 5,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Na het beëindigen van de werken zullen beide opritten worden aangelegd in betongrasdallen, enkel voor de toegang voor de voetgangers kan er een strook van maximum 2,00 meter in betonstraatstenen worden verwerkt. Deze grasdallen dienen recht aangelegd te worden op de as van de rijweg.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

Elke aanpassing aan het openbaar domein dient geregeld te worden met een nieuw technisch dossier en kan niet vergund worden via deze toegevoegde plannen.

Bijgevolg kan worden geoordeeld dat de aanvraag zich ruimtelijk integreert binnen het bedrijventerrein, behalve voor de handelingen op het openbaar domein.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

CONCLUSIE

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

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf (IIOA + SH): het regulariseren van uitgevoerde werken van Janssen Pharmaceutica nv en Tech Lane Ghent Xcellerator nv, gelegen te Suzanne Tassierstraat 8, 9052 Gent.

Artikel 2:

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

Werkketen

De werfketen dienen uitgesloten te worden uit de vergunning. Indien deze nodig zijn voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden zijn deze vrij van vergunning. Het is niet duidelijk waarom deze opgenomen zijn in de vergunning. Wanneer deze hier voor langere tijd (tijdelijk of permanent) vergund zouden worden, dan is het niet meer mogelijk om op dit perceel de gewenste economische ontwikkeling te realiseren en dat willen we vermijden.

Riolering:

De DWA-afvoer dient gericht te worden naar de reeds aanwezige (DWA-)rioolaansluitingen. De RWA-afvoer dient gericht te worden naar de aanwezige koker op het terrein (volgens de reeds gemaakte afspraken).

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Hierbij dient de RWA-afvoer aangesloten te worden op de voorziene koker zoals reeds in het vooroverleg besproken.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put(-ten).

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

Opritten:

Zoals bepaald in het vooroverleg kan er slechts één oprit voor regulier gebruik (in combinatie met de toegang voor voetgangers) en één extra oprit voor de brandweer toegestaan worden. We merken dat de gecombineerde oprit voor de minder validen parkeerplaatsen (in grasdallen) en voor zwakke weggebruikers verbreed is ten opzichte van de vergunde toestand. Hetzelfde gebeurde voor de andere oprit die ook aansluit op de Suzanne Tassierstraat.

Dit kan niet toegestaan worden. Opritten op openbaar domein dienen immers, conform het integraal plan openbaar domein Stad Gent, zoveel mogelijk beperkt worden. De aangebrachte verbredingen van de opritten moeten dan ook uitgedroogd worden en terug aangepast worden conform de origineel vergunde toestand.

Het toegevoegde plan vergunde toestand is niet wat effectief vergund is, de opritten in de vergunde toestand worden recht aangesloten op de rijweg en niet met bochten.

Ook de boordstenen aan de weg dienen terug opgetrokken te worden conform de origineel vergunde toestand.

Gelet op het beperkte hoogteverschil tussen de oprit en de wadi dient op de betonnen boordsteen geen extra borstwering (zoals nu voorzien) aangebracht te worden. Overbodige

attributen worden logischerwijze maximaal vermeden op openbaar domein. Deze borstwering kan dan ook niet vergund worden en de bijkomende palen dienen allen verwijderd te worden.

Er wordt voor beide opritten slechts een breedte van maximum 5,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Na het beëindigen van de werken zullen beide opritten worden aangelegd in betongrasdallen, enkel voor de toegang voor de voetgangers kan er een strook van maximum 2,00 meter in betonstraatstenen worden verwerkt. Deze grasdallen dienen recht aangelegd te worden op de as van de rijweg.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

Elke aanpassing aan het openbaar domein dient geregeld te worden met een nieuw technisch dossier en kan niet vergund worden via deze toegevoegde plannen.

Technisch dossier:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

Artikel 3:

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

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_08007 - OMV_2024062407 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een pharmaceutisch bedrijf (IIOA + SH): het regulariseren van uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Suzanne Tassierstraat, 9052 Gent - Advies