

Deputatie

Besluit

Zitting van 31 maart 2022
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2021156339_EA

29	2022_DEP_02201	Omgevingsvergunningsaanvraag – AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC bvba - Gent - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 31 maart 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 19 november 2021 ingediend door BVBA AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC, Ottergemsesteenweg-Zuid 801 te 9000 Gent.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2021156339.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

Bijkomende informatie gevraagd op en ontvangen op 09 december 2021.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 22 december 2021 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent .

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20190403-0092 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 8 AFD, sectie H, nrs. 0364/B/4, 0364/K/4, 0364/S/2, 0364/T/2, 0539/N en 0364/H3, GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0532/B/2.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 8 AFD, sectie H, nrs. 0364/B/4, 0364/H/3, 0364/K/4, 0364/S/2 en 0364/T/2, GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0532/B/2 en 0539/N.

Context

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een kunststoffenverpakkingsbedrijf.

De lopende milieuvergunning dateert van 23 november 2006 en werd verleend voor een termijn van 20 jaar.

Het betreft de exploitatie van een bedrijf gespecialiseerd in het vervaardigen van bedrukte en onbedrukte, flexibele verpakkingsfolies.

Het zijn vooral folies uit kunststof, maar ook uit papier en aluminium.

Het bedrijf omvat globaal als productieprocessen de co-extrusie en de conversie:

- Co-extrusie: uitgaande van polymeergranulaten worden flexibele folies gemaakt. Op elke machine staan meerdere extruders, zodat er een folie ontstaat dat uit verschillende lagen is opgebouwd. Er zijn meerdere blaasmachines en vlakke machines. De meeste blaasfolie wordt verder bewerkt in de conversieafdeling, de rest wordt verkocht aan derden. Vlakke folies kunnen zowel door de conversie afdeling als rechtstreeks door verpakkers (fabrikanten van voedingswater,...) gebruikt worden.
- Conversie: hier worden verpakkingsfolies vervaardigd met verscheidene toepassingen. Deze afdeling omvat de inktvoorbereiding, de drukkerij, de laminage en de rolsnijdienst. In de drukkerij wordt (vooral) gebruik gemaakt van oplosmiddelhoudende procedés. De toegepaste drukprocessen zijn zowel hoogdruk (flexodruk) als diepdruk (heliodruk). Bij de laminage worden 2 of meerdere folies aan elkaar gelijmd. Dit gebeurt zowel met oplosmiddelhoudende lijm als andere lijmtypen. Bij de rolsnijdienst worden de rollen versneden tot kleinere rolletjes.

Voorts omvat het bedrijf o.m. diverse onderhoudswerkplaatsen, werkplaatsen voor metaalbewerking, laboratoria, magazijnen, opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen, parkings, diverse nutsvoorzieningen en burelen.

Het bedrijf heeft een interne milieucoördinator aangesteld.

Het bedrijf omvat een GPBV-inrichting en is een energie-intensieve inrichting.

Vergunningstoestand

• Milieuvergunningen

- Besluit van de deputatie van 23 november 2006 houdende het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor het vervaardigen van bedrukte en onbedrukte, flexibele verpakkingsfilmen, voor een termijn van 5 jaar voor het lozen van bedrijfsafvalwater via lozingspunt 4 en 20 jaar voor het overige.
- Besluit van de deputatie van 15 mei 2008 houdende het verlenen van de vergunning voor het veranderen van het bedrijf, voor een termijn tot en met 22 november 2026.
- Besluit van de deputatie van 15 oktober 2009 houdende het verlenen van de vergunning voor het wijzigen en uitbreiden van het bedrijf, voor een termijn tot en met 22 november 2026.
- Besluit van de deputatie van 5 januari 2012 houdende het verlenen van de vergunning voor het wijzigen en uitbreiden van het bedrijf, voor een termijn tot en met 22 november 2026.
- Besluit van de deputatie van 22 december 2016 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het veranderen door uitbreiding en wijziging van het bedrijf en de melding van overname (van de nv Amcor Flexibles Transpac naar de bvba Amcor Flexibles, voor een termijn tot en met 22 november 2026.

• Omgevingsvergunningen

- Besluit van de deputatie van 19 december 2019 houdende het verlenen van de vergunning voor het veranderen door uitbreiding en wijziging van het bedrijf en de melding van overname, voor een termijn tot en met 22 november 2026 (OMV 2019096485).
- Besluit van de deputatie van 22 april 2021 houdende omgevingsvergunning voor het veranderen van een kunststofverpakkingsbedrijf (IIOA) voor een termijn tot en met 22 november 2026 en het plaatsen van platformen (SH) voor een termijn van onbepaalde duur (OMV2021007874)

- *Meldingen*

- Besluit van de deputatie van 10 april 2014 houdende het akteren van de mededeling van kleine verandering voor het veranderen van het bedrijf, voor een termijn tot en met 22 november 2026.

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*

Volgende stedenbouwkundige vergunningen/aanvragen zijn bekend:

- op 01 april 1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van opslagplaats voor nitrococon. (1964 ZW 653)
- op 06 november 1968 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen opslagplaats voor nitrocellulose. (1968 ZW 1006)
- op 27 mei 1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een bergplaats machienen. (1969 ZW 1057)
- op 27 mei 1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen stapelplaats. (1969 ZW 1054)
- op 29 juli 1969 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen opslagplaats. (1969 ZW 1064)
- op 06 april 1970 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw nieuwe bobinage na slopen van het gebouw opslagplaats mandrins. (Litt. O-5-70)
- op 12 juli 1971 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het gebouw bobinage-cello door het optrekken van een 1e verdieping. (Litt. O-6-71)
- op 6 juni 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meet- en ontspanningsstation voor aardgas. (1972 ZW 1198)
- op 3 oktober 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het opspuiten oude scheldearm. (1972 ZW 1187)
- op 4 december 1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw isol. (1973 ZW 1288)
- op 16 april 1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bureel en magazijn isol. (1974 ZW 1313)
- op 16 april 1974 werd een vergunning afgeleverd voor aanleg groenzone rond decantatiebekken. (1974 ZW 1314)
- op 13 augustus 1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een industrieel gebouw. (1974 ZW 1338)
- op 18 november 1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen chemisch bedrijf. (1975 ZW 1419)
- op 09 januari 1986 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en herbouwen van stockage voor kolen en slakken. (1985/1467)
- op 28 april 1992 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een nijverheidsgebouw. (1992/127)
- op 16 maart 1993 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een goederentransportvestiging en het slopen van twee gebouwen. (1992/708)
- op 18 december 2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van co-extrusie, de oprichting van 5 silo's, de sloping van een sas co-extrusie, de sloping van een annex magazijn co-extrusie en de uitbreiding van een pipe-rack. (2003/584)
- op 16 maart 2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hoogstapelmagazijn en hoogspanningscabines, het bouwen van laadkades, de plaatsing van koelgroepen. (2005/524)
- op 16 augustus 2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een korrelmagazijn. (2007/486)

- op 30 augustus 2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het extrusiegebouw 'coex 5'. (2007/451)
- op 13 september 2007 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het extrusiegebouw 'coex 5+', sociale lokalen en het bouwen van nieuwe silo's. (2007/490)
- op 2 april 2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hoogstapelmagazijn en hoogspanningscabines, verbouwen laadkades, plaatsen koelgroepen. (2009/81)
- op 15 maart 2012 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een personeelsparkeerplaats op het terrein van Amcor. (2012/3)
- op 12 november 2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een mobiel toilet. (2015/04164)

Omschrijving project

Algemeen

De aanvraag heeft betrekking op de ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) en omvat tevens stedenbouwkundige handelingen (SH).

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant inzake IIOA een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

Met voorliggend dossier wenst Amcor een uitbreiding met het project 'Innovation Center Europe' (ICE) aan te vragen. Dit innovatiecentrum heeft als doel om samen met de klanten meer duurzame plastic verpakkingen te ontwikkelen. Dit innovatiecentrum is opgebouwd uit 3 delen:

- Customer Engagement Center (CEC): dit onderdeel zal voornamelijk gebruikt om met (potentiële) klanten te brainstormen en zal hoofdzakelijk bestaan uit vergaderzalen, kantoorruimtes en ruimtes waar presentaties/opleidingen gegeven kunnen worden, alsook een prototyping labo wordt voorzien.
- Packaging & Recycling Center (PRC): in deze ruimte zullen een 15-tal verpakkingsmachines opgesteld worden, zodat de nieuwe verpakkingen effectief getest kunnen worden door de klanten. Hiertoe wordt het bestaande R&O-gebouw (G6) gesloopt.
- Material Science Center (MSC): hier zal voornamelijk onderzoek gedaan worden naar het ontwikkelen van nieuwe verpakkingen; bestaande uit een labo en kleinschalige pré-industriële productielijn(en).

Bovendien zal onder de huidige parking ter hoogte van het onthaal een nieuwe ondergrondse parking aangelegd worden (ter vervanging van de huidige bovengrondse parking).

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het veranderen van een kunststoffenverpakkingsbedrijf, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - het verwijderen van de vergunde verdeelslang van mazout;
 - het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 800 kVA;
 - het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.250 kVA;

- het verwijderen van diverse vergunde airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 24,79 kW;
- het verwijderen van de vergunde bovengrondse dubbelwandige mazouttank van 2.500 liter;
- de verplaatsing van 2 vergunde labo's waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt;
- *de uitbreiding met/van:*
 - diverse vaste batterijladers met een geïnstalleerd totaal vermogen van 12 kW;
 - de stalling van 4 voertuigen andere dan personenwagens;
 - een stikstofgenerator met een capaciteit van 7,5 Nm³/u;
 - een warmtepomp, een HVAC en 2 airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 60 kW – 11 kW – 107 kW en 170 kW;
 - de opslag aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met 500 liter;
 - diverse toestellen voor het behandelen van kunststoffen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 2.224 kW;
 - de opslag aan kunststoffen met 6 ton;
 - 1 labo waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt;
 - 60 verticale boringen van 120 m diep, d.i. minder dan het dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III.

Stedenbouwkundige handelingen

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- de bouw van het Packaging en Recycling Centre (PRC);
- de renovatie van de linkervleugel van het bestaande administratiegebouw (RENOVATIE);
- de bouw van het Material Science Centre (MSC);
- de bouw van het Customer Engagement Centre (CEC);
- de bouw van een passerelle tussen het Packaging & Recycling Centre en het Material Science Centre (PASSERELLE);
- de bouw van een nieuw receptiegebouw voor de vrachtwagens/wachtpost (RECEPTIE);
- de heraanleg van de inrit van de site (INRIT);
- de sloop van de rechtervleugel van het bestaande administratiegebouw (RECHTERVLEUGEL BT);
- de sloop van het huidige receptiegebouw (RECEPTIE BT);
- de sloop van de bestaande fietsenstalling (FIETSENSTALLING BT).

Wijzigingen die geen invloed hebben op de procedure

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de brandweer werd een wijzigingsverzoek ingediend op 1 maart 2022 om de ongunstige aspecten te remediëren. De wijzigingen betreffen voornamelijk een aanpassing aan de compartimentering en het voorzien van standplaatsen voor de brandweertwagens. Het wijzigingsverzoek werd dezelfde dag aanvaard. Het vereiste geen openbaar onderzoek en geen termijnverlenging. Er werd wel opnieuw advies gevraagd aan de brandweer.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 03 januari 2022 tot en met 01 februari 2022.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië.

Adviezen

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 10 februari 2022

onder de volgende stedenbouwkundige voorwaarden:

Bomen

Minstens 10 hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) worden heraan geplant waarvan 4 op de binnentuin (zoals zelf aangegeven op de plannen) en 6 extra in de groenzone langs de straatzijde (3 langs elke kant van de treurwilg) met ca. 8-10 m minimum plantafstand en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Waterparagraaf

- De hemelwaterputten moeten vanzelfsprekend voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.
- Het groendak (tuin) op de ondergrondse parking moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De dikte van de grondlaag boven de ondergrondse parking moet meer dan 1 m zijn zodat oppervlakkige infiltratie/verdamping mogelijk is (infiltratie aanwezige paden) en kwalitatief groen kan overleven.
- De ondergrondse parking/kelder dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Grondverzet en bemaling

Voor het gebied werd een beschrijvend bodemonderzoek opgemaakt (OVAM dossiernr. 5274). Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Waterhuishouding

Volgens de waterhuishoudingsstudie die opgemaakt is voor het volledige bedrijventerrein moet het afvalwater (DWA) afgekoppeld worden van de Schelde, enkel regenwater (RWA) is nog op de Schelde aan te sluiten. Het plan houdt hier nog geen rekening mee. Het interne stelsel dient volledig gescheiden aangeboden te worden, het plan is in die zin aan te passen.

Riolering

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

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

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

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). 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 schermen. 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/richtlijnengeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Opritten

Er zullen 2 opritten op het openbaar domein worden toegestaan. 1 ifv de toegang voor personenwagens met een breedte van maximaal 6 meter, 1 ifv de toegang voor vrachtwagens met een breedte van maximaal 12 meter. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpasssen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Regenwater vanop het privaat terrein mag in geen geval afwateren op het openbaar domein.

Het College verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen:

Openbaar domein

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

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, bermen, trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Grondverzet en bemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlaamse indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van

burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>. Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van VLAREM II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Mobiliteit - Flankerende maatregelen

Bedrijven gelegen in de zuidelijke mozaïek kunnen ondersteuning genieten van het mobiliteitscoördinatiecentrum Spits. Hiervoor kan contact opgenomen worden via info@spits.gent. Meer info: www.spits.gent

Departement Omgeving - milieuadvies

GUNSTIG op 16 februari 2022

Uit het onderzoek van de aanvraag blijkt dat het voorwerp van de gevraagde verandering een beperkte impact op en een beperkt risico voor de omgeving met zich meebrengt. De hinder en de effecten op mens en milieu en de risico's voor de externe veiligheid, veroorzaakt door het aangevraagde project, kunnen mits naleving van de algemene en sectorale vergunningsvoorwaarden van titel II en III van het VLAREM tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 24 februari 2022

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Bovenschelde

STILZWIJGEND GUNSTIG

Hulpverleningszone Centrum

ONGUNSTIG op 02 februari 2022

Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

GUNSTIG op 04 maart 2022

Besluit industriegebouw: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Besluit kantoorgedeelte: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Besluit milieutechnische aspecten: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

De passerelle kan de werking van brandweer bemoeilijken. Bijkomend is de site door de jaren heen zo goed als vol gebouwd. Sommige plaatsen zijn onbereikbaar met de ladderwagens van brandweer. Er dient maximaal te worden ingezet op brandvoorzorgsmaatregelen zoals automatische detectie-installaties, automatische blusinstallaties en RWA-installaties. Het interventieplan moet actueel zijn.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG op 10 maart 2022.

voor een termijn tot en met 22 november 2026 onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een kunststoffenverpakkingsbedrijf
- de lopende milieuvergunning dateert van 23 november 2006 en werd verleend voor een termijn van 20 jaar;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding;
- de verandering betreft in hoofdzaak de uitbreiding met een innovatiecentrum;
- het bedrijf is zone-eigen gelegen en is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving;
- tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG voor een termijn van onbepaalde duur onder de gecoördineerde stedenbouwkundige voorwaarden.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving onder onderstaande gecoördineerde stedenbouwkundige voorwaarden.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag GUNSTIG geadviseerd

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn tot en met 22 november 2026 voor de IIOA en een termijn van onbepaalde duur voor de SH, onder de volgende gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

*De **voorzitter** licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.*

Er worden verder geen opmerkingen gemaakt.

*De commissie hoort de **vertegenwoordiging van de exploitant** die het voorstel van de commissie aanhoort en hiermee akkoord kan gaan.*

De povc adviseert **GUNSTIG** op 15 maart 2022.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor de volgende termijnen:

- De IIOA voor een termijn tot en met 22 november 2026, dit is de einddatum van de lopende vergunningen,
- De SH voor een termijn van onbepaalde duur,

vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III 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).

Motivering met betrekking tot IIOA

GPBV-bedrijf

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat overeenkomstig de RIE (Richtlijn 2010/75/EU van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 inzake industriële emissies

(geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging)) een GPBV-installatie waarvoor in toepassing van artikel 2.1.1 van VLAREM III uitdrukkelijk is gesteld dat alle passende preventieve maatregelen tegen verontreiniging moeten getroffen worden door toepassing van de beste beschikbare technieken zodat geen belangrijke verontreiniging veroorzaakt kan worden.

De inrichting is ingedeeld bij de GPBV – bedrijven omwille van de vergunde rubriek 4.6.b) die de hoofdactiviteit van het bedrijf omvatten.

Voor deze IIOA is de volgende BREF van toepassing: oppervlaktebehandeling van metalen en kunststoffen.

Gezien het voorwerp van de aanvraag niets wijzigt aan rubriek 4.6.b) dient geen GPBV-evaluatie te worden uitgevoerd bij deze aanvraag.

Energieplanning

Het bedrijf valt onder het toepassingsgebied van het Besluit Energieplanning.

Het betreft een energie-intensief bedrijf. Het jaarlijks primair energieverbruik bedraagt 0,346 PJprim. Hoewel er meerdere nieuwe toestellen voorzien worden, wordt het bijkomend energieverbruik geraamd op slechts 4 TJ. De test- en labotoestellen zijn geen industriële machines en zullen op weekbasis slechts een beperkt aantal uren in gebruik zijn.

Amcor Flexibles Transpac bvba is voor haar vestiging te Ottergemsesteenweg-Zuid 801, Gent toegetreden tot de energiebeleidsovereenkomst voor de verankering van en voor blijvende energie-efficiëntie in de Vlaamse energie-intensieve industrie (VER-bedrijven). Aan de verplichting van een energieplan wordt dus voldaan.

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De exploitatie ligt aan de Ottergemsesteenweg-Zuid en grenst aan de Schelde en andere bedrijven.

De onmiddellijke omgeving is weinig bewoond en bestaat vooral uit andere industriële vestigingen en een voetbalstadion.

Het meest nabij gelegen woongebied ligt op ca. 250 m ten oosten van het bedrijfsterrein.

Aan de overzijde van de Schelde ligt het Liedermeerspark.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Conform de voorschriften in VLAREMA is er een geïntegreerd afvalbeleid binnen het bedrijf waarbij volgens interne procedures afvalstoffen gescheiden worden verzameld, opgeslagen en afgevoerd voor verwerking. Een afvalstoffenregister wordt bijgehouden en toegevoegd aan het Integraal Milieu Jaarverslag.

Ten gevolge van de uitbreiding met het Innovation Center Europe wordt geen relevante bijkomende afvalproductie verwacht bij Amcor. Het project betreft namelijk kantoren, een labo en verpakkingsmachines en een proefopstelling 'Mathislijn' én dus geen bijkomende - continu draaiende - productielijn(en).

Bodem- en grondwater

Er wordt een beperkte uitbreiding van 500 liter gevraagd voor de opslag van diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen. Deze opslag wordt voorzien van de vereiste inkuiping.

Geluid

Binnen de extrusieafdeling wordt volcontinu gewerkt, zijnde 7 dagen op 7 en 24 uur op 24. Op de conversieafdeling (laminage, drukkerij,...) wordt normaal van maandag 6.00 uur tot en met vrijdag 22.00 uur gewerkt; afhankelijk van de vraag van de klant kan ook hier volcontinu gewerkt worden.

In het vergunningsbesluit van 23 november 2006 werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het bedrijf continu mag exploiteren.

Ten gevolge van de uitbreiding met het Innovation Center Europe wordt geen relevante bijkomende geluidsemissies verwacht. Het project betreft namelijk kantoren, een labo en verpakkingsmachines en een proefopstelling 'Mathislijn' én dus geen bijkomende - continu draaiende - productielijn(en).

Tijdens de bouwwerken zal er onder meer tijdens het trillen van de grondwaterkerende wand geluid geproduceerd worden. Er is in de buurt echter geen bewoning en er zal enkel tijdens de daguren op werkdagen gewerkt worden. Er wordt geen overlast naar de omgeving verwacht.

Boringen

Ten behoeve van de warmtepomp worden onder het Customer Engagement Center 60 boringen uitgevoerd. De boring zal uitgevoerd worden tot 120 m diep. Het dieptecriterium op de boorplaats is 150 m en is gelegen buiten een beschermingszone type III.

De boring dient uitgevoerd te worden volgens de regels van goed vakmanschap, zoals opgenomen in de code van goede praktijk voor boren, exploiteren en afsluiten van boorputten voor grondwaterwinning, vastgesteld in bijlage 5.53.1 bij dit besluit. Elke verontreiniging van het grondwater wordt vermeden, zowel tijdens de aanleg als tijdens de exploitatie. Het uitvoeren en buiten dienst stellen van een boring mag vanaf 1 januari 2015 alleen gebeuren door een boorbedrijf, erkend volgens het VLAREL, voor de desbetreffende discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), van het voormelde besluit, als die activiteit niet uitgesloten is van het toepassingsgebied van een boorbedrijf, vermeld in artikel 6, 7°, a), van het voormelde besluit.

De boringen worden minimaal vijfjaarlijks nagekeken en onderhouden door een deskundige ter zake. Daarbij wordt nagekeken of het systeem en de beveiliging correct werken. Ook worden alle uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden beschreven. De exploitant houdt een verslag daarvan ter inzage van de toezichthouders.

Lucht

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

Veiligheid

Op 4 maart 2022 werd voor de aangevraagde IIOA een gunstig brandweeradvies uitgebracht.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. De bouwplaats ligt in **industriegebied**.
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, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
- 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 deels in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAATOTTERGEMSESTEENWEG' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 12 januari 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor gemengd project.
- Het project ligt deels in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAATOTTERGEMSESTEENWEG' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 15 januari 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Zone voor gemengde projecten.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zesde wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2018, en van kracht op 1 juni 2018;
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt langs en stroomt af naar de Boven-schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag omvat het veranderen van een kunststofverpakkingsbedrijf. Het betreft het bouwen van een nieuw innovatiecentrum 'Innovation Centre Europe' (ICE) bij de firma Amcor te Gent. ICE moet de verdere ontwikkeling van duurzame en recycleerbare verpakkingen versnellen en verder ondersteunen.

De locatie situeert zich aan de Ottergemsesteenweg-Zuid 801, een voornamelijk industriële omgeving maar tevens ook de omgeving van de Ghelamco Arena, de BricoPlanet en ISPC.

De renovatie van de linkervleugel van het bestaande gebouw: kantoorfunctie

In de huidige toestand zijn er kantoren, een keuken, een refter en bergingen aanwezig, verspreid over 2 bouwlagen. In de nieuwe toestand worden dezelfde functies voorzien, met meer kantoorruimte op de eerste verdieping en een extra blok sanitair op het gelijkvloers. Het volume blijft hetzelfde, maar het dak wordt geïsoleerd. Er wordt ook een connectie gemaakt met het nieuwe aanpalende Customer Engagement Centre. In de bestaande toestand is er een kelder aanwezig, maar deze wordt niet gerenoveerd.

Het gebouw heeft een dakoppervlakte van 822,59 m². De nuttige vloeroppervlakte (gelijkvloers + eerste verdieping) bedraagt 1452,64 m². De kroonlijsthoogte in de nieuwe toestand bedraagt 10,35 m en de nokhoogte 10,67 m (ten opzichte van het maaiveld op niveau -1,4 m).

Het gebouw wordt aan de buitenkant opgefrist en blijft het bestaande uitzicht behouden.

Het Customer Engagement Centre (CEC): kantoorfunctie

Het CEC wordt gebouwd ter hoogte van de huidige parking, naast het bestaande administratiegebouw. Het CEC bestaat uit een open ondergrondse parking met daarboven een daktuin en een kantoorgebouw. Het gebouw omvat voornamelijk kantoren, vergaderzalen, een receptie en lunch/lounge-ruimtes. Daarnaast zijn er nog enkele specifieke bedrijf gerelateerde lokalen voor de klanten aanwezig zoals bv. een experimentele keuken, een gesimuleerde winkelzone met materialen van het verpakkingsbedrijf en een prototype-labo, waar nieuwe verpakkingsconcepten (virtueel en fysisch) zullen ontwikkeld worden.

De toegang bevindt zich centraal en kan op verschillende manieren: via de lift of trap uit de ondergrondse parking of via de voetgangerspasserelle die voor het gebouw hangt. De voetgangerspasserelle bestaat uit een trap (recht voor de ingang) en een helling (die langs het gebouw ligt). Men komt terecht in een dubbelhoge ruimte, waar de receptie en lobby gevestigd zijn. Naast deze centrale ruimte zijn enkele functionele zones aanwezig (sanitair, berging, bagageruimte, kantoor receptie). Met een trap of de lift kan men naar de kantoren op de eerste verdieping. Op het gelijkvloers zijn er voornamelijk vergaderzalen en bedrijf gerelateerde lokalen voor de klant aanwezig. Vele ruimtes kijken uit op de binnentuin, het groen dak van de parking, zowel ruimtes van het nieuwe gebouw als van het bestaande administratiegebouw.

De tuin is ook toegankelijk via het bestaande administratiegebouw. In het bestaande administratie gebouw (naast het PRC) wordt een tuinberging voorzien, van waar men ook de tuin kan bereiken met machines e.d. voor onderhoud van de binnentuin.

De parking onder het CEC heeft een open karakter, want het terrein helt naar de parking toe en er is een opening in de vloerplaat van de daktuin, waardoor er nog extra licht naar binnen komt.

In de parking is ook een technische ruimte aanwezig. Er worden 10 laadpalen voor elektrische wagens voorzien.

Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers van het CEC (+0,00 m) vormt het referentiepeil voor het hele project. Het is hetzelfde peil als het afgewerkte vloerpeil van het renovatiegedeelte (de linkervleugel). Het maaiveld ligt op -1,40 m. Het afgewerkte vloerpeil van de 'ondergrondse' parking op -3,35 m. Het CEC heeft een dakoppervlakte van 1167,98 m². De nuttige vloeroppervlakte (gelijkvloers + eerste verdieping) bedraagt 1989,16 m². De parkeerlaag heeft een oppervlakte van 2126,44 m² (inclusief technische ruimtes). Het gebouw is 11,6 m hoog (ten opzichte van het maaiveld).

Het materiaal bestaat uit een voorgevel in beton met enkele accenten in het gevelvlak zoals uitspringend raam en ingesprongen raam. Bovenaan de ingang komt een logo van het bedrijf.

De gevel naar de binnentuin is een gordijngewel. De binnentuin zelf wordt een groendak met diverse beplanting en waterdoorlatende paden.

Het Packaging en Recycling Centre (PRC): industriële functie

Dit betreft een hal waar enkele kleinere machines zullen geplaatst worden. Er zullen recyclagetesten en verpakkingstesten gebeuren op kleine schaal. Het betreft een dubbelhoge hal, met een tussenvloer en passerelle op de eerste verdieping. Op de grens met het CEC is een trappenkoker aanwezig, die zowel op het gelijkvloers als op de verdieping toegang geeft tot het CEC. Op de eerste verdieping kunnen op de tussenvloer nog enkele machines geplaatst worden.

Daarnaast is ook een passerelle aanwezig voor de circulatie van voetgangers. Deze loopt langsheen de omtrek van het gebouw. Via de interne passerelle is er toegang tot de externe passerelle tussen het PRC en MSC. De interne passerelle geeft ook toegang tot het bestaande administratiegebouw (eerste verdieping).

Op het gelijkvloers is het gebouw terug getrokken waardoor er een overdekte ruimte gecreëerd wordt. Dit wordt een overdekte fietsenstalling. Er kunnen ca. 72 fietsen gestald worden.

Dit is meer dan in de huidige fietsenstalling.

Het gebouw heeft een dakoppervlakte van 1220,36 m². De nuttige vloeroppervlakte (gelijkvloers + eerste verdieping) bedraagt 1400,39 m². Het gebouw is 9,5 m hoog (ten opzichte van het maaiveld).

Materiaal wordt ook in beton voorzien met donker grijs buitenschrijnwerk. De structuur wordt opgetrokken in staal en bekleed met sandwichpanelen. Op het dak komen zonnepanelen.

Passerelle: circulatie

De passerelle heeft als doel een veilige circulatie mogelijk te maken voor voetgangers tussen het Packaging & Recycling Centre en het Material Science Centre. De vrachtwagens kunnen er onder door rijden. De passerelle heeft een oppervlakte van 97,36 m². De vloerplaat ligt op 5,63m boven het maaiveld. De totale hoogte bedraagt 9,10 meter.

Het materiaal is een stalen vakwerkstructuur, die zal geschilderd worden in een donker grijze kleur. De borstwering wordt opgebouwd uit donker grijze geperforeerde metalen platen.

Het Material Science Centre (MSC): industriële functie op gelijkvloers, kantoren en labo's op verdieping

Dit nieuwe gebouw wordt gebouwd naast het bestaande hoog stapelmagazijn en in het verlengde van het bestaande R&D-centrum. Op het gelijkvloers wordt een operationele zone voorzien voor machines en een industrieel labo. Op de eerste verdieping is een labo aanwezig, met enkele kantoren en vergaderzalen bij. Een trappenhal (met goederenlift) verbindt de twee bouwlagen. De trappenhal geeft op het gelijkvloers toegang tot buiten en op de eerste verdieping toegang tot de passerelle tussen het PRC en MSC.

Van op de eerste verdieping wordt intern ook nog een verbinding gemaakt met de reeds bestaande passerelle (die samen met het R&D-center werd gebouwd). Er wordt dus intern op de eerste verdieping langs de rand van het hoog stapelmagazijn nog een stukje passerelle toegevoegd om het MSC te verbinden met het R&D-centrum en de bestaande passerelle (en dus ook de kantoren en zone extrusie die zich meer achteraan op de site bevinden). Hierdoor wordt het ook mogelijk om via de parking achteraan op de site via de passerelles veilig het CEC te bereiken.

Het gebouw heeft een dakoppervlakte van 798 m². De nuttige vloeroppervlakte (gelijkvloers+ eerste verdieping) bedraagt 1479,34 m². Het gebouw is 9,8 m hoog (ten opzichte van het maaiveld).

Het betreft een staalstructuur met sandwichpanelen. Het buitenschrijnwerk heeft een donkere grijze kleur. Het bandraam zal door getrokken worden over de lengte van de uitbreiding.

Een nieuw receptiegebouw voor de vrachtwagens (wachtpost): kantoorfunctie

Dit betreft een klein receptiegebouw/wachtpost voor de aanmelding van de vrachtwagenchauffeurs en contractoren die de site wensen binnen te rijden. Het receptiegebouw bevindt zich ter hoogte van de nieuwe inrit, tussen de wachtplaatsen van de vrachtwagens en de bestelwagens. Er wordt een luifel gecreëerd zodat er een overdekte

toegang is. Binnenin zijn ook nog een berging (voor onder andere leveringen) en een toilet aanwezig. De dakoppervlakte bedraagt 61,32 m². De nuttige vloeroppervlakte bedraagt 38 m².

Het receptiegebouw is 3,4 meter hoog.

De heraanleg van de inrit van de site

De huidige inrit is een bijzonder onveilige situatie. Er is een chaotische mix van truckverkeer, auto's en fietsers. Om de situatie veiliger te maken wordt het verkeer opgesplitst: een aparte inrit voor personenwagens, een aparte inrit voor vrachtwagens en een apart fiets- en voetpad.

Het fietspad leidt rechtstreeks naar de nieuwe fietsenstalling. De fietsers moeten de oprit voor de vrachtwagens dus niet meer kruisen.

De inrit voor de vrachtwagens omvat een aantal wachtplaatsen voor de vrachtwagens van waaruit de vrachtwagens na aanmelding aan de receptie de site rechtstreeks kunnen binnenrijden (na opening van de poort). Er is ook een aparte wachtstrook voor de bestelwagens (contractoren) voorzien. Er is een gemeenschappelijke uitrit, naast de wachtplaatsen voor de vrachtwagens.

Tussen en naast de verharding worden zoveel mogelijk groene zones voorzien. Deze groene zone wordt langsheen de straat over de volledige lengte van het perceel doorgetrokken, voor het nieuwe CEC en het bestaande gebouw.

De toegangsweg langs de Ottergemsesteenweg-Zuid voor de personenwagens is 6 meter breed, voor de vrachtwagens 12 meter breed. De totale oppervlakte voor de betonverharding van de heraanleg van de inrit bedraagt 2312,28 m². De groene zones in en langs de inrit hebben een oppervlakte van 541,40 m². De nieuwe groenzone vóór het gebouw (renovatie+ CEC + PRC) heeft een oppervlakte van 1042,61 m² (groene helling niet bijgeteld).

De inrit wordt aangelegd in betonverharding, waar zwaar vrachtverkeer kan over rijden.

Verwijderen van de rechtervleugel van het bestaande administratiegebouw

De rechtervleugel van het bestaande administratiegebouw wordt afgebroken in functie van de bouw van het PRC. In de rechtervleugel bestaande uit 2 bouwlagen zijn in de huidige toestand volgende functies aanwezig: kantoren, labo's en bergingen. Het gebouw is ca. 40,85 m lang en 18,23 meter breed. De hoogte van het gebouw bedraagt ca. 9,45 m (ter hoogte van het niveau -1,4 meter). Er wordt in totaal een bovengronds volume van ca. 7421,79 m³ gesloopt.

Verwijderen van het huidige receptiegebouw

Het huidige receptiegebouw wordt verwijderd. Het betreft een kleine constructie, met een overkapping, die in vervallen staat verkeert.

De hoogte van de overkapping bedraagt ca. 4,35 meter. Het receptiegebouw is 6 meter breed en 8,3 meter diep. De dakoppervlakte bedraagt 49,80 m². Er wordt dus een bovengronds volume van ca. 216,63 m³ gesloopt.

Verwijderen van de bestaande fietsenstalling

De bestaande fietsenstalling zal verwijderd worden in functie van de nieuwe inrit. Er wordt wel een nieuwe overdekte fietsenstalling voorzien (onder het PRC). Het is de bedoeling om de bestaande fietsenstalling te demonteren en later herop te bouwen op een andere plaats op de site. Deze nieuwe inplanting dient nog bepaald te worden.

De huidige fietsenstalling bestaat uit 2 volumes met volgende afmetingen: 6,6 x 12,2m en 5,3 x 20,3m. De totale oppervlakte bedraagt 188,11 m². De hoogte is beperkt: ca. 2,3m. Er wordt dus een bovengronds volume van ca. 432,65 m² gedemonteerd.

Het rooien van diverse bestaande bomen

Enkele bomen dienen gerooid te worden in functie van het nieuwe gebouw. Het zijn voornamelijk kleine bomen (stam op 1 meter hoogte boven het maaiveld < 1m). Er zullen ter compensatie wel verschillende nieuwe bomen worden aangeplant in de binnentuin. Er wordt langs de straat ook een nieuwe groenstrook met struiken voorzien. Langs de

Ottergemsesteenweg-Zuid zal het uitzicht dus veel groener zijn dan voorheen. De 2 mooie grote treurwilgen langs de straat zullen behouden blijven.

Archeologietoets

De aanvraag is gelegen in een gebied waarvan kon worden aangenomen dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft (12 november 2019 ID: 14870). Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

Toegankelijkheidstoets

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

Juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar het omstandige verslag van het college van burgemeester en schepenen van:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

Het ontwerp is naar inplanting, volume en materiaalgebruik ruimtelijk inpasbaar binnen het zijn onmiddellijke omgeving. Het volume is in combinatie met de groenaanleg een meerwaarde naar beeldkwaliteit binnen het straatbeeld en deze industriële omgeving. De nieuwe voorgevel van het Customer Engagement Centre (CEC) in beton en glas is stijlvol en sober. Het positief dat ook straatwanden van dergelijke industriële sites architecturaal een front krijgen.

Het betonvolume van het Packaging & Recycling Centre (PRC) vormt ruimtelijke een verantwoord overgangsvolume tussen het CEC en de passerelle naar de Material Science Centre(MSC). Het MSC heeft een industriële look en sluit aan bij de andere bestaande volumes op de site.

INRIT

Het is positief dat de tijdige onveilig en onleesbare huidige toestand wordt aangepakt. Er zullen 2 opritten op het openbaar domein worden toegestaan. 1 in functie van de toegang voor personenwagens met een breedte van maximaal 6 meter, 1 in functie van de toegang voor vrachtwagens met een breedte van maximaal 12 meter. Alle parkeerplaatsen op het private domein zullen via deze oprit bereikbaar zijn.

GROEN – BOMEN

Er is geen bezwaren tegen het rooien van de 13 bomen. Deze staan volgens het gewestplan in een industriegebied. Als compensatie worden 10 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) heraan geplant: 4 op de binnentuin (zoals aangegeven op de

plannen) en 6 extra in de groenzone (3 langs elke kant van de treurwilg). Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens, met ca. 8-10 m minimum afstand tussen elke boom.

MOBILITEIT

Situering en historiek

In de huidige toestand zijn er 2 parkeerzones voor wagens aanwezig op de site: 1 vooraan de site (nabij het administratiegebouw, 64 plaatsen) en 1 achteraan de site (langs de Schelde, inrit naast Blue Towers, 200 plaatsen). De meeste werknemers parkeren zich op de parking achteraan. In de huidige toestand is nog een kwart van deze parkeerplaatsen vrij (50 plaatsen).

In de nieuwe toestand zijn 68 parkeerplaatsen aanwezig in de ondergrondse parking (vooraan) waarvan 5 aangepaste parkeerplaatsen en waarvan 10 parkeerplaatsen voor elektrische wagens. Het aantal parkeerplaatsen vermeerderd in kleine mate, maar blijft dus van dezelfde grootteorde.

Voetganger

De Ottergemsesteenweg-Zuid is voorzien van comfortabele voetgangersinfrastructuur. De toegang voor voetgangers valt samen met die van het gemotoriseerd verkeer op de circulatielus, dit wordt beter gescheiden.

Fiets

De site is vlot bereikbaar vanaf de Ottergemsesteenweg, een weg voorzien van fietspaden en via de fietssnelweg F404 aan de Hamerlandtrage.

Collectief vervoer

- Halte Proeftuinstraat waar bussen 8 en 19 halteren, ligt op 100m.
- Station Gent-Sint-Pieters ligt op 3km.
- Het project is matig bereikbaar per openbaar vervoer.

Auto

- De site is gelegen vlakbij de R4 en op korte afstand van de E17 (met verbinding naar de E40) en is dus goed bereikbaar.
- Laden en lossen wordt voorzien op eigen terrein.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: er zijn specifieke richtlijnen voor de wonen, werken en commerciële functies. Voor zeer specifieke functies wordt de parkeerratio project per project besproken.
2. Ligging van het project: hoe dicht bij het stadscentrum, hoe beter de alternatieven voor autoverplaatsingen zijn. Andere vervoerswijzen dan de auto dienen dan ook aangemoedigd te worden. Bovendien is de verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer er hoog en bereikt deze de grenzen van de draagkracht en leefbaarheid van het

centrumgebied. Het aantal toegestane parkeerplaatsen ligt dan ook lager dicht bij het stadscentrum dan in de rand. De Zuidelijke Rand Gent is van groot economisch belang. Dit belang zal in de komende jaren nog toenemen. Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Het zal een uitdaging zijn om deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden.

Een belangrijk element om de bereikbaarheid te blijven garanderen, is het beperken van de automobiliteit naar deze terreinen. Het instrument dat hiervoor gebruikt zal worden, zijn sturende autoparkeerrichtlijnen. Daarom worden voor deze zone aparte parkeerrichtlijnen bepaald.

3. Grootte van het project: hoe groter het project, hoe meer parkeerplaatsen toegestaan worden.

Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: industrie/kantoren en loodsen
2. Ligging: zuidelijke mozaïek
3. Grootte: reorganisatie van voornamelijk het kantoorgedeelte.

Rekening houdend met bovenstaande, kan het voorstel met een fietsenberging van 72 fietsen worden aanvaard. Dit aantal fietsparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. Deze werd zodanig ingeplant dat deze goed bereikbaar en makkelijk toegankelijk is.

Het betreft een overdekte fietsenstalling onder het PRC, dicht bij de ingang. Amcor plant ook nog een bijkomende fietsenstalling aan de kant van de Schelde. Bovendien kunnen de werknemers ook gebruik maken van openbaar vervoer, carpooling...

Rekening houdend met bovenstaande sluit het aantal voorzien parkeerplaatsen het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen. De bovengrondse parkeerplaatsen worden vervangen door ondergrondse plaatsen.

Niettegenstaande er in het ICE 50 extra werknemers worden verwacht in de toekomst blijft het aantal parkeerplaatsen nagenoeg gelijk. Er zullen ook klanten komen naar het innovation centre. Er worden (in de toekomst) gemiddeld een 50-tal, vooral internationale, bezoekers per week verwacht. Deze verblijven in de hotels in de onmiddellijke omgeving van Amcor en kunnen te voet het ICE bereiken. Daarnaast wordt ook gemeenschappelijk vervoer georganiseerd naar de site. Op de nieuwe parking is een vlot toegankelijke drop-off zone voorzien.

De Zuidelijke Rand Gent is van groot economisch belang. Dit belang zal in de komende jaren nog toenemen. Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Het zal een uitdaging zijn om deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden. Een belangrijk element om de bereikbaarheid te blijven garanderen, is het beperken van de automobiliteit naar deze terreinen. Het instrument dat hiervoor gebruikt zal worden, zijn sturende autoparkeerrichtlijnen. Voor de zone die afgebakend wordt als de Zuidelijke mozaïek gelden strengere autoparkeerrichtlijnen voor de niet-woonfuncties

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Flankerende maatregelen

Bedrijven gelegen in de zuidelijke mozaïek kunnen ondersteuning genieten van het mobiliteitscoördinatiecentrum Spits. Hiervoor kan contact opgenomen worden via info@spits.gent.

Meer info: www.spits.gent

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de brandweer werd een wijzigingsverzoek ingediend op 1 maart 2022 om de ongunstige aspecten ter remediëren. De wijzigingen betreffen voornamelijk een aanpassing aan de compartimentering en het voorzien van

standplaatsen voor de brandweerwagens.

Aan de straatzijde wordt een grindgazon voorzien voor een toerit en standplaats voor brandweerwagens. Deze toerit kan enkel in uitzonderlijke omstandigheden en enkel voor brandweerwagens gebruikt worden.

Deze toerit dient ook op een zodanige manier aangelegd te worden, bvb met wegneembare of breekbare paaltjes afzetten, zodat deze enkel in noodgevallen gebruikt kan worden door de hulpdiensten. Wanneer dat gebeurt is deze niet te beschouwen als een derde oprit en dan ook niet strijdig met het advies van de stad. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

Naar aanleiding van de gewijzigde plannen werd door de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd, met als volgend bijzonder aandachtspunt: *“De passerelle kan de werking van brandweer bemoeilijken. Bijkomend is de site door de jaren heen zo goed als vol gebouwd. Sommige plaatsen zijn onbereikbaar met de ladderwagens van brandweer. Er dient maximaal te worden ingezet op brandvoorzorgsmaatregelen zoals automatische detectie-installaties, automatische blusinstallaties en RWA-installaties. Het interventieplan moet actueel zijn.”*

Dit advies dient strikt gerespecteerd te worden.

Rekening houdende met bovenstaande kan gesteld worden dat de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het bedrijf bevindt zich op ruime afstand van natuurgevoelige gebieden of elementen.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden ligt de inrichting op ruim 1.000 m van het VEN-gebied ‘De Oosterzeelse Bossen’ en op ruim 2,8 km ten westen van het SBZ ‘Schelde- en Durmevstuarium van de Nederlandse grens tot Gent’.

Gelet op de ruime afstand valt er geen betekenisvolle impact te verwachten van de exploitatie op deze gebieden. De activiteiten van het bedrijf en/of geplande veranderingen evenals de preventieve maatregelen zijn tevens van die aard dat niet dient gevreesd voor significant negatieve effecten ervan.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

De vergunningsaanvraag heeft inzake IIOA betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen).

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Bovenschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het project situeert zich in het stroomgebied van Vertakking De Pauw (beheer: de Vlaamse Waterweg). De Vlaamse Waterweg bracht geen advies uit, het wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Verder wordt voor de toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater verwezen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van 10 februari 2022:

“Algemeen geplande toestand

Renovatie van de linkervleugel van het bestaande administratiegebouw (713 m²)

Nieuwbouw Customer Engagement Centre (CEC) (1168 m²)
Nieuwbouw Packaging en Recycling Centre (PRC) (1220 m²)
Nieuwbouw passerelle tussen het Packaging & Recycling Centre en het Material Science Centre (97 m²)
Nieuwbouw Material Science Centre (MSC) (798 m²)
Nieuwbouw receptie voor de vrachtwagens/wachtpost (61 m²)
Heraanleg van de inrit van de site en inrit parking in niet waterdoorlatende materiaal (3374 m²)
Nieuwbouw dak ondergrondse parking aan CEC en helling voor het CEC gebouw (1386 m²) aangelegd als groendak
Er wordt een nieuwe groenzone voor het CECgebouw (behalve ter hoogte van helling) en nieuwe groenzone ter hoogte van heraangelegde oprit voorzien (1584 m²), deze is waterdoorlatend.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet in voorliggend project zoveel mogelijk (kosten-baten) een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater op de bestaande bedrijvensite. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in een interne leiding die afwatert naar de waterloop ten oosten van de inrichting (Vertakking De Pauw) en via een gemengde interne riolering naar de openbare riolering van de Ottergemsesteenweg-Zuid. De openbare riolering is gescheiden van aard, maar wordt stroomafwaarts aangesloten op een gemengde riolering.

Verharding

De inrit van de site wordt heraangelegd. Omwille van de aard van het verkeer (zwaar transport) is het niet wenselijk om gebruik te maken van waterdoorlatende verharding. De verharding wordt aangelegd in niet-waterdoorlatende materiaal met een gepaste fundering. De verharding wordt aangesloten op een infiltratievoorziening. Ook de inrit van de ondergrondse parking wordt aangesloten op deze infiltratievoorziening.

Hemelwaterput en groendak

Het dossier bevat een gemotiveerde nota voor het plaatsen van hemelwaterputten met een groter volume dan standaard voorzien in de GSV (en ABR). De bouwheer legt gedetailleerd uit welke oppervlakten zullen aangesloten worden op welke volumes van hemelwaterputten en waarvoor en hoeveel hemelwater er zal kunnen hergebruikt worden (bijlage 1 verantwoordingsnota hemelwater en inplantingsplan riolering).

Er wordt zoveel mogelijk ingezet op het hergebruik van hemelwater. Naast nieuwe zullen ook bestaande sanitaire installaties gevoed worden met hemelwater, evenals dienstkranen voor onderhoud (gebouw, groenzones). Ook de productie van gedemineraliseerd water zal na het voltooiën van voorliggend project gebeuren met hemelwater. Aangetoond nuttig hergebruik: 525 267 m³/maand. Bestaande oppervlakten die kunnen aangesloten worden op de hemelwaterputten worden mee aangesloten, om voldoende hemelwater op te vangen voor het hergebruik.

Er kan besloten worden dat de afwijking op de GSV aanvaard kan worden. Er dienen geen bijkomende groendaken voorzien te worden (ABR).

De hemelwaterputten moeten vanzelfsprekend voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, dit is niet af te lezen op de plannen.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Het groendak (tuin) op de ondergrondse parking moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De dikte van de grondlaag boven de ondergrondse parking moet meer dan 1 m zijn zodat oppervlakkige infiltratie/verdamping mogelijk is (infiltratie aanwezige paden) en kwalitatief groen kan overleven.

Infiltratievoorziening

In dezelfde nota (bijlage 1 verantwoordingsnota hemelwater en inplantingsplan riolering) wordt gedetailleerd geduid welke verharde oppervlakten zullen aangesloten worden op de verschillende infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen bestaan uit ondergrondse kratten aangelegd in slangvorm om zoveel mogelijk infiltratieoppervlakte te creëren. Het dossier bevat ook de nodige gegevens (peilbuismetingen, sonderingen) waarin aangetoond wordt dat infiltratie mogelijk is, maar enkel oppervlakkig (relatief hoge grondwaterstand, circa 1 meter onder het maaiveld).

De bouwheer vraagt ook via de nota om de dimensies van de infiltratievoorzieningen te mogen beperken door het hoge hergebruik aan hemelwater. Dit kan aanvaard worden.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR inzake hemelwater. Enkele aandachtspunten worden opgenomen als voorwaarde.

Ondergrondse constructie

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse parking, kelder, ... dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

De Dienst Milieu en Klimaat verleent onderhavig advies op basis van de gegevens uit het geoloket watertoets (<http://www.waterinfo.be>)."

Rekening met bovenstaande kan gesteld worden dat - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Mobiliteit

Het mobiliteitsaspect werd reeds besproken onder 'goede ruimtelijke ordening'.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de brandweer werd een wijzigingsverzoek ingediend op 1 maart 2022 om de ongunstige aspecten ter remediëren. De wijzigingen

betreffen voornamelijk een aanpassing aan de compartimentering en het voorzien van standplaatsen voor de brandweerwagens.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan toegestaan worden.

Conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet wordt de vergunning voor IIOA beperkt tot en met 22 november 2026, dit is de einddatum van de lopende vergunningen.

Conclusie

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

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Aan BVBA AMCOR FLEXIBLES TRANSPAC, Ottergemsesteenweg-Zuid 801 te 9000 Gent, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 8 AFD, sectie H, nrs. 0364/B/4, 0364/K/4, 0364/S/2, 0364/T/2, 0539/N en 0364/H3, GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0532/B/2, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het veranderen van een kunststoffenverpakkingsbedrijf, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - het verwijderen van de vergunde verdeelslang van mazout;
 - het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 800 kVA;
 - het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.250 kVA;
 - het verwijderen van diverse vergunde airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 24,79 kW;
 - het verwijderen van de vergunde bovengrondse dubbelwandige mazouttank van 2.500 liter;
 - de verplaatsing van 2 vergunde labo's waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt;
- *de uitbreiding met/van:*
 - diverse vaste batterijladers met een geïnstalleerd totaal vermogen van 12 kW;
 - de stalling van 4 voertuigen andere dan personenwagens;
 - een stikstofgenerator met een capaciteit van 7,5 Nm³/u;

- een warmtepomp, een HVAC en 2 airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 60 kW – 11 kW – 107 kW en 170 kW;
- de opslag aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met 500 liter;
- diverse toestellen voor het behandelen van kunststoffen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 2.224 kW;
- de opslag aan kunststoffen met 6 ton;
- 1 labo waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt;
- 60 verticale boringen van 120 m diep, d.i. minder dan het dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III.

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

12.2.1° (3)

het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 800 kVA.

12.2.2° (2)

het schrappen van de vergunde transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.250 kVA.

12.3.2° (3)

de uitbreiding met diverse vaste batterijladers met een geïnstalleerd totaal vermogen van 12 kW.

15.1.2° (2)

de uitbreiding met de stalling van 4 voertuigen andere dan personenwagens.

16.1.b)2° (2)

de uitbreiding met een stikstofgenerator met een capaciteit van 7,5 Nm³/uur.

16.3.2°b) (2)

het verwijderen van diverse vergunde airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 24,79 kW.

De uitbreiding met een warmtepomp, een HVAC en 2 airco's met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van respectievelijk 60 kW – 11 kW – 107 kW en 170 kW.

17.4. (3)

de uitbreiding van de opslag aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met 500 liter.

23.2.2°a) (2)

de uitbreiding met diverse toestellen voor het behandelen van kunststoffen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 2.224 kW.

23.3.1°c) (2)

de uitbreiding van de opslag aan kunststoffen met 6 ton.

24.4. (3)

de uitbreiding met 1 labo en verplaatsing van 2 vergunde labo's waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt.

55.1.1° (3)

60 verticale boringen van 120 m diep d.i. minder dan het dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III.

Met deze verandering is de globaal vergunde toestand:

3.4.1°a) (3)

de lozing van maximum 10 m³/dag bedrijfsafvalwater zonder gevaarlijke stoffen van bijlage 2C, afkomstig van de afschuitplaats voor voertuigen, via lozingspunt 4 op oppervlaktewater.

3.4.2° (2)

de lozing van maximum 5,4 m³/u, 38 m³/dag en 8.000 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen van bijlage 2C (regeneratiewater van de demineralisatie en spui van de stoomketel) via lozingspunt 1 op oppervlaktewater.

3.6.1. (3)

de lozing van maximum 13.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater:

- 5.000 m³/jaar via 4 IBA's (lozingspunten 4 en 4') op de Schelde
- 8.000 m³/jaar via 3 IBA's (lozingspunt 2) in de RWA-riolering van de Ottergemsesteenweg-Zuid.

4.6.b) (1)

diverse installaties voor oppervlaktebehandeling van stoffen, voorwerpen of producten waarin organische oplosmiddelen worden gebruikt: drukken en lamineren van kunststoffilmen met een solventverbruik van ca. 3.200 ton/jaar.

6.4.1° (3)

de maximale opslag van 12.600 liter diverse brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten.

7.1.1° (3)

een wasmachine voor het reinigen van inktbakken met solventen, waarbij gebruik wordt gemaakt van distillatie om de solventen te recupereren (verbruik van 180 ton solventen/jaar).

11.1.3°a) (1)

drukken en grafische industrie: meerdere drukmachines, met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 1.279 kW.

12.2.1° (3)

7 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA, 160 kVA, 315 kVA, 800 kVA en 3 x 1.000 kVA.

12.2.2° (2)

10 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 2 x 1.250 kVA, 1.600 kVA, 3 x 2.000 kVA, 3.000 kVA, 3.150 kVA, 5.000 kVA en 10.000 kVA.

12.3.2° (3)

diverse vaste batterijladers, met een geïnstalleerd totaal vermogen van 141 kW.

15.1.2° (2)

een stelplaats voor 45 voertuigen andere dan personenwagens.

16.1.b)2° (2)

2 stikstofgeneratoren met een capaciteit van 7,5 Nm³/uur elk.

16.3.2°b) (2)

diverse koelinstallaties, luchtcompressoren, airconditioningsinstallaties en een warmtepomp met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 2.348,03 kW.

17.1.2.1.2° (2)

de maximale opslag van diverse gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 4.000 liter.

17.1.2.2.1° (3)

de maximale opslag van 1.346 liter stikstof in een vaste houder.

17.3.2.1.2.1° (3)

de maximale opslag van 3.088 kg diverse overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02) in verplaatsbare recipiënten (o.m. solventen).

17.3.2.2.3°b) (1)

de maximale opslag van 467,540 ton diverse ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 (GHS02), zijnde:

- 52.930 kg aceton in 5 bovengrondse houders van elk 13,4 m³;
- 63.000 kg ethylacetaat in 4 bovengrondse houders van 2x11 m³ en 2x24 m³;
- 38.400 kg methylethylketon in 2 bovengrondse houders van elk 24 m³;
- 45.588 kg tolueen in 5 bovengrondse houders van 1x6 m³, 3x11 m³ en 1x13,4 m³;
- 46.610 kg ethanol in 3 bovengrondse houders van 1x11 m³ en 2x24 m³;
- 221.012 kg diverse producten (solventen, lijmen, inkten,...) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.4.2°a) (2)

de maximale opslag van 21,196 ton diverse bijtende producten (GHS05) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.6.3° (1)

de maximale opslag van 461,572 ton diverse schadelijke producten (GHS07), zijnde:

- 52.930 aceton in 5 bovengrondse houders van elk 13,4 m³;
- 63.000 kg ethylacetaat in 4 bovengrondse houders van 2x11 m³ en 2x24 m³;
- 38.400 kg methylethylketon in 2 bovengrondse houders van elk 24 m³;
- 45.588 kg tolueen in 5 bovengrondse houders van 1x6 m³, 3x11 m³ en 1x13,4 m³;
- 46.610 kg ethanol in 3 bovengrondse houders van 1x11 m³ en 2x24 m³;
- 215.044 kg diverse producten (solventen, lijmen, inkten,...) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.7.3° (1)

de maximale opslag van 122,18 ton diverse op lange termijn gezondheidsgevaarlijke producten (GHS08), zijnde:

- 45.588 kg tolueen in 5 bovengrondse houders van 1x6 m³, 3x11 m³ en 1x13,4 m³;
- 76.592 kg diverse producten (solventen, lijmen, inkten enz.) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.8.2° (2)

de maximale opslag van 4.267 kg diverse voor het aquatisch milieu gevaarlijke producten (GHS09) in verplaatsbare recipiënten (lijmen, inkten,...).

17.4. (3)

de maximale opslag van 3.800 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen.

19.6.1°c) (2)

de maximale opslag van 553 m³ houten paletten in een lokaal.

23.2.2°a) (2)

diverse toestellen voor het behandelen van kunststoffen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 13.100,7 kW.

23.3.1°c) (2)

de maximale opslag van 10.924 ton kunststoffen (deels in lokaal, deels in silo's).

24.4. (3)

5 laboratoria, waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken, gegenereerd wordt.

26.2. (2)

de maximale opslag van 226 ton lijmen.

29.5.2.1°a) (3)

diverse machines voor het mechanisch behandelen van metalen, met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 162,1 kW.

33.3.1°a) (3)

diverse machines voor het behandelen van papier en karton met een totaal geïnstalleerde drijfkraft van 28,5 kW.

33.4.1°a) (3)

de maximale opslag van 100 ton papier in lokalen.

39.1.3° (2)

3 stoomgeneratoren met een individuele waterinhoud van respectievelijk 2 x 7.640 liter en 22.700 liter.

39.2.2° (2)

2 ontgassers met een individuele waterinhoud van respectievelijk 5.420 liter en 36.000 liter.

43.1.3° (1)

5 stookinstallaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van respectievelijk 2 x 2.700 kW, 150 kW en 2 x 250 kW en een naverbrander met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 10.184 kW (totaal 16.234 kW).

55.1.1° (3)

60 verticale boringen van 120 m diep, d.i. minder dan het dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies bij dit besluit, en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III.

59.1.3.1.2° (1)

diverse installaties voor flexografie met een jaarlijks oplosmiddelenverbruik van ca. 300 ton.

59.1.3.2.2° (1)

diverse installaties voor laminage met een jaarlijks oplosmiddelenverbruik van ca. 1.425 ton.

59.1.3.3.2° (1)

diverse installaties voor diepdruk met een jaarlijks oplosmiddelenverbruik van ca. 1.440 ton.

§2. Aan de heer Van den Bossche Stefaan, Ottergemsesteenweg-Zuid 801 te 9000 Gent, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Ottergemsesteenweg-Zuid 801, 9000 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 8 AFD, sectie H, nrs. 0364/B/4, 0364/H/3, 0364/K/4, 0364/S/2 en 0364/T/2, GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0532/B/2 en 0539/N, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- de bouw van het Packaging en Recycling Centre (PRC);
- de renovatie van de linkervleugel van het bestaande administratiegebouw (RENOVATIE);
- de bouw van het Material Science Centre (MSC);
- de bouw van het Customer Engagement Centre (CEC);
- de bouw van een passerelle tussen het Packaging & Recycling Centre en het Material Science Centre (PASSERELLE);
- de bouw van een nieuw receptiegebouw voor de vrachtwagens/wachtpost (RECEPTIE);
- de heraanleg van de inrit van de site (INRIT);
- de sloop van de rechtervleugel van het bestaande administratiegebouw (RECHTERVLEUGEL BT);
- de sloop van het huidige receptiegebouw (RECEPTIE BT);
- de sloop van de bestaande fietsenstalling (FIETSENSTALLING BT).

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §1. wordt verleend voor een termijn tot en met 22 november 2026, dit is de einddatum van de lopende vergunningen.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §2. wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II (en III).

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II en VLAREM III. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II en VLAREM III is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:
<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §2, 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)

De actualisatie van de bijzondere milieuvoorwaarden zal gebeuren vanaf het verlenen van de vergunning voor onbepaalde duur. De in de lopende vergunningen opgelegde bijzondere milieuvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

Opritten

Er zullen 2 opritten op het openbaar domein worden toegestaan. 1 ifv de toegang voor personenwagens met een breedte van maximaal 6 meter, 1 ifv de toegang voor vrachtwagens met een breedte van maximaal 12 meter. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Daarnaast wordt de voor de hulpdiensten voorziene toerit verplicht op een zodanige manier aangelegd, bvb met wegneembare of breekbare paaltjes afzetten, dat deze enkel in noodgevallen gebruikt kan worden door de hulpdiensten. Deze kan niet beschouwd noch gebruikt worden als derde oprit.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00,

mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Bomen

Minstens 10 hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS12/14) worden heraangeplant waarvan 4 op de binnentuin (zoals zelf aangegeven op de plannen) en 6 extra in de groenzone langs de straatzijde (3 langs elke kant van de treurwilg) met ca. 8-10 m minimum plantafstand en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Waterparagraaf

- De hemelwaterputten moeten vanzelfsprekend voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.
- Het groendak (tuin) op de ondergrondse parking moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De dikte van de grondlaag boven de ondergrondse parking moet meer dan 1 m zijn zodat oppervlakkige infiltratie/verdamping mogelijk is (infiltratie aanwezig paden) en kwalitatief groen kan overleven.
- De ondergrondse parking/kelder dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Grondverzet en bemaling

Voor het gebied werd een beschrijvend bodemonderzoek opgemaakt (OVAM dossiernr. 5274). Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Waterhuishouding

Volgens de waterhuishoudingsstudie die opgemaakt is voor het volledige bedrijventerrein moet het afvalwater (DWA) afgekoppeld worden van de Schelde, enkel regenwater (RWA) is nog op de Schelde aan te sluiten. Het plan houdt hier nog geen rekening mee. Het interne stelsel dient volledig gescheiden aangeboden te worden, het plan is in die zin aan te passen.

Riolering

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

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

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

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). 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 rioleringssystemen, 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 schermen. 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/richtlijnengeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

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. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Regenwater vanop het privaat terrein mag in geen geval afwateren op het openbaar domein.

Het College verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen:

Openbaar domein

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

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, bermen, trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Grondverzet en bemaling

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlaamse indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geactiveerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>. Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van VLAREM II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,

3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Mobiliteit - Flankerende maatregelen

Bedrijven gelegen in de zuidelijke mozaïek kunnen ondersteuning genieten van het mobiliteitscoördinatiecentrum Spits. Hiervoor kan contact opgenomen worden via info@spits.gent. Meer info: www.spits.gent

De voorwaarden opgelegd in het brandweeraadvies van 4 maart 2022, met referentie 036448-061/DVDS/2022 dienen strikt gevolgd te worden.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 4 maart 2022, met referentie 036448- 061/DVDS/2022 nageleefd worden.

Artikel 5.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie “beroep omgevingsvergunning (*eventueel OMV_ nummer*)”, beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener 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 veertien 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 beroepsindiener is.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter