



Dossiernr.: 202399/DM/KDZ

Gemeentenr.: 2023/80004

POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Organisatie: Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn
Straat en nummer: Motstraat 20
Postnummer en gemeente: 2800 Mechelen

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Nieuwevaart 104
Postnummer en gemeente: 9000 Gent
Kadastrale gegevens: 7^{de} afdeling, sectie G, nr. 98X2, 106G2 en F2

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van Departement Omgeving – Team Externe Veiligheid van 28 juni 2023

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in de gewestplanbestemming industriegebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (14 september 1977) . De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP '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.

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Het bestaande gebouw is opgenomen als 'Fabriek T. Vercoutere' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het terrein is gelegen langs een spoorweg.

In de nabijheid van of boven het terrein loopt er een hoogspanningsleiding.

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats zijn volgende aanvragen en vergunningen opgenomen in het vergunningenregister, relevant voor deze aanvraag:

Stedenbouwkundige vergunningen

Site Vercoutere

1988/1172: vergunning van 29 september 1988 voor het gedeeltelijk slopen van blok n.38 en het aanbrengen van een plat dak;

Site Declerck

1983/813: vergunning van 18 augustus 1983 voor het heropbouwen van een magazijn en een toonzaal met bureel.

2000/4579: vergunning van 24 augustus 2000 voor het slopen van kantoren, garage en 2 woonhuizen en heroprichten van een nieuw kantoorgebouw met parkeerplaatsen [red.]

2006/40343: vergunning van 26 april 2007 voor het uitbreiden van een industrieel complex.

Site De Lijn - Wissenhage

2014/40259: vergunning van 27 november 2014 voor het ontbossen, rooien en kappen van alle hoogstammige bomen voor de toekomstige bus- en tramstelplaats De Lijn op de site Wissenhage en de aanleg van een werfgebonden tijdelijke opslagplaats (W-TOP) voor de bodemsanering.

2016/07015: vergunning van 5 juli 2017 voor het bouwen van bus- en tramstelplaatsen en onderhoudsgebouwen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80004

Milieuvergunningen

Voor de bouwplaats zijn volgende milieuvergunningen gekend:

- 11076/E/2: 25 rubriek(en) gunstig, 1 rubriek(en) zonder voorwerp van 14/06/2007 voor het exploiteren van een nieuw stelplaatscomplex
- 11076/E/3: Gunstig van 10/08/2017 voor het exploiteren van een stel- en werkplaats

Omgevingsvergunningen

OMV_2018152874 – weigering van 7 maart 2019 voor het slopen van enkele gebouwen langs de straatzijde en oprichten van een nieuw gebouw met maximale flexibiliteit

OMV_2020036917 – weigering van 7 september 2022 voor de aanleg en exploitatie van een nieuwe stelplaats Wissenhage en onderhoudscentrum voor trams en bussen van De Lijn

OMV_2023011222 – onontvankelijke aanvraag voor het afbreken van een deel van de bestaande loodsen en de aanleg van een nieuwe uitweg naar de Parallelweg ikv de te onteigenen doorgang door de Lijn

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

De aanvraag is gelegen langs Nieuwevaart in de industriezone tussen Gaardeniersweg en Wiedauwkaai. Het perceel bevat een verscheidenheid aan bebouwing en industriële en ambachtelijke bedrijven volgens de motivatienota.

Perceel Vercoutere

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Fabriek T. Vercoutere' in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 85500) en wordt hierin als volgt omschreven: *Nummer 117-119. Voormalige fabriek van T. Vercoutere voor verwerking van textielafval ("lins bruts et étoupes"). Thans voornamelijk kantoren en depots van een brouwerij. Vermoedelijk gebouwd circa 1880, grote uitbreidingswerken circa 1900, in 1904-05 en rond 1910.*

Nummer 119, vroeger woonhuis, thans kantoren, daterend van 1880. Statig gebouw van drie bouwlagen onder mansardedak (leien). Oorspronkelijk dubbelhuis, in 1930 opgesplitst in twee woningen, thans zonder deur aan de straat. Uitgewerkte straatgevel van baksteen met gekleurde banden op penanten. Traveeën met getoogde vensters gevat in getoogde nissen. Balustradebalkon door drie middentraveeën van bel-etage. Kroonlijst rustend op modillons. Eertijds aan rechter zijgevel rond traptorentje. Erkervormige uitbouw onder doorlopend mansardedak aan achtergevel. Voorts verschillende fabrieksgebouwen uit het vierde kwart van de 19de eeuw, meestal naar ontwerp van aannemer Schauvliege, grotendeels aangepast aan hun nieuwe functie.

Fabrieksgebouwen. Twee parallelle vleugels onder zadeldak met blinde trapgevels voorzien van metalen bekroning, daterend van circa 1881. Verbonden door overdekte doorgang met zadeldak (golfplaten) ondersteund door enkelvoudig Polonceauspant (van 1904). De binnenkant van de oude vleugels zijn geritmeerd door verdiepte traveeën met lisenen op sokkel en aflijnend baksteenfries, oorspronkelijk met getoogde openingen.

Rechts erachter aanleunend bakstenen gebouwtje van één bouwlaag onder plat dak, vermoedelijk magazijn van 1920. Rechthoekige verdiepte traveeën hier en daar voorzien van industriële boogramen met metalen roedeversdeling. Afgekante hoektravee Recentere wijzigingen.

De zogenaamde fabriek (volgens bouwaanvraag), achter bovengenoemd complex, dateert van de verbouwingswerken van 1904 uitgevoerd door Schauvliege. Rechthoekige blok van twee bouwlagen onder plat dak. Verdiepte traveenissen oorspronkelijk voorzien van kleine getoogde bovenlichten. Aan de westgevel eertijds met goederenlift boven het kleine aanbouwsel. Volgens de bouwaanvraag waren de ruimten overspannen met troggewelven steunend op gietijzeren zuiltjes. Achteraf is dit gebouw aan de noord- en oostkant uitgebreid.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80004

Voormalige machinekamer en aanleunend ketelhuis in 1899 opgericht aan de ringspoorlijn, grotendeels verbouwd.

Magazijnen (ten oosten) bestonden reeds gedeeltelijk voor 1900 maar werden aanzienlijk vergroot (achtentwintig traveeën) in 1904, en naderhand verhoogd. Bakstenen gebouw overdekt met verschillende schilddaken (één per twee traveeën). Gevels onderverdeeld door verdiepte nissen met oorspronkelijk bekronend rondboogfries, thans met recentere schuifpoorten. Volgens bouwaanvraag eertijds met drie rijen gietijzeren zuilen met opstaande randen aan het kapiteel.

Perceel garage Declerck

Aanpalende bevindt zich het autobedrijf Declerck. De inrit naar het terrein bevindt zich op de Nieuwevaart. De gebouwen situeren zich links, tegen de bebouwing op site Vercoutere aan. De circulatie gaat langs rechts langs de gebouwen, het stallen van de voertuigen gebeurt in open lucht achteraan op de site. Achteraan de site is eveneens in bestaande rechtmatige toestand een uitrit dat uitgaat op Parallelweg.

Projectvraag

De aanvraag kadert binnen de ruimere projectzone voor de stelplaats van De Lijn op Wissenhage. Ten gevolge van de onteigening van gronden achteraan deze 2 percelen, dient een deel van de daar bestaande bebouwing en verharding te worden gesloopt. Beide bedrijven beschikken er over een poort en uitrit naar de Parallelweg.

Middels voorliggend attest wenst men de haalbaarheid af te toetsen van het realiseren van 1 nieuwe ontsluiting voor beide bedrijven naar de Parallelweg.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van Departement Omgeving – Team Externe Veiligheid van 28 juni 2023:

Vanuit externe Veiligheid is er geen bezwaar ten aanzien van bovenvermeld attest.

Er is een voldoende veiligheidsafstand tussen de locatie en Seveso-inrichtingen, zodanig dat er geen noemenswaardige externe mensrisico's te verwachten zijn. Het project is dus verzoenbaar met de aanwezige Seveso-inrichtingen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van dit algemeen bouwreglement.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

7. WATERPARAGRAAF

Op basis van de gegevens in het attest is een volledig zicht op de impact op hemelwater niet mogelijk.

Het attest geeft geen details weer over het type verharding.

Bij het uitwerken van de aanleg dient dit aan de dan geldende verordening te worden getoetst.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag beoogt het realiseren van een nieuwe oprit naar zowel site Vercoutere als garagebedrijf Declerck vanaf de Parallelweg.

Na afstand van gronden of onteigening in functie van de stelplaats van De Lijn aan Wissenhage kunnen beide bedrijven niet meer beschikken over een bestaande uitrit (te zien op richting Parallelweg).

Op een deel van de site staat een pand dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 85500) en wordt hierin als volgt omschreven:

Voormalige fabriek van T. Vercoutere voor verwerking van textielafval ("lins bruts et étoupes"). Thans voornamelijk kantoren en depots van een brouwerij. Vermoedelijk gebouwd circa 1880, grote uitbreidingswerken circa 1900, in 1904-05 en rond 1910.

Voorts verschillende fabrieksgebouwen uit het vierde kwart van de 19de eeuw, meestal naar ontwerp van aannemer Schauvliege, grotendeels aangepast aan hun nieuwe functie.

Fabrieksgebouwen. (...)

Magazijnen (ten oosten) bestonden reeds gedeeltelijk voor 1900 maar werden aanzienlijk vergroot (achtentwintig traveeën) in 1904, en naderhand verhoogd. Bakstenen gebouw overdekt met verschillende schilddaken (één per twee traveeën). Gevels onderverdeeld door verdiepte nissen met oorspronkelijk bekronend rondboogfries, thans met recentere schuifpoorten. Volgens bouwaanvraag eertijds met drie rijen gietijzeren zuilen met opstaande randen aan het kapiteel.

Op een deel van de site bevinden zich de hierboven beschreven *Magazijnen* uit 1904, later verhoogd. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat dit langgerekt magazijn ten gevolge van oorlogsschade deels werd herbouwd en verhoogd in 1944, waarbij de houten spantstructuur uit 1904 werd overgenomen. Het betreft een houten spantstructuur gecombineerd met een metalen trekker. Daarnaast was er een uitbreiding van dit volume ten noorden in 1946. Het betreft de in deze aanvraag opgenomen traveeën.

Deze magazijnen voldoen nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

De inplanting op de site Vercoutere van deze magazijnen en de hiermee gepaard gaande samenhang met omliggende gebouwen zijn essentieel om de historische site te begrijpen. Ze hebben dan ook een Industrieel archeologische waarde. Daarnaast hebben ze door hun repetitieve karakter en grote omvang een beeldbepalende waarde.

De traveeën uit 1946 zullen worden afgebroken ifv de nieuwe stelplaats. Dit werd reeds in een vroegere omgevingsvergunningaanvraag gunstig onder voorwaarden geadviseerd (omgevingsaanvraag voor de stelplaats Wissenhage). Gezien ze immers van een latere datum zijn, en de naastliggende meest waardevolle magazijnen behouden blijven, kan vanuit een erfgoedafweging akkoord gegaan worden met deze sloop. De nog grote hoeveelheid aan naastliggende loodsen zorgt ervoor dat de beeldbepalende waarde van deze magazijnen niet geschonden wordt.

Deze aanvraag omvat het voorzien van een nieuwe in- en uitrit op de locatie van deze afgebroken loodsen. Als deze loodsen gesloopt worden conform de eerdere adviezen in kader van de

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80004

vergunning voor de stelplaats Wissenhage, is er vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar om hier een in- en uitrit te construeren.

Beide percelen hebben in een bestaande situatie achteraan een poort dat uitgeeft op de parallelweg. Deze poorten en uitritten zijn terug te vinden op de laatst vergunde toestand. Hierdoor gaan we uit dat de opritten vergund of minstens rechtmatig tot stand gekomen zijn. Het algemeen uitgangspunt geldt dat er slechts 1 toegang (oprit) vanaf het openbaar domein wordt toegestaan als toegang tot een site. Beide sites hebben hun toegang en adres op de Nieuwevaart. Een tweede oprit/uitrit is bijgevolg géén evidentie.

Aangezien er een context bestaat dat deze opritten rechtmatig tot stand gekomen zijn en het stedenbouwkundig attest het doel omvat om de ontwikkeling van de tramstelplaats mogelijk te maken, kan geoordeeld worden dat het verleggen, en dus behouden van, de opritten positief onder voorwaarden te beoordelen is.

De opritten zullen aansluiten op een 'toegangsweg' dat aansluit aan een kruispunt ter hoogte van de landing van de Gaardeniersbrug. Dit attest maakt geen uitspraak over het statuut van deze toegangsweg en is te onderzoeken in toekomstige aanvragen.

Een voorwaarde om deze opritten te voorzien is dat de toegangsweg ook dienst zal doen als een aansluitpunt voor een traject van traag verkeer (voetgangers en fietsers) in het aansluitend bouwblok.

Voor het bouwblok tussen de Parralelweg, Nieuwevaart en Wiedauwkaai is ontwerpend onderzoek uitgevoerd naar ontsluitingsmogelijkheden van de site ten voordele van traag verkeer. Hieruit is een te volgen beleidsvisie ontstaan dat de bedrijven in deze cluster (Vercoutere, Declerck, maar ook verderop gelegen bedrijven van de site Vynckier en ABC) beter moeten worden ontsloten voor trage weggebruikers. Deze visie is daarbovenop vervat in masterplannen van de site Vynckier en ABC. Het gaat dan om fietsverkeer dat vlot kan aansluiten op de Gaardeniersbrug. Het realiseren van een modal shift op niveau van de bedrijvencluster zal noodzakelijk zijn om de toekomstige groei of clustering van bedrijven in deze zone te kunnen dragen. Meer werknemers oriënteren richting duurzamere vervoersmodi kan alleen als de infrastructuur toereikend is, veilig en kwalitatief bruikbaar. Een zo rechtstreeks mogelijke aansluiting op de bestaande routes via de Gaardeniersbrug is bijgevolg noodzakelijk.

De verdere uitwerking voor de aanleg van bijkomende verharding is bijgevolg enkel ruimtelijk aanvaardbaar indien deze de aanzet vormt van aan fietsverbinding, die in latere fases door de aanpalende bedrijven ook over hun terrein moet worden doorgetrokken.

Een toegang van dergelijk fietspad naar de aanpalende bedrijven is mogelijk. Deze kan indien nodig ook ingezet worden als bruikbaar voor hulpdiensten. Het bedrijfsverkeer (wagens, bestelwagens, vrachtwagens, laad- en losbewegingen) dient zich echter te richten op de bestaande toegangen op de Nieuwevaart.

Het volledige tracé van deze trage verbinding is verder te onderzoeken. Het is hierbij aangewezen om met de overige aanpalende percelen tot een gezamenlijke oplossing te komen na doorgedreven ontwerpend onderzoek.

In functie van de verkeersveiligheid dient bij het verder ontwerpen van een nieuw kruispunt in eerste instantie al rekening gehouden te worden met volgende uitgangspunten:

- Zichtbaarheid van aankomend verkeer (zeker met aanwezige muur): zowel voetgangers en fietsers als gemotoriseerde voertuigen. Ook al is dit niet de hoofdweg voor actieve modi (wel

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80004

fietspad Gaardeniersbrug) moet er wel voldoende aandacht zijn voor eventueel overstekende voetgangers of fietsers.

- De in- en uitrit zo ver mogelijk van het kruispunt van de Gaardeniersweg met de Parallelweg te leggen om de leesbaarheid van het kruispunt zelf te verhogen.

Bij verdere detaillering en uitwerking van de toegangsweg in functie van een toekomstige vergunningsaanvraag moet indien mogelijk ook rekening gehouden worden dat een fietspad in essentie minimaal 3m breedte omvat met links en rechts een bufferstrook van 1m. Deze vormgeving moet verder ten gronde onderzocht worden rekeninghoudend ook met IPOD – IV van stad Gent.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

10. CONCLUSIE

Het stedenbouwkundig attest wordt voorwaardelijk gunstig afgeleverd.

Bijzondere voorwaarden

Eventuele verharding dient ten dienste te staan van een verbinding voor trage weggebruikers (fietsers) vanaf de Gaardeniersbrug naar de achterzijde van de bedrijven. Deze toegang louter als secundaire toegang naar de bedrijven achteraan is niet aanvaardbaar.

Aldus gedaan in zitting van **5 oktober 2023**