



2024_CBS_07158 OMV_2023152649 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Ignaas Vandenaabeele met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent en IMMOTRION NV met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023152649) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2024.

De aanvraag werd op 2 mei 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 17 juni 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een loods
- Adres: Londenstraat -, Oslostraat en Santospad , 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3417C2

Op 16 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 17 juni 2024.

ADVIES

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg, zie motivatie hieronder.

De vergunning voor de sloop van deze loods is in eerste aanleg door het schepencollege geweigerd omwille van het ongunstig advies van het Agentschap OE, dat geen beoordelingsvrijheid laat aan het schepencollege in de mate dat het advies wijst op een strijdigheid met het onroerend erfgoeddecreet.

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt immers: *“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, (...) wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”*

Ten gevolge van het administratief beroep bij de deputatie, door de aanvrager, tegen deze weigering waarbij de motivering van het advies van het Agentschap in vraag wordt gesteld, dient de deputatie het advies te vragen aan de VCOE, die – volledig autonoom en zonder gebonden te zijn door het eerdere advies van het Agentschap de verenigbaarheid met diezelfde normen zal beoordelen.

Het is in dit kader dat het college – als adviesinstantie in graad van beroep – een andersluidend standpunt kan innemen dan bij de (verplichte) weigering in eerste aanleg. Het college is immers niet meer gebonden door de beoordeling van het Agentschap OE, zodat het college zelf een beoordeling maakt van de verenigbaarheid van de aanvraag tot sloop van deze loods met het beschermingsbesluit van 20 november 1996 houdende o.a. de bescherming als “dorpsgezicht” van de sites “Tolhuis” en “Voorhavenlaan” met inbegrip van delen van de rails”, en deze als advies voorlegt aan de VCOE (*voetnoot 1*).

Het schepencollege ondersteunt de aanvraag tot sloop en wenst de Deputatie en de VCOE te wijzen op volgende punten:

De Stad Gent heeft in 2009 het RUP ‘Voorhaven Loods 20’ goedgekeurd ter vervanging van de bestemming ‘Outlet-center met maaiveldparking’, nadat het BPA nr 23 ‘Meulestede’ op dit punt vernietigd was door de Raad van State.

De Stad Gent koos daarbij resoluut voor een dense woonontwikkeling in meerdere woonzones, waarbij die zones door brede openbare wegen van elkaar werden gescheiden. De voorschriften van het RUP, nl. het dense woonprogramma met daarbij specifieke bouwvoorschriften gekoppeld aan nieuwe rooilijnen die de bestaande loods Machtelinckx doorsnijden, impliceren de sloop van deze loods en de vervanging ervan door nieuwbouwwoningen.

Bij de goedkeuring van het RUP heeft de gemeenteraad zich uitdrukkelijk uitgesproken over de mogelijkheid om de loods te slopen. De Stad Gent wenst dat de woonontwikkelingen die

voorzien zijn in het RUP daadwerkelijk tot stand komen en wenst daarom de sloop van deze loods gunstig te adviseren.

1. Het motief voor de bescherming als dorpsgezicht

Op pagina 6 van het MB van 20/11/1996 staat de motivering van de bescherming van deze site als dorpsgezicht: "omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890 inzonderheid omfattende: waterwerken, gebouwen, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie uitgevoerd volgens de toen heersende opvattingen en noden."

Aangezien deze loods niet bestond in de periode 1880-1890 kan deze loods geen verband houden met het motief van deze bescherming van de havenaanleg uit de periode 1880-1890. De loods is pas gebouwd in 1938, zodat deze loods onmogelijk deel kan uitmaken van het "voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890". Het slopen van deze loods vormt dan ook geen aantasting van het beschermde dorpsgezicht.

2. Historiek van gunstige adviezen over de sloop van de loods Machtelinckx of bestemmingsplannen die de sloop van deze loods noodzaken

2.1. Advies AROHM Cel Monumenten en Landschappen van 1 januari 1997

Op 09/01/1997 heeft AROHM (voorganger van het Agentschap OE) advies verleend naar aanleiding van de opmaak van het BPA nr 23 Meulestede, waarbij de loods in een bestemmingszone parking (bij een Outletcentrum) kwam te liggen. De relevante passages in het advies van AROHM over de bestemmingswijzigingen in het BPA (en dus de noodzaak tot sloop en vervanging van de loodsen door een maaiveldparking) luiden als volgt:

In principe heeft de Cel Monumenten en Landschappen geen bezwaren tegen een mogelijks nieuwe bestemming van een beschermd onroerend goed.

En

Dit geldt ook voor de beschermde objecten van het Tolhuis en de Voorhaven. Het is bijgevolg aangewezen om deze beschermde onroerende goederen aan te geven als te behouden en te verwijzen naar het hogergenoemd Decreet en Besluit van de Vlaamse regering. Binnen de bestaande volumes kan dan een nieuwe bestemming gezocht worden met respect voor de bescherming. Deze bescherming sluit niet uit dat er mogelijks nieuwe constructies kunnen toegevoegd worden of dat er bepaalde, minder waardevolle, delen mogen gesloopt worden.

In het advies wordt niet nader ingegaan op de bestemming maaiveldparking van het BPA, zodat mag aangenomen worden dat de laatste zin die zowel een sloop als een toevoeging toelaat o.a. bedoeld was voor de sloop van deze loodsen, zijnde minder waardevolle gebouwen binnen de perimeter van het dorpsgezicht.

2.2. Advies AROHM Cel Monumenten en Landschappen van 02 april 2003 (bij de 1^{ste} sloopaanvraag)

uw kenmerk
ATD/BA/CD/2003/189

ons kenmerk
2003/1319/BOL/DVO/ed

bijlagen



vragen naar / e-mail
Dirk Van Oost
e-mail : dirk.vanoost@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
09/265 46 20

datum

02 APR. 2003

Betreft : GENT, Londenstraat 36+/32+,16+: het afbreken van 2 gebouwen
Aanvrager: Theo MACHTELYNCK & FILS NV

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met betrekking tot bovengemelde aangelegenheid kan de Cel Monumenten en Landschappen instemmen met de voorgestelde sloop van 2 magazijnen onder de volgende voorwaarde:

- De nieuwe terreinaanleg dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde diensten.

Een kopie van dit advies wordt op heden aan de gemachtigde ambtenaar bij de Cel Ruimtelijke Ordening toegestuurd.

Met de meeste hoogachting,

2.3. advies Dienst Monumentenzorg van de Stad Gent van 24 maart 2003

Behandelend ambtenaar : Veerle Vercauteren
Functie : architect
Ingekomen op : 24 maart 2003

T.A.V. OVERLEG RUIMTELIJKE ORDENING

LONDENSTRAAT 36+ / 32+ / 16+

03.0189

Het slopen van 2 gebouwen

Daar er geen esthetische of architecturale bezwaren zijn kan de dienst monumentenzorg akkoord gaan met de voorgestelde sloop.

2.4. Advies Dienst Monumentenzorg 2006

contactpersoon uw kenmerk ons kenmerk datum
Anne-Marie Vincent 2006/32 AV
Tel. 09 269 37 50
anne-
marie.vincent@gent.be

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	
Adm. verantwoordelijke	Jessica Cardon
Aanvrager:	De heer DE GENTSE VOORHAVEN nv
Ligging:	Londenstraat 36+, 9000 Gent
Bestemming Gewestplan:	woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
B.P.A.: nr. 23B 'Meulestede - deel B'	
Aard van de aanvraag:	het slopen van een voormalig bedrijfsgebouw

Advies

De Diensten Monumentenzorg en Architectuur kunnen akkoord gaan met de voorgestelde sloop, omdat deze kadert in het totaalproject van Loods 20.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd.

2.5. Advies van AROHM van 2 maart 2006 (bij de 2^{de} sloopaanvraag)

Gelet op de aanvraag van 27 januari 2006 met referentie 2006/32 sector 8, ontvangen door ROHM Oost-Vlaanderen - Monumenten en Landschappen op 03 februari 2006,

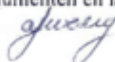
Overwegende dat het te slopen bouwvolume geen noemenswaardige erfgoed- of architecturale waarde bezit die het behoud ervan verantwoorden;

BRENGT BINDEND ADVIES UIT ALS VOLGT: GUNSTIG mits volgende bijzondere voorwaarde:

Conform de adviezen van de Cel Monumenten en Landschappen van 02 april 2003 en 07 december 2005 dient de nieuwe terreinaanleg ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Cel Monumenten en Landschappen.

Gent,

Axel Verhulst
celverantwoordelijke monumenten en landschappen,
ROHM Oost-Vlaanderen



Paul MATTHIJS
adj. v.d. directeur

2.6. Advies bij het RUP Voorhaven Loods 20

Er is geen (ook geen ongunstig) advies door AROHM verleend, alhoewel het RUP de vervanging van de loods door nieuwbouwwoningen voorziet. (zie onder)

3. Het RUP Voorhaven LOODS 20

Het RUP "Voorhaven Loods 20" voorziet ter hoogte van de loods een zone voor wonen z1c, die woningbouw toelaat die zich aligneert met de tegenoverliggende huizen aan de overkant van de Londenstraat. Dit impliceert de sloop van de loods Machtelinckx.

Dit RUP voorziet tevens een zone voor openbare wegen Z4 waarvan de weggrenzen dwars door de loods getrokken zijn, zodat het toegelaten bebouwbaar gedeelte smaller is dan de bestaande contouren van de loods, waaruit ook moet afgeleid worden dat dit RUP de sloop van de loods en de vervanging door nieuwbouwwoningen voorziet.

Dit wordt met zoveel woorden ook bevestigd in het gemeenteraadbesluit van 23 juni 2009 waarbij de gemeenteraad heeft geoordeeld: *“Het behoud van de loodsen Voorhavenlaan is niet aangewezen: ze zijn niet beschermd, niet voldoende waardevol en liggen deels op toekomstige wegenis. Gezien de beoogde woontypes is nieuwbouw de beste oplossing.”*

Het RUP Voorhavenlaan LOODS 20 is bij de Raad van State aangevochten, o.m. wegens de strijdigheid met het beschermingsbesluit van 1996.

De Raad van State heeft bij arrest van 27/10/2011 (arrest nr 216.079) het RUP Voorhaven Loods 20 niet vernietigd, en heeft daarbij geoordeeld

- *“dat uit het grafisch plan blijkt niet dat wordt ingegaan tegen de beschermingsbesluiten met betrekking tot de monumenten en het dorpsgezicht die zich in het plangebied bevinden.”*

En

- *“De gereduceerde kroonlijsthoogte van 10 meter en de eveneens gereduceerde bouwhoogte van 13 meter voor deze woonzones zijn vergelijkbaar met die van de bestaande woningen aan de overkant van de Londenstraat en vrijwaren, in combinatie met de aangehaalde breedte van de straten en de oriëntatie van de woonzones op voldoende wijze het uitzicht op en de eigenheid van het dorpsgezicht (...)”*

4. De sloop is nodig voor de uitvoering van het RUP (voetnoot 2).

De aangevraagde sloop geeft uitvoering aan het RUP Voorhaven Loods 20, omdat deze sloop noodzakelijk is voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen in de zone z1c.

De aanvraag tot sloop gebeurt niet enkel in functie van een privaat woningbouwproject, maar ook voor de goede aansluiting van de woningen in lot 5 (noordelijk stuk van zone z1C) op het terrein waar de loods staat.

Zolang de loods niet is gesloopt, kan bijgevolg geen invulling gegeven worden aan de zone voor wonen z1c.

5. Analyse van het advies van het Agentschap OE van 22 april 2024 (voetnoot 3).

Het advies is strijdig met de 2 eerdere adviezen van (de voorganger van) het Agentschap Onroerend Erfgoed, waarbij de sloop van dit gebouw gunstig werd geadviseerd. Het advies verwijst niet naar deze eerdere adviezen, en evenmin naar de navolgende sloopvergunningen (die niet uitgevoerd zijn omwille van een geschil met de concessiehouder).

Evenmin verwijst het Agentschap OE naar het BPA nr 23 Meulestede en het RUP Loods 20, waarbij telkens bestemmingsvoorschriften zijn goedgekeurd die rekening houden met het beschermde stadsgezicht, maar die nieuwbouw voorzien op de plaats van deze loods.

Vooraf het RUP Voorhaven Loods 20 heeft onderzocht hoe er in het kader van de stadsvernieuwing omgegaan moest worden met de bescherming als stadsgezicht. Ook hier houdt het Agentschap OE geen rekening mee. (zie o.m. toelichtingsnota pagina's 6, 14 en 24 van het RUP Voorhaven loods 20).

Argument 1 in het advies

“De site ‘Tolhuis en voorhaven’ werd beschermd als stadsgezicht bij MB van 20/11-1996 omwille van de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890, inzonderheid omvattende: waterwerken, gebouwen, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie uitgevoerd volgens de toen heersende opvattingen en noden.

Onder de term ‘inzonderheid’ worden in het beschermingsbesluit enkele structurerende componenten van het stads- en dorpsgezicht opgesomd. De erfgoedwaarde van de loods Machtelinckx wordt gevormd door haar beeldbepalende ligging. De intrinsieke erfgoedwaarde is eerder begeleidend. Vanuit de bescherming als stadsgezicht werd een eventuele industriële interieurwaarde niet geëvalueerd. De beeldbegeleidende erfgoedwaarde van de loods Machtelinckx wordt daarom niet nominatum vermeld in dit besluit.”

Het argument dat de loods door zijn beeldbepalende ligging een essentieel onderdeel is van de bescherming als stadsgezicht, kan niet gevolgd worden, aangezien het MB van 1996 de beschermenswaardige gebouwen en constructies nominatim heeft opgenomen als monument, en bovendien de volledige oude havensite met de bijhorende sporen en kasseiverharding beschermd heeft als stadsgezicht (niet als monument) omwille van *“de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890”*.

De loods die in 1996 wel al bestond is dus niet het beschermen waard bevonden om als monument te beschermen, en komt evenmin in aanmerking als typerende constructie voor de bescherming van de site als stadsgezicht, omdat hier de periode 1880-1890 - als voorbeeld van typische havenaanleg in die periode - cruciaal is, terwijl de loods in 1880-1890 niet bestond. De loods is pas gebouwd in 1937 en kan dus geen enkel verband houden met de typerende havenaanleg in de periode 1880-1890.

De benadrukking van het woord “inzonderheid” in het advies en de verwijzing naar enkele structurerende componenten om de waarde van de loods te beklemtonen is dus naast de kwestie, omdat de loods gewoon weg niet bestond als deel van de haveninrichting van 1880-1890.

De zin *“De beeldbegeleidende erfgoedwaarde van de loods Machtelinckx wordt daarom niet nominatum vermeld in dit besluit”* is om die reden dan ook misleidend. Het feit dat de loods niet opgenomen is in het besluit is omdat die loods op zich niet beschermenswaardig was (als monument) en dat die loods bovendien geen uitstaans heeft met de reden van de bescherming van de site als stadsgezicht.

Argument 2 in het advies

“De loods Machtelinckx is een relict van voormalige industriële activiteit. Het betreft een betonstructuur met invulmetselwerk. Deze loods werd gebouwd als opslagloods, getuige de zware betonstructuur, de grote poorten en takelbalken boven de poorten, de geslotenheid van de gevels. In die zin heeft de loods zijn betekenis binnen de context van de Voorhaven als “overslaghaven”.”

Hiermee bevestigt het advies enkel dat de loods een oude loods (relict) is. Dit argument wijst er niet op dat de loods betekenisvolle erfgoedwaarde heeft als onderdeel van het stadsgezicht dat een haveninrichting van een bepaalde historische periode wilt bewaren.

Argument 3 in het advies

“Naast deze loods bevinden zich nog andere opslagloodsen rondom dit stadsgezicht bijv. Londenstraat 16 (loods van metaalbedrijf Beauval), New Yorkstraat 7-23 (Union Margarinière), New Yorkstraat 2, 8-10. Samen bepalen ze mee het industrieel karakter van dit stadsgezicht en ondersteunen ze dit.”

Door te verwijzen naar 3 loodsen die liggen buiten de contouren van het beschermde stadsgezicht probeert de adviesverlener aan te tonen dat deze loodsen samen het industriële karakter van het stadgezicht bepalen en ondersteunen.

Als die 3 loodsen van buiten het stadsgezicht al enige relatie zouden hebben met dit stadsgezicht, dan zou dit moeten blijken uit het beschermingsbesluit en uit de opname van die

loodsen binnen het stadsgezicht. Het beschermingsbesluit heeft deze loodsen klaarblijkelijk niet opgenomen binnen de contouren van het stadsgezicht, en dit in tegenstelling tot bijv. de brandweerkazerne die ook aan de overkant van de Londenstraat ligt. De loodsen waren de moeite niet waard om het stadsgezicht te verruimen.

De loods als opslagruimte met "industriële" karakter draagt echter om die reden niet bij tot de bescherming van de site als stadsgezicht. Het stadsgezicht is beschermd omwille van "de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890", wat de "industriële waarde van de loods", die dateert van 1937, niet is.

Argument 4 in het advies

"Het stabiliteitsverslag bij de aanvraag besluit : 'Op dit ogenblik is de constructie van deze loods voldoende structureel stabiel maar voldoet dit in niet aan de huidige normeringen inzake bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid & akoestiek. In geval van renovatie worden de zonet opgenoemde zaken zodanig complex wat het praktisch onmogelijk maakt om het gebouw te renoveren volgens de huidige normen.'

Overwegende dat de aanvraag niet gekoppeld is aan een herbestemming, laat staan een woonbestemming, lijkt deze conclusie derhalve voorbarig omdat andere -minder normgebonden-bestemmingen (zoals een licht ambachtelijke activiteit, detailhandel,...) niet zijn onderzocht. In die zin is het behoud van de loods Machtelynckx als van voormalige industrieel relict, de betere garantie voor behoud van de industrieel-archeologische waarde van het stadsgezicht, die verankerd werd in het beschermingsbesluit."

De verwijzing naar het stabiliteitsverslag verantwoordt mogelijk te weinig de nood om een bestaand gebouw te slopen. Dit is op zich echter geen bewijs dat de sloop strijdig is met een direct werkende norm uit het onroerend erfgoeddecreet.

Argument 5 in het advies

"Recente grootschalige nieuwbouw ten zuiden van loods 20, weliswaar ingeplant buiten de afbakening van het SG, overheerst de laatste jaren het globale beeld van de site. Een bijkomend, grootschalig nieuwbouwproject binnen de afbakening van de beschermde site is daarom niet wenselijk."

Het argument dat een nieuwbouw binnen het stadsgezicht niet wenselijk is omwille van nieuwbouw buiten de contouren van het stadsgezicht, is een argument dat geen enkel verband houdt met het beschermde stadsgezicht, en evenmin met de waarde van het te slopen gebouw. Het argument gaat zelfs niet over het voorwerp van de aanvraag, zijnde de sloop van een niet beschermenswaardig gebouw.

Het motief om nieuwbouwprojecten te weigeren binnen een beschermd stadsgezicht omwille van bouwprojecten buiten de grenzen van het stadsgezicht, kan hoegenaamd geen strijdigheid aantonen m.b.t. de aanvraag tot sloop van een niet beschermenswaardig gebouw met direct werkende normen.

6. Andere gebouwen van vóór 1996 binnen het stadsgezicht zijn met advies van AROHM gesloopt

- Loods naast (ten noorden van) loods Machtelynck (zie sloopvergunningen 2003 en 2006)
- EMR – bedrijfsgebouw en loods gelegen tussen loods 22 en loods 20: gesloopt na gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 10/12/2018

Voetnoten:

Voetnoot 1: Op 3 juli heeft de VCOE intussen ongunstig geadviseerd. In dit advies van de VCOE wordt geen rekening gehouden met de argumenten opgenomen in dit collegebesluit. Het lijkt aangewezen om aan de Provincie te vragen huidig college-advies alsnog voor te leggen aan de VCOE en een heroverweging te vragen van het VCOE-advies van 3 juli 2024.

Voetnoot 2: In 2014 werd een verkavelingsvergunning verleend ter uitvoering van het RUP, waarin weliswaar geen uitspraak over de sloop of het behoud van de loods Machtelinckx werd gedaan. In het bijgaand advies van het Agentschap OE werd het behoud van de loods als wenselijk geacht.

Voetnoot 3: Op 25 april 2024 formuleerde de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg een advies ten gunste van het behoud van de loods, maar dit maakt geen deel uit van de analyse in punt 5.

CONCLUSIE :

Het schepencollege stelt voor om aan de VCOE en aan de Deputatie te adviseren omwille van hoger vermelde redenen de sloop van de loods Machtelinckx in het dossier OMV_2023152649 gunstig (met vermelding van onderstaande voorwaarden) te beoordelen.

De sloop van deze loods is niet strijdig met het beschermingsbesluit van 1996 wat betreft de bescherming van deze site als dorpsgezicht gelet op de erin opgenomen motieven, m.b.t. de typische havenaanleg in de periode 1880-1890, en dus niet strijdig met het passief behoudsbeginsel en het sloopverbod voorzien in de artikelen 6.4.3 en 6.4.7 van het OE-decreet.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023152649_beslissing_weigering_Santospad-Oslostraat-Londenstraat.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het slopen van een loods van de heer Ignaas Vandenabeele en IMMOTRION nv, gelegen te Londenstraat -, Oslostraat en Santospad , 9000 Gent. En vraagt aan de provincie om het onderhavige college-advies over te maken aan de VCOE met de vraag om de aanvraag tot sloop opnieuw te onderzoeken, rekening houdende met de argumenten in het college-advies en het eerdere ongunstige VCOE-advies te heroverwegen.”

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen: De voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen dienen te worden opgevolgd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys (kenmerk TPW-OL-2024014918) dienen te worden gevolgd.

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, 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.

Opbouw:

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Het vrijgekomen strookje private grond langs de Oslostraat-Londenstraat moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opritten te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein verwijderd 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Afval

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_07158 - OMV_2023152649 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_04612 OMV_2023152649 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - zonder openbaar onderzoek - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Ignaas Vandenabeele met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent en IMMOTRION NV met als contactadres Gordunakaai 87, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023152649) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een loods
- Adres: Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3417C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

De te slopen loods bevindt zich langsheen de Londenstraat, Oslostraat en Santospad (westelijke flank van het Schiereiland Muide-Meulestede), in de wijk 'Muide – Meulestede – Afrikalaan'. De omgeving is divers maar bestaat voornamelijk uit woonfuncties (eengezinswoningen en meergezinswoningen) en werkfuncties.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De loods ligt binnen het beschermde stadsgezicht: "Tolhuis en Voorhaven". De sites Tolhuis en Voorhaven met inbegrip van delen van de rails is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de: industrieel-archeologische waarde.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Tolhuis en Voorhaven' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132608).

De loods dateert van 1937 en werd gebouwd in opdracht van de firma Theo Machtelyncks & Fils door architect Theofiel Desmet. Theofiel Desmet bouwde in Gent in de jaren 1930 talloze appartementsgebouwen en opbrengstwoningen, steeds in een versoberde, zakelijke baksteenarchitectuur.

Het pand heeft een betonstructuur met vrij gesloten bakstenen gevels waarin een beperkt aantal poort- en raam openingen zitten. De huidige toestand is vrijwel identiek als de oorspronkelijke toestand. Het pand heeft een industrieel karakter en past binnen de industriële havencontext van het voorhavengebied. Het pand is sober en in goede toestand. De planopbouw is open en flexibel. Een herbestemming van dit pand is dan ook mogelijk waarbij mits doordacht ontworpen ingrepen het karakter van de loods behouden kan blijven.

De omgeving van het stadsgezicht wordt gekenmerkt door enerzijds burger- en arbeiders waartussen zich stapelruimtes en werkplaatsen bevinden. Dit heeft inherent te maken met de aanwezigheid van het Voorhavengebied. De mix van woningen en grootschalige industriële bebouwing is inherent verbonden aan de historiek van het gebied en bepaald meet het karakter van de wijk. Zo zijn in de nabije omgeving van het stadsgezicht volgende industriële gebouwen aanwezig: magazijn van de vml. Union Margarinère Belge sa (Londenstraat 160), Stapelruimte van de firma Beauval (Londenstraat 16 – vastgesteld inventarisitem ID 135196), werkhuis Beauval (Makelaarsstraat 47 – beschermd stadsgezicht), Stapelruimtes New Yorkstraat 2,6,8 en Magazijn New Yorkstraat 2A-P.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te slopen constructies is vrijstaand en bestaat uit een betonskelet met invulmetselwerk. De loods heeft een oppervlakte van ca. 1302 m², bestaat uit 2 bouwlagen afgewerkt met een plat

dak. In de nota wordt aangegeven dat de loods zich in een slechte staat bevindt, het renoveren van het pand zou de betaalbaarheid van het project ondergraven.

De constructies dienen te worden verwijderd in het kader van de realisatie van de gebouwen binnen de goedgekeurde verkaveling (bevestiging van het RUP).

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/06/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 2 gebouwen. (2003/189)

* Op 09/02/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van twee gebouwen. (2005/819)

* Op 06/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een voormalig bedrijfsgebouw. (2005/819)

* Op 30/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van wegen- en rioleringswerken binnen de goedgekeurde verkaveling "nieuwe voorhaven" te gent. (2014/901)

Verkavelingsvergunningen

* Op 05/06/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verdelen van grond in 5 loten voor wonen en 1 lot voor buurtvoorziening. (2013 GE 143/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een extra nota toegevoegd aan de aanvraag.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18 april 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Onroerend Erfgoed

Ongunstig advies van adviezen.oe@vlaanderen.be afgeleverd op 22 april 2024 onder ref. 4.002/44021/357.42:

Voor de gevraagde handelingen is ons advies ongunstig.

Motivering

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat de handelingen afbreuk doen aan de bescherming.

De site 'Tolhuis en voorhaven' werd beschermd als stadsgezicht bij MB van 20/11-1996 omwille van de industrieel-archeologische waarde als voorbeeld van havenaanleg uit de periode 1880-1890 inzonderheid omvattende: waterwerken, gebouwen, kunstwerken, installaties, een specifieke straatverharding en specifieke functionele ruimtelijke organisatie uitgevoerd volgens de toen heersende opvattingen en noden.

De loods Machtelinckx is een relict van voormalige industriële activiteit. Het betreft een betonstructuur met invulmetselwerk. Het werd gebouwd als opslagloods, getuige de zware betonstructuur, de grote poorten en takelbalken boven de poorten, de geslotenheid van de gevels. In die zin heeft de loods zijn betekenis binnen de context van de Voorhaven als "overslaghaven". Naast deze loods bevinden zich nog andere opslagloodsen rondom dit stadsgezicht bijv. Londenstraat 16 (loods van metaalbedrijf Beauval), New Yorkstraat 7-23 (Union Margarinière), New Yorkstraat 2, 8-10. Samen bepalen ze mee het industrieel karakter van dit stadsgezicht en ondersteunen ze dit.

De erfgoedwaarde van de loods Machtelinckx wordt gevormd door haar beeldbepalende ligging. De intrinsieke erfgoedwaarde is eerder begeleidend. Vanuit de bescherming als stadsgezicht werd een eventuele industriële interieurwaarde niet geëvalueerd.

Het stabiliteitsverslag bij de aanvraag besluit :

'Op dit ogenblik is de constructie van deze loods voldoende structureel stabiel maar voldoet dit in niet aan de huidige normeringen inzake bouwfysica, akoestiek, brandveiligheid & akoestiek. In geval van renovatie worden de zonet opgenoemde zaken zodanig complex wat het praktisch onmogelijk maakt om het gebouw te renoveren volgens de huidige normen.'

Overwegende dat de aanvraag niet gekoppeld is aan een herbestemming, laat staan een woonbestemming, lijkt deze conclusie derhalve voorbarig omdat andere -minder normgebonden- bestemmingen (zoals een nieuwe industriële of ambachtelijke activiteit) niet zijn onderzocht.

Noot van de OA: De hoofdbestemming van deze zone (verkaveling en RUP) bedraagt wonen en dient voor min 70% van de totale som van de vloeroppervlaktes (per vergunning) te worden gerealiseerd. Enkel aan het wonen aanverwante voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming.

De recente grootschalige nieuwbouw ten zuiden van loods 20, weliswaar ingeplant buiten de afbakening van het SG, overheerst de laatste jaren het globale beeld van de site. Een bijkomend,

grootschalig nieuwbouwproject binnen de afbakening van de beschermde site is daarom niet wenselijk.

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met (Erfgoedconsulent kiest en vult aan (relevante en bijzondere voorschriften specificeren)):

** passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*

** sloopverbod (art. 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet);*

Noot van de OA: Gelet op de strijdigheid met de direct werkende normen van de regelgeving van Onroerend Erfgoed dient de vergunning te worden geweigerd.

4.2. Fluxys

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 14 maart 2024 onder ref. TPW-OL-2024014918:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die op de terreinen van de voormalige loodsen loopt tussen het Santospad en de Voorhavenkaai.

Wij noteren dat het gaat om de sloop van een oud en vervallen havengebouw op de hoek van het Santospad met de Oslostraat.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VOORHAVEN LOODS 20' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 30 juli 2009). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Maximale bouwhoogte in meter, Maximale kroonlijsthoogte in meter, zone voor wonen (4 delen Z1a; Z1b; Z1c en Z1d) en zone voor openbare weg met hoofdzakelijk verblijfsfunctie.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2013 GE 143/00 van 5 juni 2014). De aanvraag heeft betrekking op lot 4. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor wonen en zone voor openbaar domein – wegenis (nadien over te dragen aan Stad).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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.

5.6. 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.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag moet op basis van artikel 4.3.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geweigerd worden: de aanvraag stemt niet overeen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend Erfgoed, namelijk het passief behoudsbeginsel (artikel 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet) en sloopverbod (artikel 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet).

CONCLUSIE

Ongunstig wegens niet overeenstemmend met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend Erfgoed, namelijk het passief behoudsbeginsel (artikel 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet) en sloopverbod (artikel 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het slopen van een loods aan de heer Ignaas Vandenaabeele en IMMOTRION nv (O.N.:0437663109) gelegen te Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:
1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.


Het bevoegde bestuur kan bij de 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.


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 vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

 Elektronisch ondertekend op
3/05/2024 om 15:33:30 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
3/05/2024 10:51:55 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_04612 - OMV_2023152649 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - zonder openbaar onderzoek - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Weigering