



2024_CBS_09614 OMV_2024082528 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 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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_2024082528) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2024.

De aanvraag werd op 25 juli 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door een adviesinstantie. Op 16 september 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

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 16 september 2024.

ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Er werden drie beroepen ingediend, waarvan slechts 1 volledig en ontvankelijk werd verklaard. Namelijk het beroep ingediend op 22/08/2024, ingediend door de leidinggevend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

1. BESCHRIJVING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ passiefbehoudsbeginsel is geschaad

2/ het wegschrijven van het passiefbehoudsbeginsel is niet te argumenteren door:

- er vroeger in 2003 en 2006 gunstige adviezen van de toenmalige administratie,
- het RUP volgens een arrest van de Raad van State in overeenstemming zou zijn met het beschermingsbesluit,
- het RUP een verbreding van de openbare weg afdwingt,
- de sloop op basis van ruimtelijke motieven aanvaardbaar is,
- het verbouwen van de loods conform het RUP niet mogelijk is binnen het bestaand pand,
- sloop van de loods de enige manier is "(...) om het gedachtegoed van het RUP en de verkaveling te respecteren (...)".

3/ geen argumenten in beslissing gegeven dat loods geen erfgoedwaarde heeft

4/ Wijziging van advisering AOE is te verklaren omwille van de nieuwbouw die in 2003 en 2006 werd gerealiseerd. Een nieuwe inplanting in beschermd stadsgezicht is niet wenselijk.

5/ de huidige aanvraag ontbreekt informatie en inzicht in de nieuwbouw

-> conclusie: motivering van de beslissing van College van Burgemeester en Schepenen is onwettig omdat het art. 4.3.3. van de VCRO naast zich neerlegt.

2. BEHANDELING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Door de aanvraag te vergunnen heeft het College artikel 4.3.3. van de VCRO niet geschonden. Uit het advies van het Agentschap OE blijkt immers niet dat het passiefbehoudsbeginsel geschaad wordt.

Er is geen absoluut sloopverbod in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Dat blijkt uit artikel 6.4.7. van het Onroerend Erfgoed Decreet:

“De sloop van een beschermd monument is verboden.

*De Vlaamse Regering kan een toelating verlenen voor de gedeeltelijke sloop van een beschermd monument en voor de **gehele of gedeeltelijke sloop** of voor het optrekken, plaatsen of herbouwen van een gebouw of constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht **als dat de erfgoedwaarde ervan niet wezenlijk aantast**. De toelating vermeldt de voorwaarden waaronder de sloop en het optrekken, plaatsen of herbouwen van het gebouw of de constructie worden toegelaten.”*

Nergens in het advies van het Agentschap, noch in het beroepschrift van de leidinggevende ambtenaar, staat dat de sloop van dit gebouw de erfgoedwaarde van het stadsgezicht wezenlijk zou aantasten.

1/ In het beroepschrift werd volgende tekst opgenomen:

*“De sites “Tolhuis en Voorhaven” zijn bij M.B. van 20 november 1996 beschermd omwille van de **industrieel-archeologische** erfgoedwaarde, namelijk omwille van het algemeen belang gevormd door 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. **Dit betekent dus de op 20 november 1996 aanwezige gebouwen binnen de afbakening van het beschermd stadsgezicht.**”*

In 1996 waren er 3 gebouwen die als niet-beschermd gebouw aanwezig waren binnen de afbakening van dit beschermd stadsgezicht. Alle overige panden binnen deze perimeter zijn opgenomen als monument. Van de niet-beschermd gebouwen werden reeds 2 van de 3 loodsden gesloopt (in 2006 en 2018), met gunstig advies van het Agentschap. Hieruit blijkt dat de loutere aanwezigheid in 1996 van een niet-beschermd gebouw in deze perimeter onvoldoende is om aan te nemen dat dit gebouw erfgoedwaarde heeft die verband houdt met de bescherming als stadsgezicht.

Dus in het beroep verwijzen naar de aanwezigheid van de gebouwen sinds 1996 in de afbakening van het beschermd stadsgezicht volstaat niet om aan te tonen dat het passiefbehoudsbeginsel geschaad is.

Bovendien zou er moeten worden aangetoond dat het slopen van het niet beschermd gebouw een wezenlijke schending van de erfgoedwaarde betekent voor dat beschermd stadsgezicht. Zowel in het advies van het Agentschap als in het beroepschrift is er geen enkele expliciete vermelding van de wezenlijke aantasting van de erfgoedwaarde van het beschermd stadsgezicht, door de sloop van de loods.

Het volstaat niet dat het behoud van de loods wenselijk geacht wordt of dat het behoud ervan wordt bepleit omwille van een bepaalde erfgoedwaarde. Het Agentschap moet aantonen dat die erfgoedwaarde van het beschermd stadsgezicht wezenlijk wordt aangetast.

Integendeel, door te vragen naar het nieuwbouwproject, na de sloop, geeft het Agentschap zelf aan dat de sloop op zich geen wezenlijke aantasting vormt van het beschermd stadsgezicht. Daar het Agentschap reeds 2 keer de sloop van andere gebouwen gunstig heeft geadviseerd kunnen we concluderen dat een sloop op zich geen wezenlijke aantasting is van dit beschermd stadsgezicht.

2/ In de vergunningsbeslissing werd door het College op bovenstaande elementen gewezen. Aangezien in punt 1/ aangetoond werd dat het passiefbehoudsbeginsel niet geschonden is, zijn deze elementen aanvullende punten ter ondersteuning van de collegebeslissing om de sloop te vergunnen. Hiervoor verwijzen we naar de aangevochten vergunningsbeslissing.

3/ Het is niet aan de vergunning verlenende overheid om een erfgoedadvies te schrijven. Het is echter wel verplicht om een advies te vragen aan het Agentschap, wat gebeurd is. Het is aan het Agentschap om aan te tonen wat de erfgoedwaarde van het voorwerp van de aanvraag is en of er in dit geval een wezenlijke schending van het beschermd stadsgezicht zou zijn.

Het is niet aan het College om -omgekeerd- aan te tonen dat dit gebouw geen erfgoedwaarde zou hebben. Verder is het ook niet de taak van de Deputatie om in beroep de afwezigheid van de erfgoedwaarde aan te tonen.

4/ Het is het recht van elke overheid om haar visie of standpunt te wijzigen. Maar de argumenten die nu worden aangebracht zijn onvoldoende draagkrachtig. Deze tonen niet aan dat de voorgaande adviezen en reeds gebeurde sloop van 2 andere gebouwen strijdig zou zijn met het beschermd stadsgezicht.

In het beroepschrift wordt toegevoegd dat een grootschalig nieuwbouwvolume op deze plaats niet wenselijk is. Dit toont opnieuw aan dat de sloop potentieel niet strijdig is met het beschermd stadsgezicht. Verder is dit een overbodig standpunt in het kader van de sloop. Nieuwbouw behoort niet tot de aanvraag.

5/ Het Agentschap wijst op het ontbreken van een nieuwbouwdossier zodat zij hun beoordeling, over wat er na de sloop in de plaats komt, ten gronde kunnen maken. Ook hier toont het Agentschap weer aan dat de sloop op zich geen wezenlijke schending van het beschermingsbesluit is. Aangezien ze reeds nadenken over het toekomstbeeld, een nieuwbouw.

Geen van bovenstaande 5 punten tonen aan dat het College van Burgemeester en Schepenen artikel 4.3.3. heeft geschonden door het gunnen van de aanvraag.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe argumenten in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

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_2024082528_beslissing_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.

Artikel 2:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 25/07/2024 worden herhaald.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09614 - OMV_2024082528 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_07627 OMV_2024082528 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - zonder openbaar onderzoek - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

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_2024082528) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 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 1 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juli 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.

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Tolhuis en Voorhaven'.

De te slopen loods ligt in het plangebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'nr. 143 – Voorhaven Loods 20' (goedgekeurd bij besluit van 30/07/2009 door de Provincie Oost-Vlaanderen)

De loods is gelegen in volgende zones:

- Z1c zone voor wonen
- Z4 zone voor openbare weg met hoofdzakelijk verblijfsfunctie

De loods ligt binnen de goedgekeurde verkaveling 'Nieuwe Voorhaven' (dossier nr. 2013108/DDC-BR-KDC – gemeentenr. 2013 GE 143/00).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te slopen constructie is vrijstaand en bestaat uit een betonskelet met invulmetselwerk. De loods heeft een oppervlakte van ca. 1302 m², bestaat uit 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte ca. 9,65 m) 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 .

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen en weigeringen zijn er gekend:

De sloop van de loods is reeds eerder vergund in 2003 en 2006:

Op 19 juni 2003 werd een eerste sloopvergunning afgeleverd voor de sloop van 2 gebouwen. (2003/189), met gunstig advies van het toenmalige A.R.O.H.M. – cel monumenten en landschappen.

Deze vergunning is uitgevoerd wat betreft het gebouw gelegen naast de huidige loods.

Op 6 april 2006 werd een tweede sloopvergunning afgeleverd voor de afbraak van een voormalige bedrijfsgebouw (2005/819), eveneens na gunstig advies van A.R.O.H.M.- cel monumenten en landschappen. Deze vergunning is niet uitgevoerd.

Op 2 mei 2024 werd een aanvraag tot sloop van de loods geweigerd (OMV_2023152649). Het beroep tegen deze weigering is momenteel in behandeling bij de deputatie.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

3.1. *Onroerend Erfgoed*

Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 9 juli 2024 (ref: 2024082528):

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. Hij werd gebouwd als opslagloods, getuige de zware betonstructuur, de grote poorten en takelbalken boven de poorten, de geslotenheid van de gevels. De loods wordt momenteel gebruikt als opslagplaats en atelier voor kleine scheepsherstellingen; een bestemming die perfect aansluit op de industrieel-archeologische waarde die aan de grondslag ligt van de bescherming. 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 (herbestemd als woongebouw met behoud van de erfgoedwaarden!). 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 begeleidend. Vanuit de bescherming als stadsgezicht wordt een eventuele industriële interieurwaarde niet geëvalueerd. De gave betonstructuur biedt evenwel verschillende mogelijkheden tot vrije invulling en herbestemming van de binnenruimte.

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.' Hiermee toont de auteur aan dat hij niet vertrouwd is met de complexiteit die een zinvolle renovatie van erfgoed beoogt. Overwegende dat de aanvraag bovendien niet gekoppeld is aan een herbestemmingsvraag, laat staan een woonbestemming, lijkt deze conclusie derhalve ook voorbarig omdat andere -minder

normgebonden- bestemmingen (zoals een nieuwe ambachtelijke activiteit) niet werden onderzocht.

De recente grootschalige nieuwbouw ten zuiden van loods 20, 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 Agentschap O.E. bepleit in deze aangelegenheid het behoud van deze loods; niet enkel als beeldbegeleidend element binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht, doch ook als buffer tegen de oprukkende grootschalige, residentiële nieuwbouw die de beeldwaarde van de beschermde site bedreigt.

Het behoud van dit betonskelet is niet enkel uit erfgoeddoogpunt wenselijk, het zou -in vergelijking met de gevraagde volledige sloop- eveneens ecologisch een kleinere voetafdruk opleveren.

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*
- sloopverbod (art. 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet)*

3.2. Fluxys NV

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 8 juli 2024 (ref: TPW-OL-2024076981):

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 te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – beschermingsbesluit dorpsgezicht

1/ 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.

2/ 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 gemeentelijk RUP gelegen in zone voor wonen (Z1c) en zone voor openbare weg met hoofdzakelijk verblijfsfunctie (Z4).

De aanvraag beoogt de realisatie van het RUP, waarbij de openbare weg verbreed wordt in overeenstemming met het RUP-voorschrift Z4 .



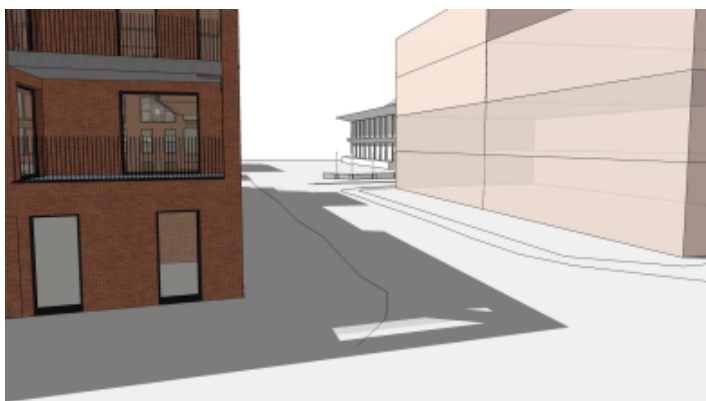
De Oslostraat dient een breedte van 16 m te verkrijgen, wat ook voor perceel Z1c een verleggen van de rooilijn betekent.

De realisatie van de rooilijnen die dwars door het gebouw lopen, impliceert noodzakelijkerwijze de sloop van de loods.

De beelden hieronder tonen de visibiliteit van loods 20 in de Voorhavenlaan en het doorzicht naar de Londenstraat, zowel in de huidige toestand als in de mogelijks nieuwe toestand. De nog niet gebouwde volumes zijn suggestief volgens wat toegelaten is binnen de voorschriften van het RUP.



huidig zicht naar loods 20



zicht volgens rooilijn RUP



zicht van de nieuwbouw volgens de nieuwe rooilijn (Z4) in het RUP

De aanvraag tot sloop laat toe om - in een volgende aanvraag - nieuwbouvvolumes te zetten in de zone Z1c die de nieuwe rooilijn van het RUP Voorhaven Loods 20 volgen, en geeft daarmee uitvoering aan de voorschriften van het RUP.

3/ Het project ligt tevens binnen de perimeter van het beschermd dorpsgezicht 'Tolhuis en voorhaven', beschermd als dorpsgezicht 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.

In tegenstelling tot het hoger vermelde advies van het Agentschap (zie hoofdstuk 3) achten wij de sloop van deze loods niet in strijd met het beschermingsbesluit en derhalve evenmin strijdig met de direct werkende normen die vermeld zijn in het advies van het Agentschap.

Wij verwijzen voor de onderbouwing van ons standpunt naar:

1° de adviezen van A.R.O.H.M. van 2003 en 2006, waarin de sloop gunstig en als niet strijdig met het beschermingsbesluit geadviseerd werd; ook de eigen stedelijke dienst monumentenzorg adviseerde in die tijd gunstig voor de sloop van de 2 loodsen;

2° het arrest nr. 216.079 van de Raad van State van 27 oktober 2011, waarbij de Raad van State de overeenstemming van het RUP Voorhaven Lood 20 met het beschermingsbesluit heeft bevestigd;

3° de noodzaak om de loods te slopen ter uitvoering van het RUP Voorhaven Loods 20 als gevolg van de bestemmingszones Z4 in het RUP, waarbij de weggrenzen dwars door het gebouw lopen; de verbreding van de zones voor openbare wegen in het RUP is ingegeven om de zichten op de beschermde loodsen te vrijwaren.

4° De nieuwe argumenten in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed kunnen niet overtuigen. Enkele voorbeelden:

- het Agentschap legt niet uit waarom het nu plots ingaat tegen de voorgaande gunstige eigen adviezen van 2003 en 2006;
- het Agentschap legt niet uit waarom een loods die pas in 1937 is gebouwd, in 1996 mee beschermd zou zijn als onderdeel van een stadsgezicht omwille van een typisch “voorbeeld van havenaanleg” van 50 jaar eerder (nl. bescherming als stadsgezicht wegens “voorbeeld van havenaanleg” in de periode 1880-1890)
- het Agentschap maakt ten onrechte abstractie van de woonbestemming die verplicht moet gerealiseerd worden volgens de voorschriften van het RUP Voorhaven Loods 20 (min 70% van de totale som van vloeroppervlaktes per vergunning).
- het Agentschap verwijst zelfs naar andere loodsen gelegen buiten de perimeter van het beschermingsbesluit om aan te tonen dat een loods binnen het stadsgezicht “begeleidende” erfgoedwaarde heeft m.b.t het “industriële karakter” van het stadsgezicht.

Het Agentschap toont m.a.w. niet aan dat de sloop, die geschiedt ter voorbereiding van de realisatie van de bestemmingszones in het RUP (waarvan de Raad van State oordeelt dat het niet in strijd is met het beschermingsbesluit), in strijd zou zijn met de motieven in het MB van 1996 om de havensite van 1880 – 1890 als dorpsgezicht te beschermen.

4.2. 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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. 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.

4.6. 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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. 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 (t.h.v. de straat)
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Het pand zelf is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, enkel de straatzijde. 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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig. 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.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De te slopen loods bevindt zich in het RUP 'Voorhaven Loods 20' (voorheen BPA nr 23 Meulestede) en in de niet vervallen verkaveling 2013 GE 143/00. Het RUP werd goedgekeurd in 2009, de verkaveling in 2014.

De sloop is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (artikel 4.3.1.§2 VCRO).

Om de bestemmings- en bouwvoorschriften van het RUP te kunnen realiseren is de sloop noodzakelijk.

De stedelijke Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg wijst er op -met verwijzing naar het advies in dossier OMV_2023152649- dat het gebouw op vandaag erfgoedwaarde heeft.

Deze erfgoedwaarde weegt echter niet op tegen de noodzaak tot sloop van de loods om de nieuwe woonontwikkelingen en de aangepaste wegbreedtes voorgeschreven in de bestemmingszones Z1c en Z4 van het RUP Voorhaven Loods 20 mogelijk te maken. Bovendien heeft Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg de sloop in het verleden meermaals gunstig geadviseerd.

Planologische context en gewenst toekomstbeeld

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 Machtelincx 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.

Sloop

De sloop van de vrijstaande loods is ruimtelijk aanvaardbaar. Dit omdat het een alleenstaand pand betreft, zonder aangebouwde volumes. Hierdoor zal de sloop geen 'gat in de gevelrij' vormen, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is. Daarnaast verwijzen we ook graag naar de reeds gemaakte keuzes in het verleden (opmaak bestemmingsplannen en vergunde slopen) van hetzelfde pand. De sloop wordt net voorzien om het RUP en de verkaveling mogelijk te maken. Het perceel werd bestemd voor een woonontwikkeling die we vanuit Stad Gent ook willen ondersteunen.

Het verbouwen van de loods waarbij de functie niet zou veranderen (zoals voorgesteld in het advies van Onroerend Erfgoed) is strijdig met het RUP en niet aanvaardbaar. Daarnaast is de bestemmingswijziging (naar wonen) van de bestaande loods (conform het RUP) ook strijdig met het RUP. Omdat aanpassingswerken zich moeten schikken naar de bestemmings- én bebouwingsvoorschriften. Hierbij moeten de zichtassen worden gerealiseerd en de rooilijn worden aangepast. Deze verbouwingswerken, conform het RUP, zijn niet mogelijk binnen het bestaande pand.

Daarom moet worden geconcludeerd dat de sloop van de loods stedenbouwkundig en ruimtelijk de enige manier is om het gedachtegoed van het RUP en de verkaveling te respecteren.

CONCLUSIE

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

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024082528 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 8 juli 2024, met kenmerk moeten strikt nageleefd worden.

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

Inzaaien grond:

In afwachting van de uitvoering van het nieuwe project op de site moet de grond worden ingezaaid met gras.

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: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Na de sloop dient het terrein genivelleerd te worden.

Het nivelleren van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van het genivelleerde perceel.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

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.

Voor het eventueel wegnemen van het **verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor 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.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ **Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard** in het zoekveld).

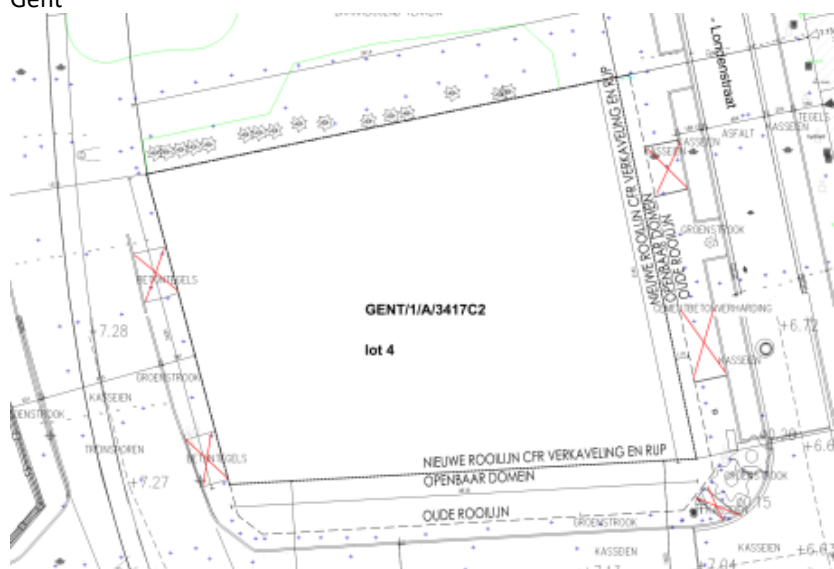
De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met **NV Fluxys**, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

Opritten en paden te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten of paden op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten en paden 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, Stads kantoor 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



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

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische

opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

Als de beroepsindienaar 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 beroepsindienaar;
- 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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
25/07/2024 om 16:16:34 (GMT+02:00)
door
Liesbet Verriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

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

Elektronisch ondertekend op
25/07/2024 11:36:11 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_07627 - OMV_2024082528 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een loods - zonder openbaar onderzoek - Londenstraat, Oslostraat en Santospad, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082528

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|-------------------------------------|---------------------------|
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_I_N_1.pdf | KgGG4k87g1/8LrG5Y7Pc/g== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_1.pdf | oTeV3w2Q8jHfBu09B44XA== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_2.pdf | /ytdub+XOz6baKyMI23QDQ== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_3.pdf | Ax5EoDT/nrtURPd+BJ40SA== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_4.pdf | GEs59TSO6FGITojJyVscqA== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_5.pdf | +AEyhBdD2gRqn72RICf5/Q== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_G_B_6.pdf | p2zkLXeJA3k/1YTuy70h2w== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_I_B_1.pdf | uZf2kSkJwyvqWDFSYII8Kg== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_L_B_1.pdf | jNMnSwulUnhtHZH/brnDPw== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_P_B_1.pdf | hqqxz8/DKWbcknx9K9O27A== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_P_B_2.pdf | duUuQVIPAbkT/d9kGQH8UQ== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_S_B_1.pdf | Z/5gvCVKkjO3DKtjQLTgeA== |
| BA_Nieuwe Voorhaven sloop_S_B_2.pdf | /Ya9h+QPD3e6z+R5V9b8lg== |