



2024_CBS_09654 OMV_2024059067 R - aanvraag omgevingsvergunning voor tractiewerkplaats Merelbeke - slopen van gebouwen - zonder openbaar onderzoek - 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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN NV PR met als contactadres Frankrijkstraat 56, 1060 Sint-Gillis heeft een aanvraag (OMV_2024059067) ingediend bij de Vlaamse overheid op 3 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: tractatiewerkplaats Merelbeke - slopen van gebouwen
- Adres: Gontrodestraat 222 9050 Gent,
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nrs. 465D3 en 474/2 _

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 september 2024.

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 19 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
3 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich ter hoogte van de tractiewerkplaats van de NMBS te Merelbeke. De site omvat enkele gebouwen die in functie staan van de werkplaats van de NMBS. Deze werkplaats is niet meer in gebruik en de gebouwen worden benut als opslagruimte.

De site omvat onder meer het vroegere seinhuis (koergebouw) en een grote werkplaats. De afgelopen jaren werden stelselmatig de nog resterende treinsporen opgebroken en verwijderd. Het terrein ligt momenteel grotendeels braak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van het koergebouw, de vrijstaande luifel die als fietsenberging diende en een gedeelte van de werkplaats.

- Het koergebouw heeft een volume van 5150 m³ en bevindt zich nabij de zuidelijke perceelsgrens, op ca. 2 m van de bestaande dienstweg. De funderingen zullen eveneens gedeeltelijk verwijderd worden.
- De luifel heeft een volume van 116 m³ en bevindt zich ten westen van het koergebouw.
- De werkplaats heeft een volume van 384,4 m² en bevindt zich in de zuidelijke hoek van de grote werkplaats. De constructie bevindt zich op ca. 2,15 m van de zuidelijke perceelsgrens.

Men vraagt deze gebouwen te slopen in het kader van de (her-)aanleg van een vernieuwde spoorconfiguratie door Infrabel.

Na de sloop wordt het terrein genivelleerd tot het huidige maaiveldniveau en aangevuld met aarde en steenslag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 04/02/2019 werd een aktename afgeleverd voor de gedeeltelijke stopzetting van een traktiewerkplaats te gentbrugge-merelbeke (OMV_2018137134).
- * Op 02/03/2021 werd een aktename afgeleverd voor de gehele stopzetting van een traktiewerkplaats te gentbrugge-merelbeke (OMV_2019122598).
- * Op 24/03/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een orange zendinstallatie (gtflr) voor mobiele telecommunicatie (OMV_2022034513).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 19/04/1988 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 78 populieren. (1988/39 (BB 210/9 GB)).
- * Op 23/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor aanbrengen van antennes op bestaand gebouw en plaatsen van een technische cabine. (1998/20237).

- * Op 19/09/2000 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van kantoren, stalling voor voorheftruck en bankwerkplaats. (2000/20170).
- * Op 21/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een stal- en opslagplaats. (2000/20245).
- * Op 19/09/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een zendcel voor mobiele communicatie omvattend het aanbrengen van 2 x 3 antennes op. (2000/20261).
- * Op 23/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bureelcontainer, tijdelijk. (2001/20165).
- * Op 30/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een dieselbevoorradsstand. (2001/20071).
- * Op 11/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee olie-afscieder. (2001/20162).
- * Op 23/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van nieuwe installatie base door: het plaatsen van nieuwe vakwerkmast van 36m hoog met daarop: voor base: 3 dualbandantennes, 3umts antennes en 3 minilinks; voor proximus: 6 antennes; voor mobistar: 3 antennes, nmbs antennes. (2006/20216).
- * Op 13/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een bovengrondse stookolietank van 4500l. (2012/20183).
- * Op 01/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van bestaande loodsen en gebouwen. (2017/03248 Dig).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt -ter hoogte van de werkplaats- in het bijzonder plan van aanleg MOSCOU, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als zone voor openbaar nut.

Het project ligt -ter hoogte van het koergebouw- in het bijzonder plan van aanleg VOGELHOEK, goedgekeurd op 6 april 1987, en is bestemd als zone voor openbaar nut: spoorwegemplacements.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde en/of verharde oppervlakte niet. De footprint van de gesloopte gebouwen wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn.

6. BEKENDMAKING

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

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het slopen van twee vrijstaande gebouwen en een aangebouwd volume bij de bestaande werkplaats. Het slopen van de gebouwen heeft geen negatieve impact op de omgeving en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Voorliggende aanvraag wordt gunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor tractatiewerkplaats Merelbeke - slopen van gebouwen van NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN nv pr, gelegen te Gontrodestraat 222, 9050 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de Vlaamse regering om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Sloopopvolgingsplan

Een sloopopvolgingsplan is vereist voor de volgende activiteiten:

1. sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van niet-residentiële gebouwen met een totaal bouwvolume van meer dan 1000 m³;
2. sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken van in hoofdzaak residentiële gebouwen met een bouwvolume van meer dan 5000 m³. Een uitzondering hierop zijn de eengezinswoningen: hiervoor is geen sloopopvolgingsplan vereist (*);
3. sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken in het kader van infrastructuurwerken en onderhoudswerken aan infrastructuur, met een volume van meer dan 250 m³ (*).

Bij de afbraak van asbesthoudende gebouwen dient er gehandeld te worden conform de milieuwetgeving zoals opgenomen in Vlarem II, hoofdstuk 6.4.

Indien men op het moment van de afbraak zou merken dat deze niet verloopt zoals voorgeschreven in Vlarem II, dan kan u Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu steeds contacteren op het nummer 09 266 79 53 of via toezicht@stad.gent. Een toezichthouder zal dan meteen ter plaatse komen om de nodige vaststellingen te doen.

Verder moet worden gesteld dat asbest enkel gevaarlijk is bij inademing van losse asbestvezel. In open lucht is de concentratie al heel vlug zeer laag en het risico zeer klein.

Stof

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_09654 - OMV_2024059067 R - aanvraag omgevingsvergunning voor tractiewerkplaats Merelbeke - slopen van gebouwen - zonder openbaar onderzoek - Advies