

## Deputatie

Besluit

Zitting van 6 juni 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024003504**

---

**57**      **2024\_DEP\_03271**      **OVaanvraag - Gent - Matexi Projects nv - Vergunning  
verlenen onder voorwaarden**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 6 juni 2024

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratie handelingen in naam van de deputatie.

Matexi Projects nv, Franklin Rooseveltlaan 180 te Waregem, heeft per beveiligde zending van 13 januari 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024003504.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Peter Benoitlaan, kadastraal gekend 23° afdeling, sectie B, nr. 423Y2, 423R2.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van gronden voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, nieuw aan te leggen openbare wegenis, groenzone en slopen gebouwen, vellen bomen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies
- hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos
- aanleg van nieuwe verkeersweg

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 1 februari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 juni 2024.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van de noodzaak om het dossier voor te leggen aan de gemeenteraad.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Moscou', goedgekeurd bij MB van 9 januari 2004.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Peter Benoitlaan.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De site is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed als 'textielbedrijf E. De Porre', onder volgende omschrijving:

*"Voormalig textielbedrijf E. De Porre, gesticht in 1895. Eerst katoenweverij, in 1927 uitgebreid met een spinnerij. Het merendeel van de gebouwen werd opgericht na de oorlogsschade van 1944. In 1982 stopzetting van het bedrijf. Onderhandelingen voor de aankoop door het Museum voor Industriële Archeologie en Textiel zijn aan de gang.*

*Ingangspoort met links portierswoning. Ten westen van een geplaveide binnenplaats, oud weverijgebouw onder raekemdaken, uit eind 19de eeuw.*

*Ten zuiden merkwaardige betonnen watertoren uit de dertiger jaren. In ketelhuis twee stoomketels "De Naeyer-Willebroek, 1907" en één ketel van "J. Piedboeuf-Jupille, 1905". In machinezaal met schoorsteen bevinden zich een stoomturbine "Stal, Svenska, Turbin-fabrikas", een condensator en economiser.*

*Ten noorden en oosten enkele begin 20ste-eeuwse industriële hallen met vakwerkliggers of troggewelfjes op eenvoudige gietijzeren zuilen."*

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.
- Bij de aanvraag werd een mobiliteitsstudie gevoegd.

#### 1.3 Adviezen

##### 1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 27 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.2 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 20 maart 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.3 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 1 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

*Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.*

*Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft. ..."*

##### 1.3.4 Dienst Erfgoed provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 28 maart 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

##### **Beschrijving van de erfgoeditems**

*Voormalig textielbedrijf E. De Porre, gesticht in 1895. Eerst katoenweverij, in 1927 uitgebreid met een spinnerij. Het merendeel van de gebouwen werd opgericht na de oorlogsschade van 1944. In 1982*

*stopzetting van het bedrijf. Onderhandelingen voor de aankoop door het Museum voor Industriële Archeologie en Textiel zijn aan de gang.*

*Ingangspoort met links portierswoning. Ten westen van een geplaveide binnenplaats, oud weverijgebouw onder raekemdaken, uit eind 19de eeuw.*

*Ten zuiden merkwaardige betonnen watertoren uit de dertiger jaren. In ketelhuis twee stoomketels "De Naeyer-Willebroek, 1907" en één ketel van "J. Piedboeuf-Jupille, 1905". In machinezaal met schoorsteen bevinden zich een stoomturbine "Stal, Svenska, Turbin-fabrikas", een condensator en economiser.*

*Ten noorden en oosten enkele begin 20ste-eeuwse industriële hallen met vakwerkliggers of troggewelfjes op eenvoudige gietijzeren zuilen.*

*Bron: BOGAERT C., LANCLUS K. & VERBEECK M. 1982: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Gent, Fusiegemeenten, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 4nd, Brussel - Gent.*

*Auteurs: Verbeeck, Mieke*

*Datum: 1983*

*De tekst wordt ter beschikking gesteld door: Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)*

#### Aanvullende informatie

*De site wordt sinds 2010 door sogent herbestemd en herontwikkeld tot een multifunctionele site met ruimte voor groen, wonen en publieke functies. Blikvanger is het wijkpark De Porre, ontworpen door het Buro Voor Vrije Ruimte en Vandriessche Architecten en gerealiseerd in 2014. In het nieuwe parkontwerp werden enkele erfgoedelementen van de vroegere site geïntegreerd. De betonnen watertoren werd gerestaureerd, evenals de stoomturbine. De stoomturbine is een vrijstaand element geworden in het park, geplaatst onder een glazen bescherming. Behalve het park en een gedeeltelijke sloop van de bebouwing op de westzijde van de site, werd een pakhuis herbestemd tot het wijkcentrum Open Huis De Porre. Dit ontwerp was in handen van het tijdelijke samenwerkingsverband van aNNo-architecten, In-tense en architect F. Velghe. Bureau Nero ontwierp de uitbreiding van de basisschool De Sportschool die ook op de site tot stand kwam. Enkele andere gebouwen wachten nog op een toekomstige herbestemming. Zo zijn de industriële hallen qua structuur bewaard en worden ze vermoedelijk herbestemd tot woonfuncties.*

*S.N. s.d.: Wijkpark De Porre [online], <https://sogent.be/projecten/wijkpark-de-porre> (geraadpleegd op 29 mei 2019).*

*Informatie verkregen van Sofie Van de Wiele (12 februari 2019).*

*Auteurs: Verhelst, Julie*

*Datum: 29-05-2019*

*De tekst wordt ter beschikking gesteld door: Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)*

*Bron: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: Textielbedrijf E. De Porre [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/26461> (geraadpleegd op 25 maart 2024).*

#### **Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden**

*De site is opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van zijn:*

*- Industrieel-archeologische waarde*

#### **Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag**

*De voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag omvat de volgende handelingen:*

- *Het verkavelen van gronden in:*
  - o *8 loten voor ééngezinswoningen,*
  - o *2 loten voor meergezinswoningen,*
  - o *3 loten voor gemeenschappelijke delen.*
- *Het slopen van gebouwen (zonder erfgoedwaarde);*
- *Het vellen van bomen;*
- *Het gefaseerd aanleggen van nieuw openbaar domein met riolering, wegen en parkzone.*

#### **Bespreking**

*"In de wijk Moscou in Gentbrugge herontwikkelde Sogent een deel van de voormalige spinnerij en weverij 'De Porre'. Op de industriële site werd er ruimte voorzien voor een wijkpark, een buurtcentrum*

en de uitbreiding van een basisschool. Sluitstuk van deze transformatie is de realisatie van een nieuwe woonontwikkeling aan de rand van het park op de plek van de voormalige brandweerkazerne. Het geheel bestaat uit een fabrieksloods met erfgoedwaarde aan de kant van het park en een oude brandweerkazerne aan de Peter Benoitlaan."

In het verleden werd reeds een masterplan voor deze site opgemaakt waarbij de nodige aandacht en zorg naar het aanwezige erfgoed ging. Hiervan getuigen onder andere volgende ingrepen op de site:

- De restauratie van de watertoren en stoomturbine;
- De herbestemming van het pakhuis tot wijkcentrum.

Ook voor wat betreft de huidige aanvraag besteedt men de nodige aandacht aan het aanwezige erfgoed, zodat de site de oorspronkelijke identiteit blijft ademen. Sogent stelde hoge verwachtingen aan de stedenbouwkundige en architecturale uitwerking en stelde voorop dat men in constante dialoog diende te treden met de reeds gerealiseerde projecten op de site.

Volgens de nota is de dienst Monumentenzorg van de stad Gent steeds betrokken geweest bij het tot stand komen van deze aanvraag. Dit impliceert dat men van bij de start het erfgoed in rekening heeft gebracht, wat een meerwaarde is voor het project.

Om de vooropgestelde doelen te kunnen bereiken en optimaal te kunnen ontharden, werd besloten om de oude brandweerkazerne te slopen en deze zone maximaal te ontharden. Hoewel dit gebouw mee opgenomen is in de afgebakende zone van het erfgoedobject 'Textielbedrijf E. De Porre' stellen we wel vast dat deze brandweerkazerne over weinig erfgoedwaarde beschikt en weinig beeldbepalend is voor deze site. Het slopen van dit pand zorgt ook voor een versterking van de erfgoedwaarden van de voormalige textielfabriek. Deze komt meer vrij te staan waardoor de structuur meer tot zijn recht komt. Bijkomend zal de sloop samengaan met het ontpitten, ontharden en verzachten van deze zuidelijke zone van de site.

De oude, ongebruikte textielfabriek met erfgoedwaarde wordt wel behouden. Binnen de contouren, met onder andere de typische sheddaken, van deze voormalige fabriek worden 34 units geïntegreerd. Intern worden de muren en de structuur van kolommen en balken nagenoeg integraal behouden. De nieuwe woonvolumes worden als het ware ingeschoven in deze bestaande structuur. Bij het ontwerp zal maximaal worden ingespeeld op de compositie tussen oud en nieuw, zoals dit ook reeds in het huidige wijkpark naar voor komt.

Om alle nieuwe woonunits degelijk te kunnen ontsluiten dienen wel een aantal openingen in de gevels voorzien te worden. Deze ingrepen hebben echter geen tot weinig invloed op de leesbaarheid van het gebouw en kunnen bijgevolg aanvaard worden.

[afbeelding]

Er wordt in de nota aangegeven dat de historische elementen als een cadeau gezien worden om mee aan de slag te gaan. Overal verspreid geven ze een ruggengraat aan de site en worden ze aanschouwd als waardevolle structurende elementen.

Bijkomende wenst men informatieborden te voorzien om de historische context van de site toe te lichten. Dit komt de leesbaarheid ten goede en benadrukt de context.

### **Conclusie**

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **gunstig advies**. De geplande werken beogen een opwaardering van de site en ook van de aanwezige erfgoedwaarde op deze site. Bij het ontwerp werd de nodige aandacht besteed aan het integreren van de aanwezige erfgoedwaarden en aan de verweving van oud en nieuw.

De sloop van de aanwezige brandweerkazerne kan verantwoord worden. Ze beschikt over geringe erfgoedwaarde en de sloop ervan zal zorgen voor een grotere leesbaarheid van de voormalige achterliggende textielfabriek, die men zal behouden. Bijkomend heeft de sloop als voordeel dat er meer onthard kan worden op deze zone van de site en biedt het de mogelijkheid tot het integreren van een functionele en aangename groenzone. We zijn er dan ook van overtuigd dat deze ingreep een meerwaarde is voor de site en dat het zal leiden tot het versterken van de erfgoedwaarden van de achterliggende textielfabriek, dewelke wordt herbestemd.

Ook de overige elementen van de aanvraag (het bouwen van 8 ééngezinswoningen, een nieuwe meergezinswoning en de verdere aanleg van de site) hebben geen nadelige invloed op het aanwezige erfgoed. Al deze elementen uit het dossier worden ook gunstig beoordeeld.

### Voorwaarde

*De regelgeving inzake archeologie (cfr. Het Onroerenderfgoeddecreet) blijft onverminderd van toepassing.*

*In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, werd een archeologienota opgesteld met ID 27973 waarvan akte werd genomen (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27973>). Het Programma Van Maatregelen van deze archeologienota inclusief de voorwaarden gekoppeld aan de beslissing dienen integraal uitgevoerd te worden door de bouwheer."*

### 1.3.5 Nuttsmaatschappijen

Telenet, Proximus, Fluvius en Farys brachten voorwaardelijk gunstig advies uit.

## 1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraagsite bevindt zich in de deelgemeente Gentbrugge, in de wijk Moscou. Het betreft een voormalige industriële site, welke grenst aan de Peter Benoitlaan en de Jules de Saint-Genoisstraat. Een deel van de site werd reeds herontwikkeld, met onder meer een wijkpark, buurtcentrum en uitbreiding van een basisschool.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het gedeelte langs de Peter Benoitlaan, bestaande uit de voormalige brandweerkazerne met aansluitend de vroegere textielfabriek. Links bevindt zich achter de woningen Peter Benoitlaan nrs. 80-88 een braakliggende zone. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt ongeveer 11400 m<sup>2</sup>.

De Peter Benoitlaan wordt gekenmerkt door een dense bebouwing van gekoppelde eengezinswoningen van twee bouwlagen onder hellende bedaking.

### 1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 13 loten.

De brandweerkazerne wordt volledig afgebroken, de textielfabriek gedeeltelijk (vloerplaat verdieping wordt verwijderd, er worden openingen in de muren gemaakt, dak wordt deels verwijderd). Van de fabriek worden enkel de muren en de structuur van kolommen en balken behouden.

Het verkavelingsplan voorziet in de verbouwing van de textielfabriek (lot 10 en 11 – oppervlakte 3639 m<sup>2</sup>) tot 34 woonentiteiten (Schietspoel) en 1000 m<sup>2</sup> aan buurtondersteunende functies (Buurtknoop). Nieuwe volumes worden als het ware binnen de contouren van de bestaande textielfabriek geschoven.

De verkavelingsvoorschriften laten 4 bouwlagen toe aan de zijde van het bestaande wijkpark (kroonlijsthoogte max. 14 m) en 3 bouwlagen aan de zijde van de nieuwe collectieve tuin (kroonlijsthoogte max. 10,50 m). Naar de noordelijke grens toe (woningen Alfons Biebuycklaan) wordt het aantal bouwlagen afgebouwd. De meergezinswoning wordt afgewerkt met opeenvolgende hellende zadeldaken of lessenaardak of sheddak of plat dak. De max. nokhoogte bedraagt voor de hellende daken 14,50 m.

De max. bovengrond bebouwbare grondoppervlakte bedraagt 80 % van de afgebakende projectzone op lot 10.

De huidige onderdoorgang tussen lot 10 en lot 11 (trappenhal) blijft behouden. Tussen de bebouwing aan de zijde park De Porre en aan zijde lot 13 wordt verplicht een semi-publieke toegangszone ingericht. De ruimte tussen de 2 gebouwvolumes bedraagt minimaal 7 m.

Aan de straatkant komt een lot 9 (oppervlakte 1736 m<sup>2</sup>) bestemd voor de oprichting van 18 woonentiteiten (Zelfkant). Het gebouw wordt opgericht op 2,70 m tot 7 m van de rooilijn. Het gebouw mag max. 4 bovengrondse bouwlagen tellen, met kroonlijsthoogte max. 14 m. De 4<sup>e</sup> bouwlaag dient een teruggetrokken bouwlaag te zijn. Het gebouw wordt met een plat dak afgewerkt.

De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt max. 15 en op verdieping max. 11 m. De bestaande bomenrij dient te worden geroid. Het gaat om 22 populieren.

Tussen beide woonclusters wordt een gemeenschappelijke groenzone aangelegd (lot 13 – oppervlakte 1224 m<sup>2</sup>). Er wordt voorzien in gezamenlijke berguimtes.

Links worden 8 loten voorzien voor gekoppelde eengezinswoningen (Bobijntjes) waarbij elk lot een oppervlakte heeft tussen 126 m<sup>2</sup> en 251m<sup>2</sup> en beschikt over een private tuinzone. Het betreft twee rijen van elk 4 woningen aan weerszijden van een nieuw aan te leggen pad.

De woningen worden voorzien van 2 tot 3 bouwlagen onder lessenaarsdak of plat dak. Alle woningen binnen hetzelfde bouwblok moeten gezamenlijk worden aangevraagd en opgericht zodoende een coherent architecturaal geheel wordt bekomen.

De bouwbreedte van de woning bedraagt min. 6 m, de bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping max. 11 m.

Er wordt een semi-publieke voetgangersverbinding met het aangrenzende wijkpark voorzien.

Het parkeren wordt opgevangen in een ondergrondse parking van 2 verdiepingen (66 parkeerplaatsen), waardoor de buitenruimtes tussen de verschillende woonblokken autovrij is.

In het projectgebied worden twee nieuwe erfwegen aangelegd, welke de nieuwe wijk ontsluiten voor de brandweer en hulpdiensten.

Het lot 12 is bestemd voor een gemeenschappelijke fietsenstalling, één bouwlaag hoog onder een groendak, bestemd voor de eengezinswoningen.

Voor de meergezinswoningen worden collectief fietsenstallingen in het gebouw voorzien.

In het projectgebied worden 20 meerstammige bomen en 12 toekomstbomen aangeplant.

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ontvangen.

## 1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht geen advies uit.

### **Motivering**

#### 2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het projectgebied bevindt zich in het afstroomgebied van de Rietgracht, in beheer van de stad Gent.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Er wordt een buffervoorziening geplaatst met een inhoud van 141,96 m<sup>3</sup>. Een infiltratievoorziening is niet wenselijk omwille van de verontreiniging van de bodem met PFAS. De buffervolumes zijn berekend aan 430 m<sup>3</sup>/ha.

Paadjes kunnen afwateren in het grindgazon of groenzone.

De eengezinswoningen zullen elk van een hemelwaterput worden voorzien met verplicht hergebruik.

Tussen Schietspoel en Zelfkant wordt binnen de parkeergarage het hemelwater van beide daken verzameld en voorzien van een pompinstallatie voor hergebruik binnen beide woonblokken. Hier komt ook een privaat buffervolume.

Er werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen.

Volgend advies werd uitgebracht: "...

#### **Motivering**

*Het hemelwater van 288 m<sup>2</sup> grondoppervlakken (erfwegen zitmuren) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.*

*Het hemelwater van de paden, terrassen en een deel van de erfweg kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

*Een deel van de erfweg en het pad wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het*

*dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

*Er wordt 2428 m<sup>2</sup> nieuwe dakoppervlakte (8 woningen aan 80m<sup>2</sup>/perceel + 1788 m<sup>2</sup> aan 50% meergezinswoningen) in rekening gebracht voor de voorziening op het openbaar domein. De verschillende woningen en meergezinswoningen zullen nog moeten voorzien in bronmaatregelen op eigen terrein voor de private verharding.*

*Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand, die worden afgeleid uit de bodemkaart (textuur Z - zand, drainageklasse c).*

*Omwille van de aanwezige grondwaterverontreiniging is het niet aangewezen infiltratie toe te passen in deze zone. Er wordt dus uitzonderlijk toegestaan om buffering toe te passen als bronmaatregel in dit project. De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op [www.oost-vlaanderen.be/water](http://www.oost-vlaanderen.be/water).*

*De buffervoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 2716 m<sup>2</sup> met een buffervolume van minstens 430 m<sup>3</sup>/ha dat vertraagd wordt afgevoerd met een lozingsdebiet van 5 l/s/ha. Voor dit project betekent dit een buffervolume van minstens 116 m<sup>3</sup> met een lozingsdebiet van 1 l/s voor het openbaar domein + het opwaarts aangesloten debiet van de private verharding, hieraan wordt voldaan.*

*Initieel zal het vertraagde doorvoerdebiet worden voorzien aan de hand van een pompstation. Na heraanleg van de Peter Benoitlaan dient het water via een knijpconstructie gravitair te worden aangesloten zodat het debiet beperkt wordt tot maximaal 2 l/s.*

### **Conclusie**

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Matexi Projects met als voorwerp 'het verkavelen, slopen gedeelte bestaande gebouwen, vellen van bomen en gefaseerde aanleg van nieuw openbaar domein met riolering, wegen en parkzone' op percelen gelegen te Gent, Peter Benoitlaan zn onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.*

*Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:*

*o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

*indien afstroming naar opp 25%*

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt*

- De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 375 m<sup>3</sup>/ha.*

- Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

*indien afstroming naar opp 100%*

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt*

- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken*

*Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:*

*o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*

- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*

- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen*



(minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

*o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:*

- een buffervolume van minstens 116 m<sup>3</sup> met een lozingsdebiet van 1 l/s voor het openbaar domein + het opwaarts aangesloten debiet van de private verharding. Na heraanleg van de Peter Benoitlaan dient het water via een knijpconstructie gravitair te worden aangesloten zodat het debiet beperkt wordt tot maximaal 2 l/s.

*o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden."*

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden onder voormelde voorwaarden niet geschaad.

## 2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 8 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen en 3 loten voor gemeenschappelijke delen. Er worden in totaal 60 woonentiteiten gerealiseerd. Er werd een mobiliteitstoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat het aantal bijkomende voertuigbewegingen beperkt is, dat er voldoende parkeerplaatsen voor zowel fiets als auto op eigen terrein worden voorzien en bijgevolg geen aanzienlijke effecten worden verwacht inzake mobiliteit.

Tijdens bodemonderzoek werd vervuiling vastgesteld, er is een plan van aanpak uitgeschreven om deze vervuilingen te saneren.

Voor de ondergrondse parkeergarage is bemaling noodzakelijk, er werd een bemalingsstudie opgemaakt, met maatregelen om geen zware negatieve effecten op de omgeving te veroorzaken. Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

## 2.3 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

Bij de aanvraag is een mobiliteitsstudie gevoegd. Uit deze studie blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van het woonproject beperkt zal zijn en door het bestaande wegennet kan opgevangen worden.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen volstaat conform de parkeerrichtlijnen van de stad.

De site kent een goede bereikbaarheid zowel voor de zwakke weggebruiker als gemotoriseerd verkeer. Ook met het openbaar vervoer is de site gemakkelijk bereikbaar.

## 2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode ID27973.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

*"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op*

*<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27973> moet de initiatiefnemer*



laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendvergoeddecreet van 12 juli 2013."

## 2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

Twee van de 3 bezwaren zijn enkel gericht tegen het rooien van de populieren langs de P. Benoitlaan. Het derde bezwaarschrift is eigenlijk geen bezwaar, maar enkele bekommernissen die worden aangehaald.

De bezwaren worden als volgt beoordeeld:

De te rooien bomen betreffen Italiaanse populieren, dit betreffen geen geschikte toekomstbomen en hebben een eerder beperkte levensduur. De noodzakelijke afgravingen voor de sanering van de vervuilde gronden (ter hoogte van de voormalige brandweersite) komen de levensduur bovendien niet ten goede. Ter compensatie worden voldoende bomen met een grotere toekomstwaarde voorzien. Bovendien voorziet het ontwerp in de aanleg van een publiek park en in de aanleg van een collectieve tuin, beide maximaal voorzien van groen, hoog- en meerstammige bomen, struiken en vaste planten. Tenslotte worden de voortuinen bij de nieuwe woningen langs de Peter Benoitlaan groen aangelegd, met naast een toegangspad vaste planten en meerstammige bomen. Langs de rooilijn komen wintergroene haagstructuren.

De omgeving zal met dit project vergroenen, hetgeen positief is voor de leefkwaliteit van de buurt.

De gemeenteraad heeft de bezwaren als volgt samengevat en beoordeeld: "...

*De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:*

• **Rooien van rij populieren:** *De rij populieren aan de Peter Benoitlaan wordt gerooid, wat onaanvaardbaar is. Deze bomen maken deel uit van het straatbeeld, hebben een ecologische waarde en zijn in een goede conditie. Door de inplanting van de twee meergezinswoningen dicht bij de Peter Benoitlaan is het behoud van deze bomen omwille van brandweerbereikbaarheid niet mogelijk.*

→ *Bespreking van het bezwaar: Het rooien van de 22 populieren aan de Peter Benoitlaan valt te betreuren, maar betreft wel degelijk een weloverwogen keuze. Door de nieuwbouw meer naar voor te plaatsen ten opzichte van de Peter Benoitlaan wordt de aanleg van extra verharding in de voortuinstrook tussen het gebouw en de Peter Benoitlaan in functie van de brandweerbereikbaarheid vermeden. Bij een eventuele interventie door de brandweer kan de brandweervagen zich opstellen op het bestaande openbaar domein, namelijk de Peter Benoitlaan en is geen extra brandweerweg nodig in het binnengebied. Hierdoor kan tussen het bestaande fabrieksgebouw dat wordt omgebouwd tot meergezinswoning en de nieuwbouw een volwaardige groenzone worden gerealiseerd en blijft de nieuwe aan te leggen verharding tot een minimum beperkt. Deze groenzone in combinatie met de openbare groenzone aan de zuidzijde van het ontwikkelingsgebied, maakt een groene inpassing in de omgeving mogelijk en heeft het potentieel om als volwaardige groenzone uit te groeien. De positionering van de meergezinswoning aan de zijde van de Peter Benoitlaan maakt het ook mogelijk om gemotoriseerd verkeer maximaal te weren uit het project.*

*Het voorstel om de meergezinswoningen langs de Peter Benoitlaan naar achter te schuiven conform de inplanting in het BPA vergt eveneens het rooien van de populieren aangezien er in dat geval op de locatie van de populieren een brandweerweg moet worden aangelegd. In functie van brandweerbereikbaarheid is immers een brandweerweg vereist op een afstand van maximum 10 m van de woonwoningen. Het nog verder opschuiven van het gebouw naar achter betekent een extra verharding voor de brandweerweg en een te smalle tussenafstand tussen het bestaande fabrieksgebouw en de nieuwbouw, wat nefast is voor de woonkwaliteit. Het voorziene concept biedt een kwaliteitsvolle invulling van het project en kan niet worden gerealiseerd met behoud van deze bomenrij.*

*In het binnengebied zal het verlies van deze bomen ruimschoots worden gecompenseerd met 12 nieuwe hoogstammige toekomstbomen. Aan de Peter Benoitlaan worden meer dan 20 meerstammige bomen voorzien, met het oog op het realiseren van een groen straatbeeld.*

• **Onvolledige kennisgeving:** *De titel van de kennisgeving omvatte enkel het verkavelen van gronden en niet het slopen van bestaande gebouwen en constructies op de site.*

→ *Bespreking van het bezwaar: Niet alle handelingen die deel uitmaken van de omgevingsvergunning worden vervat in de titel. Dit is praktisch niet haalbaar. Het is gebruikelijk dat een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden ook het bouwrijp maken van*

*dit terrein en dus het slopen van gebouwen/constructies omvat. Om te weten welke handelingen precies vervat zitten in de aanvraag moet inderdaad het dossier zelf worden geraadpleegd.*

• **Sanering:** *Het is niet duidelijk welk plan van aanpak zal worden gehanteerd om de PFAS vervuiling te saneren.*

→ *Bespreking van het bezwaar: Door de voormalige activiteiten, i.c. brandweerkazerne, is een verontreiniging van PFAS aanwezig in de ondergrond van de site. De nodige onderzoeken naar de omvang van de verontreiniging zijn reeds gebeurd en de nodige modaliteiten om dit aan te pakken zijn bekend of in opmaak via een BSP (bodemsaneringsproject). Het plan van aanpak voor deze sanering wordt in het bodemsaneringsproject besproken. De controle op het naleven van het bodemdecreet valt niet onder het toepassingsgebied van het omgevingsvergunningendecreet. De saneringsproblematiek wordt opgevolgd en gecontroleerd door OVAM in het kader van de bodemsaneringswetgeving.*

• **Asbest:** *Men vraagt zich af hoe de voorgaande sloopwerken op de site werden uitgevoerd en vergund. Daarnaast is men bezorgd over de geplande sloopwerken en de voorzorgen opdat dit correct gebeurt.*

→ *Bespreking van het bezwaar: Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Voor de start van de sloop- of renovatiewerken dient een destructieve asbestinventaris opgemaakt te worden. Wordt er asbest aangetroffen, dan stelt de sloopaannemer een risico- en werkplan op. Hij meldt de werf ook 15 dagen voor de start van de werkzaamheden aan de lokale directie Toezicht op het Welzijn op het Werk en aan zijn preventieadviseur-arbeidsgeneesheer. Zo wordt de veiligheid van de werknemers gegarandeerd. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>*

• **Schade:** *Buurtbewoners zijn bezorgd over eventuele schade aan hun woning (zetting van de grondlagen, verhoging van het grondwaterniveau, trillingen, ...). De buurtbewoners worden hier graag tijdig over geïnformeerd.*

→ *Bespreking van het bezwaar: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is echter aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie."*

De weerlegging van de bezwaren zoals hierboven opgenomen, wordt integraal bijgetreden. Verschillende bezwaren zijn niet stedenbouwkundig van aard, maar burgerrechtelijk (schade) of onderhevig aan andere regelgeving (bodemsanering, asbest) en hebben bijgevolg geen invloed op de vergoedbaarheid van het project.

## 2.6 De juridische toets

### a) Toetsing aan BPA

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Moscou', zoals hoger omschreven. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor gegroepeerde woningbouw (zone 3.3), zone voor tuinen (zone 3.9), zone voor bouwvrije tuinen (zone 3.10) en indicatieve zone voor wegen (zone 3.13).

De aanvraag wijkt op verschillende punten af van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA:

- in de zone voor gegroepeerde woningbouw: op lot 10 zijn nevenfuncties mogelijk op verschillende bouwlagen, eveneens wordt de mogelijkheid gelaten om een reca-zaak te voorzien op de eerste verdieping, hetgeen uitgesloten is in de voorschriften van het BPA. Nevenfuncties zijn beperkt tot max. één bouwlaag volgens het BPA.

- in de zone voor gegroepeerde woningbouw: de voorschriften verplichten ten minste 60 % eengezinswoningen met private tuin. Voorliggend ontwerp voorziet in slechts 13,3 % eengezinswoningen met individuele tuin (loten 1-8), voorts worden 63,3 % grondgebonden woningen voorzien (stapelwoningen).

- in de zone voor bouwvrije tuinen: de bouwzone lot 9 wordt dicht bij de Peter Benoitlaan ingeplant dan voorzien in het BPA.

- indicatieve zone voor wegen: de voetweg- en wegverbindingen komen niet volledig overeen met hetgeen op het bestemmingsplan van het BPA aangeduid.

- bouwhoogte: het gebouw op lot 9 wordt voorzien van 3 bouwlagen en een 4<sup>e</sup> teruggetrokken bouwlaag, met een kroonlijsthoogte van 14 m. Het BPA laat een kroonlijsthoogte van max. 11 m toe. De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking valt niet onder het toepassingsgebied van voormeld artikel 4.4.1, §1 VCRO, aangezien het onder meer een afwijking op de bestemming en het aantal bouwlagen betreft.

Aanvrager vraagt om toepassing van een tweede afwijkmogelijkheid, met name artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

*"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*

*Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*

*De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:*

*1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972*

*betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:*

*a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*

*b) industriegebieden in de ruime zin;*

*c) dienstverleningsgebieden;*

*d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

*(...).*

*De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.*

*Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

*De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."*

Het betrokken BPA dateert van 9 januari 2004 en is dus ouder dan 15 jaar. De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De afwijkingen kunnen zowel toegestaan worden op inrichtings- als bestemmingsvoorschriften:

*"Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen).*

*Op het plan ingetekende tuinzones bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook*

*voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook, ..."* (FAQ-Flits Codextrein Ruimtelijke ordening, [www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)).

Aan dit vooropgestelde doel tot verhoging van het ruimtelijk rendement wordt tegemoetgekomen door op het perceel een woonproject te realiseren, bestaande uit 60 woonentiteiten, voorzien van een ondergrondse parking. Daarnaast worden enkele buurtondersteunende activiteiten op de site voorzien. Het lijkt geen twijfel dat het perceel van de aanvraag, gelegen op korte afstand van E17 en het station Gentbrugge en binnen een omgeving gekenmerkt door een heterogene bebouwing, een geschikte plek is om aan verdichting te doen.

b) Toetsing aan Algemeen Bouwreglement stad Gent (ABR)

De aanvraag is in overeenstemming met het ABR.

## 2.7 Wegenis

Artikel 31, §1 OVD luidt als volgt:

*"Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.*

*De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt. (...)."*

De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van nieuwe wegenis. Aansluitend op de Peter Benoitlaan worden twee nieuwe rooilijnen voorzien in functie van een noordelijke en zuidelijke openbare doorsteek.

Op 27 mei 2024 heeft de gemeenteraad het rooilijnplan, inclusief de kosteloze grondafstand, goedgekeurd evenals de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, evenwel onder een aantal voorwaarden.

Op een aantal punten moet de wegenis worden aangepast, het betreffen evenwel beperkte aanpassingen welke als een duidelijke voorwaarde kunnen worden opgelegd.

## 2.8 Bescheiden woonaanbod

De bepalingen inzake bescheiden woonaanbod uit de Vlaamse Codex Wonen zijn van toepassing. Conform deze bepalingen dient een bescheiden woonaanbod van 40 % gerealiseerd.

Er zijn 10 loten bestemd voor woningbouw, hiervan dienen aldus 4 loten als bescheiden woonaanbod te worden verwezenlijkt. De loten 1 tem 4 worden aangeduid als bescheiden woonaanbod. Aanvrager geeft aan deze bescheiden woningen zelf te realiseren.

## 2.9 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

*"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*  
*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°*

*;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3° 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."

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een voormalige textielabriekssite gelegen aan de Peter Benoitlaan in Gentbrugge teneinde een inbreidingsproject te kunnen realiseren. Naast kavels voor grondgebonden eengezinswoningen met individuele tuinen worden er 2 kavels voor appartementen en schakelwoningen voorzien. Tevens worden er buurtondersteunende activiteiten toegelaten.

Met voorliggend inbreidingsproject wordt een kwalitatieve verdichting beoogd. Een verhoging van het ruimtelijk rendement is op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar. Het projectgebied is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied Gent, binnen de dicht bebouwde wijk Moscou. Het station van Gentbrugge bevindt zich op 1,70 km van de site. Aan de site is een bushalte gelegen (bussen 224 en 225), op minder dan 500 m bevindt zich de tramhalte langs de Brusselsesteenweg (tram T2 halte Schooldreef) evenals de bushalte Schooldreef (bussen 20, 237 en 238).

Op minder dan 2 km bevindt zich de op- en afrit naar de E17.

Ook naar voorzieningenniveau scoort de site goed. In de directe omgeving zijn verschillende (buurt)supermarkten aanwezig. Volgende diensten bevinden zich binnen wandel-/fietsafstand: huisartsenpraktijk, apotheek, kinépraktijk, bakkerij, slagerij... Verder zijn er diverse restaurants en cafés aanwezig.

Op de site bevindt zich langs de Jules de Saint-Genoisstraat basisschool Sint-Gregoriuscollege en De Sportschool. In het centrum van Gent bevinden zich meerder secundaire scholen.

Een inbreidingsproject is hier aldus op zijn plaats.

Het voormalige fabrieksgebouw met erfgoedwaarde wordt behouden en verbouwd tot meergezinswoning. De waardevolle gevels blijven behouden, evenals de draag- en dakstructuren. Uit het advies van de interne dienst Erfgoed blijkt dat het ontwerp de nodige aandacht geeft aan het aanwezige erfgoed, zodat de site de oorspronkelijke identiteit blijft ademen. De dienst Monumentenzorg van de stad Gent is van bij het ontwerp betrokken. De industriële, architecturale en historische waarde van het pand en de site blijven afleesbaar behouden. Ook de relatie met het aanpalende park en industrieel erfgoed blijft bewaard. Er wordt geoordeeld dat het ontwerp de erfgoedwaarden van de site en het fabrieksgebouw maximaal respecteert.

Het verkavelingsontwerp wordt stedenbouwkundig kwalitatief bevonden. Hoewel er een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd, bevinden de woningen zich in een groene omgeving, waarbij zowel de voor- als achtergevels naar het groen gericht zijn. Zowel in het binnengebied als aan de P. Benoitlaan worden hoog-/meerstammige bomen voorzien waardoor een volwaardige groenzone wordt gerealiseerd evenals een groen straatbeeld wordt gecreëerd. Het landschapontwerp voorzien in een kwaliteitsvolle inrichting van de openbare groenzone.

Door het autoverkeer te beperken tot de inrit naar de ondergrondse parkeergarage, wordt een autovrij binnengebied gecreëerd. Het binnengebied wordt groen aangelegd, en krijgt een publiek karakter (openbaar park) dat aansluit op het reeds bestaand park De Porre langs de Jules de Saint-Genoisstraat. Door middel van verschillende doorsteken en voetwegverbindingen wordt de doorwaadbaarheid voor de zwakke weggebruiker van dit binnengebied gegarandeerd, hierdoor is het openbaar park vlot bereikbaar voor de buurt.

Het ontwerp voorziet in woonentiteiten van verschillende grootte en opbouw, waardoor een mix aan woningen wordt gerealiseerd hetgeen wenselijk is om diverse woonprofielen aan te trekken. Hierbij gaat voldoende aandacht naar de realisatie van gezinswoningen. Alle woonentiteiten beschikken over een private buitenruimte.

In het ontwerp worden naast woningen buurtondersteunende functies voorzien, hetgeen een meerwaarde biedt voor de buurt.

Naar schaal passen de gevraagde volumes zich in in de directe omgeving. De eengezinswoningen worden voorzien van 2 of 3 bouwlagen, hetgeen overeenkomt met het gabarit van de woningen langs de P. Benoitlaan en de Tijnwijk ter Heide. De meergezinswoningen krijgen een gabarit van maximaal 4 bouwlagen, waarbij aandacht wordt gegeven aan de aanpalende bebouwing. Zo wordt het aantal bouwlagen afgebouwd naar de Alfons Biebuycklaan toe. De 4<sup>e</sup> bouwlaag van de Zelfkant betreft een teruggetrokken bouwlaag waardoor dit bouwblok beter aansluiting vindt bij de bebouwing langs de P. Benoitlaan. Het gabarit van de Schietspoel wordt bepaald door de contouren van het te behouden textielgebouw. Aan de westzijde bevindt zich de sportschool, bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen onder plat dak.

Voor het project werd een masterplan opgemaakt, de maquette toont aan dat de voorgestelde inplanting en volumes inpasbaar zijn in de omgeving.

Op het terrein worden voldoende parkeerplaatsen voorzien om de parkeerbehoefte op te vangen: 296 fietsparkeerplaatsen, verspreid over de site + 66 autoparkeerplaatsen (1 per woning + 6 voor bezoekers). Tevens is voorzien in een deelwagen (andere zijde van wijkpark De Porre). Bijgevolg zijn er geen problemen van parkeeroverlast op openbaar domein te verwachten.

## 2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024003504 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024003504 ingediend door Matexi Projects nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden van de brandweer uit het advies van 27 februari 2024 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden van Fluxys uit het advies van 1 februari 2024 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden van de dienst Integraal Waterbeleid uit het advies van 20 maart 2024 moeten strikt worden nageleefd.
- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/13840> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- De voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 27 mei 2024 dienen strikt te worden nageleefd.
- Volgende voorwaarden worden bijkomend opgelegd:
  - Deuren mogen niet over openbaar domein draaien (met uitzondering van HS-cabines).
  - Het is niet toegestaan om een private strook verharding te voorzien tussen de zijgevel en het openbaar domein. De zijgevel van de Zelfkant moet aan weerszijden samenvallen met de rooilijn. Een smalle strook private onbebouwde ruimte tussen rooilijn en zijgevel is niet toegestaan. De parkeerbak moet volledig onder het gebouw geschoven worden. De ondergrondse structuur en de gevellijn dienen gelijk te vallen.

#### Lasten:

- De in de gemeenteraadsbeslissing van 27 mei 2024 opgelegde lasten dienen te worden uitgevoerd/nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:  
Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

#### Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

#### **Artikel 99 OVD (01/01/2024 - ).**

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 bouwfysische 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100 OVD (29/06/2019 - ).**

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101 OVD (01/04/2019 - ).**

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres  
het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel  
of via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)

#### **uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

##### **Artikel 52 OVD (30/12/2017 - ).**

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

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

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

##### **Artikel 53 OVD (01/08/2018 - ).**

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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

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

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

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

##### **Artikel 54 OVD (23/02/2017 - ).**

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 OVD (23/02/2017 - ).**

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 OVD (01/09/2019 - ).**

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

#### **Artikel 57 OVD (01/08/2018 - ).**

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

#### **Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 - ).**

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

### **Beroepsmogelijkheden eerste aanleg – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 74 OVB (23/10/2020 - ).**

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

...

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens