

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Omgevingsgebied Oost-Vlaanderen
Virgini Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 Gent

gop.ovl.omgeving@vlaanderen.be

BESLUIT VAN DE GEWESTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET PROJECT “Sloop oude schrijnwerkerij NMBS”.

Dossiernummer : OMV_2025059886
Onze ref.: 10.00/44021/1389993.1.DIG

De aanvraag ingediend door NMBS met als adres Frankrijkstraat 91 te 1070 Brussel, werd verzonden op 6 juni 2024.

De aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Voor de aanvraag in kwestie is de gewestelijke omgevingsambtenaar bevoegd om de beslissing te nemen omdat het een aanvraag betreft die moet behandeld worden volgens de vereenvoudigde vergunningsprocedure.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 4 juli 2025.

De aanvraag heeft voor de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent zoals ingetekend op het omgevingsloket onder situering:



Het betreft een aanvraag tot sloop van de oude schrijnwerkerij NMBS.

De aanvraag valt onder punt 2°a) van de lijst van de Vlaamse projecten vastgesteld in toepassing van artikel 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag betreft een aanhorigheid bij

2°a) aanvragen met betrekking tot de volgende spoorwegen, en bruggen over en tunnels onder die spoorwegen: openbare spoorwegen voor het personen- en goederenvervoer met inbegrip van de perrons, de stelplaatsen en de stations",

zoals opgenomen in de Vlaamse lijst als bijlage 1 bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

<i>Planaanduiding</i>	<i>Stedenbouwkundige handeling (+ type)</i>	<i>Beknopte beschrijving</i>
Schrijnwerkerij	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	Slopen van een constructie met een oppervlakte van 762,59m .

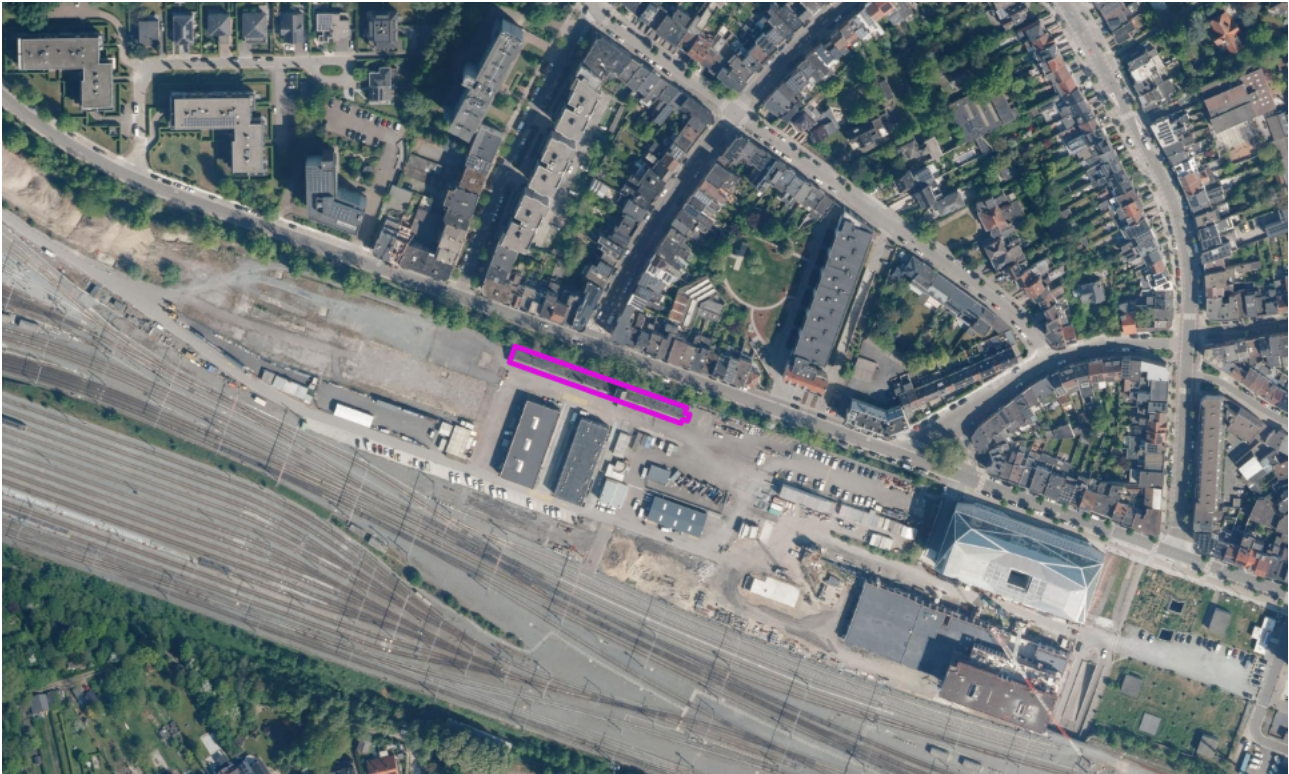
OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG EN DE BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De aanvraag

De werken omvatten de sloop van de oude schrijnwerkerij van de NMBS. Dit gebouw heeft een oppervlakte van 762,59m . De constructie wordt integraal afgebroken, inclusief funderingen tot 80cm onder het maaiveld. De put die zal ontstaan wordt aangevuld met verdicht zand. Er wordt geen nieuwe verharding of bebouwing voorzien.

De omgeving

De aanvraag wordt voorzien aan noordwestelijke zijde van het station Gent-Sint-Pieters. Deze loods bevindt zich op grondgebied van de NMBS. Binnen dit terrein zijn verschillende andere gebouwen en constructies aanwezig. Ten zuidwesten van de werken wordt de omgeving gevormd door de spoorweginfrastructuur. Aan noordoostelijke zijde wordt het terrein respectievelijk begrensd door een grasberm, een bomenrij en de Koningin Fabiolalaan. Langs deze laan bevindt zich dichte bebouwing die zowel rijwoningen als appartementen omvat.



Luchtfoto

DE PLANOLOGISCHE LIGGING

BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG EN DE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN MET BETREKKING TOT DE AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het **gewestplan** Gentse en Kanaalzone (KB 14 september 1977) gelegen in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 17.6.0 + 17.6.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Artikel 17.6.0:

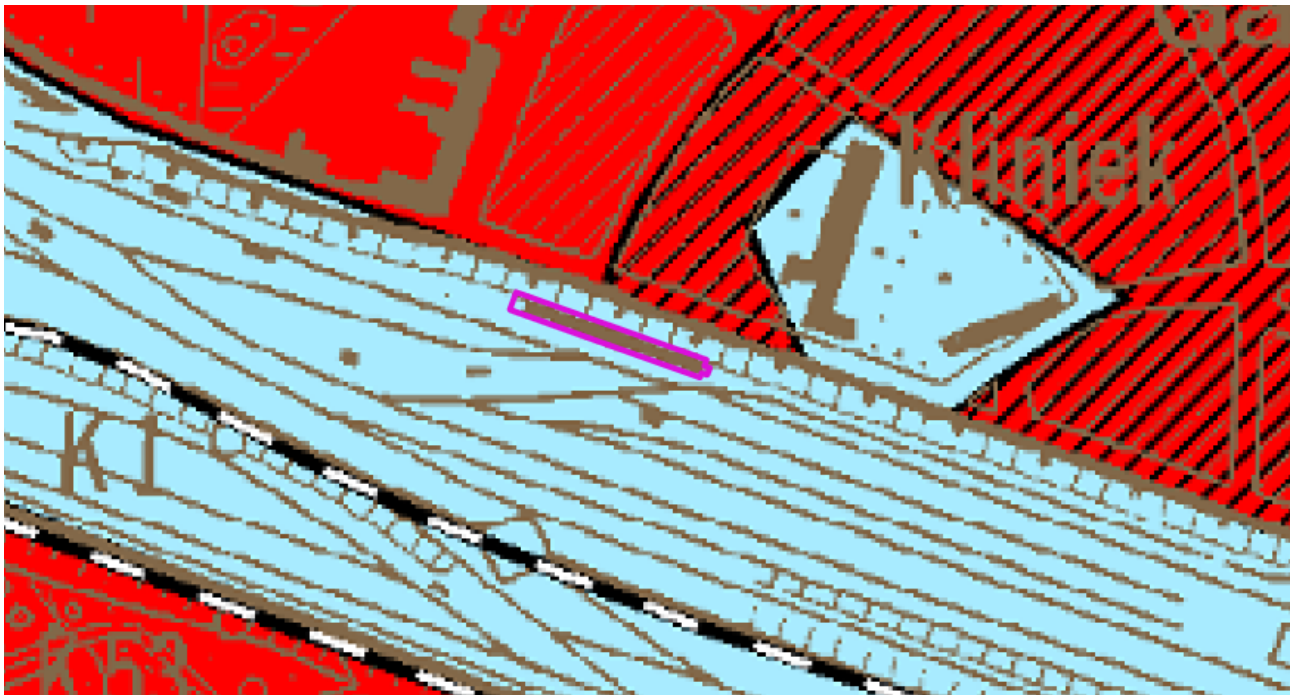
Gebieden bestemd voor ander landgebruik In deze gebieden is woongelegenheid toestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Artikel 17.6.2:

Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Artikel 4.4.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat in gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk. Als gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen kunnen eveneens worden beschouwd een school, een voor het publiek toegankelijke toegangsweg tot een vergund gebouwencomplex in een gebied voor

gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en neven-inrichtingen naast een autosnelweg.



Gewestplan

De aanvraag is niet gelegen binnen de begrenzing van een gemeentelijk plan van aanleg.

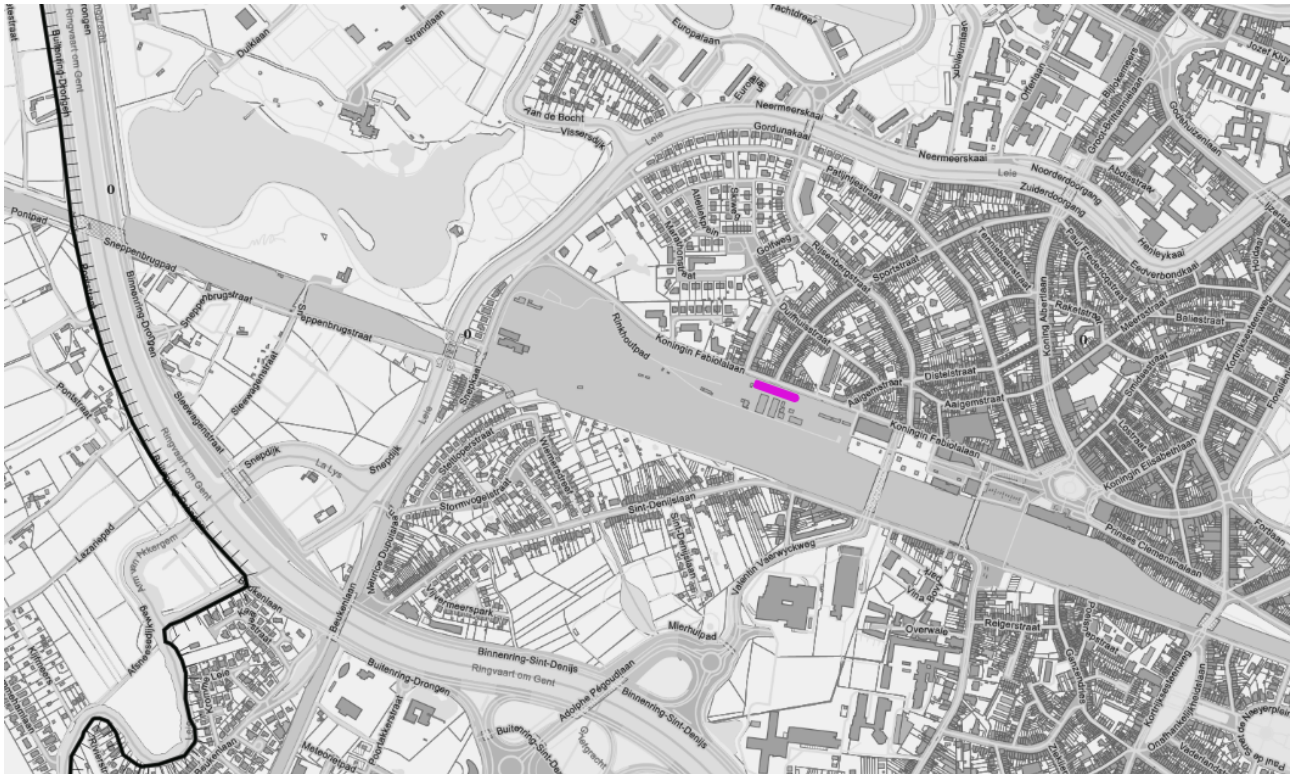
Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan** (GRUP) Afbakening grootstedelijk gebied Gent, vastgesteld bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen



Gewestelijk RUP

De aanvraag is volgens het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan** (GRUP) Stationsomgeving Gent - Sint - Pieters - Koningin Fabiolalaan, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 december 2006, gelegen in Artikel 1: Stationsomgeving Gent-Sint-Pieters en Artikel 6: Planindicatieveaanduiding – pad doorheen het plangebied.

Deze voorschriften luiden als volgt:

ARTIKEL 1. STATIONSOMGEVING GENT SINT.-PIETERS

1.1. bestemming

Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het gebied is verdeeld in drie verschillende zones, A, B en C, zoals aangeduid op het grafisch plan.

Delen van deze gebieden zullen behoren tot het openbaar domein.

1.2. busstation



(symbolische aanduiding busstation)

In de zone A, zijde Maria-Hendrikaplein wordt een busstation voorzien.

1.3. densiteit van de gebouwde ruimte

De totale bruto vloeroppervlakte in het gebied is begrepen tussen 170.000 m en 220.000 m .

Deze totale bruto vloeroppervlakte is verdeeld over de drie verschillende zones volgens onderstaande verhouding:

- in zone A: $76.500\text{ m} < V < 99.000\text{ m}$;
- in zone B: $59.500\text{ m} < V < 77.000\text{ m}$;
- in zone C: $34.000\text{ m} < V < 44.000\text{ m}$.

V = bruto vloeroppervlakte

1.4. functievermenging

In zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen, in zone B minimaal 50% en in zone C minimaal 70%.

In zone A mag een beperkt gedeelte (maximum een derde) van de voor woningen voorziene vloeroppervlakte worden ingenomen door een hotel.

Tegelijkertijd wordt in zone A minimaal 40% en maximaal 60% van de vloeroppervlakte voorzien voor kantoren en in zone B minimaal 20% en maximaal 40%.

In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.

1.5. hoogte van de gebouwen

Behoudens de uitzonderingen hierna vernoemd, mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied, en dat onder 45° oploopt naar het plangebied.

Enkel voor de hierna vernoemde torens en voor het hoekgebouw op de kop van het plangebied, de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan, is een uitzondering op deze 45°-regel mogelijk, zoals hierna bepaald.



(symbolische aanduiding slanke toren)

In zone A en in zone C worden twee slanke torens gerealiseerd, ter plaatse van de zwarte stippen.

Aanvullend kan in elk van de zones A en C een bijkomende slanke toren worden gerealiseerd op een vrij te kiezen locatie. De torens zijn minimum 60m en maximum 90m hoog, gemeten vanaf het maaiveld.



(symbolische aanduiding hoekgebouw)

Ter plaatse van de zwarte ster op het grafisch plan wordt een gebouw of constructie gerealiseerd dat de hoek Koningin Maria-Hendrikaplein – Koningin Fabiolalaan definieert en de kop van het plangebied vormt. Dit hoekgebouw kan afwijken van de 45°-regel en is langsheen de Koningin Fabiolalaan maximum 25m hoog -gemeten vanaf het maaiveld-, en maximum 50 meter lang -gemeten langsheen de Koningin Fabiolalaan vanaf het uiterste punt van de zone A kant Koningin Maria-Hendrikaplein.

1.6. inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte

De gebouwen die grenzen aan het pad (zie 6.) hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan het pad.

De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten.

(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn)

Voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.

*In **zone A** komen opeenvolgende stedelijke en verharde open ruimten voor.*

*In **zone B** komen tussen de gebouwen stadstuinen voor. Deze stadstuinen zijn open, grotendeels onverharde ruimten, elk met een eigen karakter en minstens via het pad (zie artikel 5.) met elkaar verbonden. De 'stadstuinen' bevinden zich afwisselend aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan en aan de zijde van de sporen. Per gebouw wordt minstens één 'stadstuin' gerealiseerd. Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard.*

uitzondering:

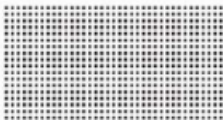
In het deel van zone B waar de interne ontsluitingsweg zich situeert tussen de zone LCI (artikel 4) en de bebouwing langsheen de Koningin Fabiolalaan dient geen stadstuin te worden gerealiseerd.

De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid.

De langsgewel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m.

In zone C wordt één grote groene, publiek toegankelijke zone ('park') gerealiseerd. De verharde zones in dit deelgebied worden tot een minimum beperkt. Minstens 70% van de totale onbebouwde ruimte in de zone C is onverhard.

De gebouwen worden als solitaire volumes aan de rand van het 'park' ingeplant.



In de gestippelde zone kunnen geen gebouwen worden opgericht.

1.7. parkeerplaatsen

In zone A kunnen geen bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd met uitzondering van enkele dienstparkings voor De Lijn, laden en lossen.

In zone B en zone C zijn ondergrondse parkeerplaatsen onder de 'stadstuinen' en het 'park' niet toegelaten, tenzij kan worden aangetoond dat bovenop de parking een kwalitatieve stadstuin en/of park kan worden gerealiseerd. Hiertoe wordt in zones met voorziene hoogstammige bomen egaal een minimaal 2meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien en in andere niet verharde ruimten, minimaal een 1 meter diepe doorwortelbare ruimte voorzien. Bovengronds worden er enkel parkeerplaatsen toegestaan voor laden en lossen, of voor kortparkeren door bezoekers.

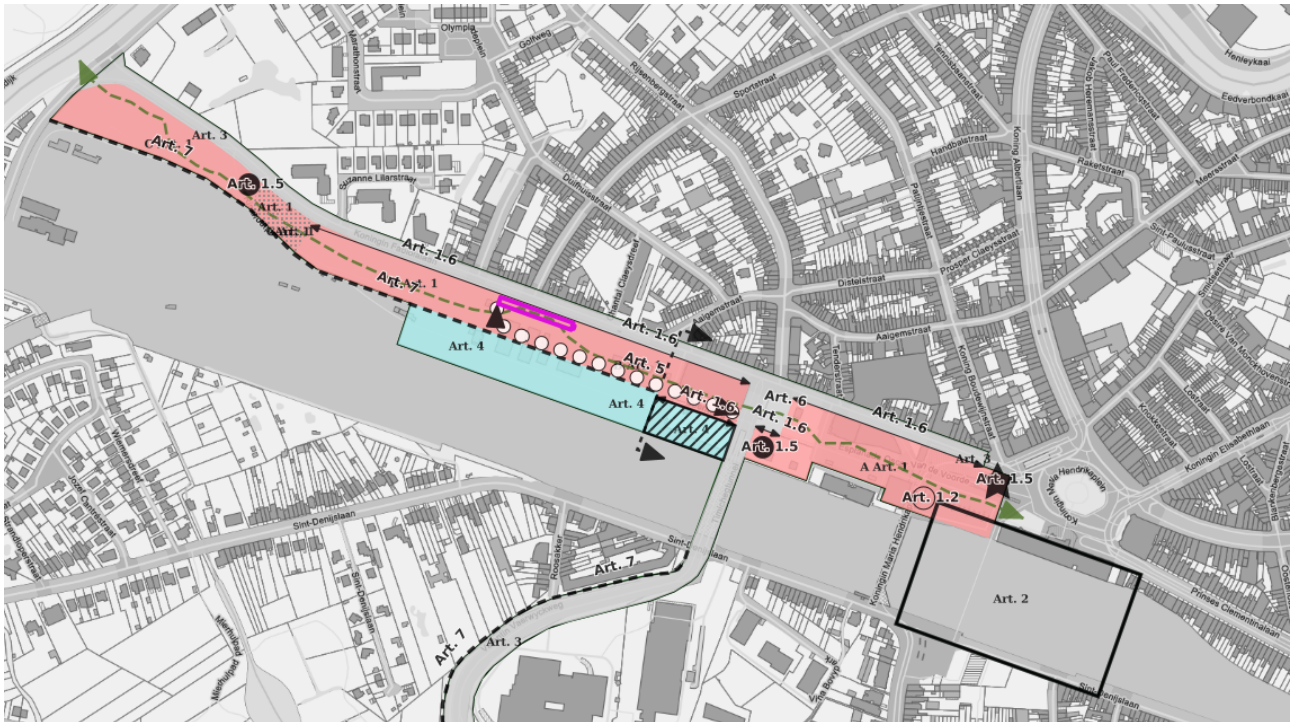


(symbolische aanduiding)

ARTIKEL 6. PAD DOORHEEN HET PLANGEBIED

Doorheen het plangebied wordt een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd die een fysieke verbinding realiseert tussen het Koningin MariaHendrikaplein en de Blaarmeersen.

De route voldoet verder aan volgende eisen: continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden.



Gewestelijk RUP

De aanvraag is gelegen buiten een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
De aanvraag is gelegen buiten een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen de begrenzing van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Art. 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Stationsomgeving Gent - Sint - Pieters - Koningin Fabiolalaan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende plannen zoals hoger omschreven aangezien het de afbraak betreft van een gebouw.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

Er zijn geen relevante gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing in het kader van voorliggende aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De aanvraag

- Water
 - De dichtstbijzijnde waterloop bevindt zich op circa 440m van de aanvraag. Dit betreft een naamloze onbevaarbare waterloop categorie 2 in het beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen.

- Ten noordwesten van de aanvraag is de Leie gesitueerd, een bevaarbare waterloop in het beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.
- De werken overlappen niet met de advieskaart watertoets. Tevens zijn ze niet gelegen in pluviaal, noch in fluviaal overstroombaar gebied.
- Het projectgebied is gelegen binnen het afstroomgebied van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.
- **Natuur**
 - De werken zijn evenwijdig voorzien met een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen volgens de biologische waarderingskaart. Deze strook bestaat volgens de karteringseenheid uit een weg en een bomenrij met dominantie van gewone es (*Fraxinus excelsior*).
 - Het meest nabijgelegen VEN en IVON gebied is gelegen op circa 1,86km van de aanvraag. Dit betreft 'De Vallei van de Benedenleie'.
 - Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied genaamd 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' (BE2300005) situeert zich op circa 5km van het projectgebied.
- **Wegen**
 - De werken worden voorzien langs de Koningin Fabiolalaan.
 - Ten zuidwesten van de aanvraag op circa 800m bevindt zich de R4.
 - Aan zuidoostelijke zijde op een afstand van circa 1500m situeert zich de N60.
 - De site van de aanvraag betreft een terrein van de NMBS en grenst aan de spoorweginfrastructuur.
- **Onroerend Erfgoed**
 - Het dichtstbijzijnde onroerend erfgoed is gelegen aan noordoostelijke zijde langs de Koningin Fabiolalaan. Dit zijn verschillende appartementsgebouwen, burgerhuizen, een kunstenaarswoning, een lijstenmakerij en een interbellumwoning – allemaal aangeduid als bouwkundig erfgoed.
 - Verschillende van deze constructies zijn ook opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed – elementen.
 - Deze gebouwen zijn tevens onderdeel van de bufferzone 'Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer'.

HISTORIEK

Volgende bouw- en stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend op de huidige locatie:

- 8.00/44021/17312
 - Op 12 september 2013 werd de vergunning verleend voor het slopen van een schrijnwerkerij. Dit betreft hetzelfde gebouw als de voorliggende aanvraag. Echter werd de sloop tot op heden nooit uitgevoerd.
- 5.00/44021/1913
 - Op 21 augustus 2017 werd de vergunning verleend voor de verkaveling van 6 loten, wegenis- en omgevingsaanleg. De contour van deze vergunning overlapt met het projectgebied. Tegen deze vergunning werd een beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVB). Op 6 augustus 2019 werd een nieuwe beslissing genomen waarbij de vergunning werd verleend.

ADVIEZEN BETREFFENDE DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

- Op 4 juli 2025 heb ik advies gevraagd aan het **College van Burgemeester en Schepenen van Gent**. Op 29 juli 2025 werd dit advies, uitgebracht op 24 juli 2025, op het loket geplaatst. Het is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden luiden als volgt:

Artikel 2:

Verzoekt de Vlaamse Regering om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

1. 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.

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.

2. 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).

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.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

3. 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.

Artikel 3

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

4. 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 Stadskantoor 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).

Deze voorwaarden worden als volgt beoordeeld.

1 – 3) Om hinder tijdens de werffase zo veel mogelijk in te perken dienen de voorwaarden met betrekking tot de sloop, het afval en stofemissies te worden nageleefd. Deze worden integraal overgenomen.

4) Dit aandachtspunt wordt ter kennis gebracht van de aanvrager.

- Op 4 juli 2025 heb ik advies gevraagd aan **Infrabel**. Op 24 juli 2025 werd dit advies uitgebracht en op 24 juli 2025 op het loket geplaatst. Het is voorwaardelijk gunstig.

De voorwaarden luiden als volgt:

- 1. Voor de afbraak van de asbesthoudende materialen dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden cfr. desbetreffend KB ter bescherming van werknemers tewerkgesteld in het LCI. De te treffen maatregelen dienen vooraf besproken te worden met de desbetreffende preventieadviseurs van de verschillende partijen.
- 2. Langsheen de Fabiolalaan is er een strook beschikbaar tussen de schrijnwerkerij en het talud, voor de eventuele afbraak van asbesthoudend materiaal tijdelijk te stockeren, alsook te gebruiken als werkzone. Eventuele afbraak van asbesthoudend materiaal wordt buiten de reguliere werktijden aanbevolen.
- 3. De werfweg aangeduid op het plan is de weg naar ons LCI en de werf voor het nieuwe dienstgebouw. Deze dient ten alle tijden vrijgehouden te blijven. Er mag maximum 2 meter ingenomen worden van de weg naast de schrijnwerkerij voor het plaatsen van een afdoende afscherming ter bescherming van de hinder van de afbraak. Afbraak kan niet gebeuren via deze werfweg, maar moet binnen het terrein van de schrijnwerkerij gebeuren.
- 4. Verkeersstroom dient buiten de circulatie van LCI en de werf van het nieuwe dienstgebouw te worden gehouden.
- 5. Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Deze voorwaarden worden als volgt beoordeeld

1. Een gelijkaardige voorwaarde werd reeds geformuleerd in het advies van de stad Gent. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van Gent hierboven.
2. Deze aanbeveling wordt meegegeven als aandachtspunt.
3. – 4. Om hinder voor de naastgelegen werf te vermijden dienen deze voorwaarden te worden nageleefd.
5. In functie van de veiligheid zijn de veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden die werden toegevoegd aan het advies van Infrabel na te leven.

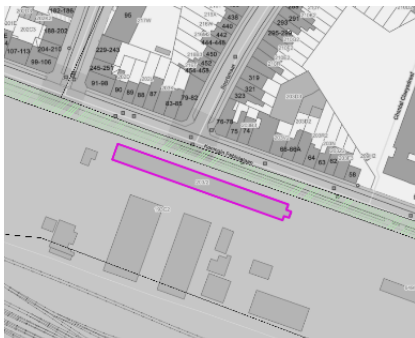
VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het project-MER-besluit.

Natuurtoets / verscherpte natuurtoets

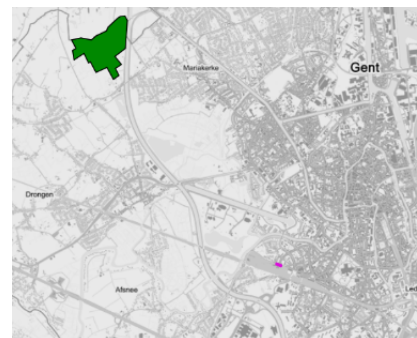
De werken zijn evenwijdig gelegen aan een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen volgens de biologische waarderingskaart. Deze strook bestaat volgens de karteringseenheid uit een weg en een bomenrij met dominantie van gewone es (*Fraxinus excelsior*). Het meest nabijgelegen VEN en IVON gebied is gelegen op circa 1,86km van de aanvraag. Dit betreft 'De Vallei van de Benedenleie'. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied genaamd 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' (BE2300005) situeert zich op circa 5km van het projectgebied.



Biologische waarderingskaart



VEN en IVON gebied



Habitatrichtlijngebied

De werken omvatten de sloop van de oude schrijnwerkerij met een totale oppervlakte van 762,59m². De aanvraag wordt voorzien op de site van de NMBS. Dit perceel is reeds sterk verhard en bebouwd. De werken voorzien de afbraak inclusief funderingen. Daarna wordt de put aangevuld en verdicht. De aanvraag zorgt bijgevolg voor een vermindering van verharde en bebouwde oppervlakte. Er zullen geen natuurelementen verdwijnen voor de uitvoering van de werken. Het projectgebied is op voldoende ruime afstand gelegen van VEN en IVON gebied en SBZ. Zodoende worden er geen effecten verwacht op deze gebieden. Gezien de beperkte omvang van de werken, de huidige invulling van het terrein en doordat het louter sloop betreft worden er geen effecten verwacht op de natuur.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

Archeologienota

Gelet dat het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 als volgt bepaalt dat een archeologienota dient toegevoegd te worden bij aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Artikel 5.4.1.

Voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet een archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 opgesteld en gemeld worden in volgende situaties:

- 1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;*
- 2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;*
- 3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.*

Voor de toepassing van dit artikel op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt van die verplichting vrijgesteld:

- 1° indien de aanvraag volledig betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;*
- 2° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden aan bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden binnen een archeologische zone, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones, waarbij de oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem buiten het gabarit van de bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden minder dan 100 m beslaat;*
- 3° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden aan bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden buiten een archeologische zone, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, waarbij de oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem buiten het gabarit van de bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden minder dan 1000 m beslaat, wanneer de lijninfrastructuur waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd meer dan 1000 meter bedraagt;*
- 4° indien de aanvrager een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon is, de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem minder dan 5000 m beslaat, en de betrokken percelen volledig gelegen zijn buiten woongebied of recreatiegebied en buiten archeologische zones opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten beschermde archeologische sites;*
- 5° indien de handelingen louter betrekking hebben op verbouwingswerken of vernieuwbouw, zonder bijkomende vergunningsplichtige ingreep in de bodem;*
- 6° indien de handelingen louter betrekking hebben op de regularisatie van vergunningsplichtige projecten, overeenkomstig artikel 81 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en alle vergunningsplichtige ingrepen in de bodem al zijn uitgevoerd;*
- 7° indien de stedenbouwkundige aanvraag kadert in verbeterd bodembeheer en uitsluitend betrekking heeft op een reliëfwijziging in agrarisch gebied, niet gelegen in een archeologische zone zoals opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones of een voorlopig of definitief beschermde archeologische site, als gevolg van een afgraving van teelaarde tot 40 cm en de latere toevoeging met dezelfde teelaarde.*
- 8° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden;*
- 9° indien de aanvraag geheel betrekking heeft op percelen binnen het grondgebied van een erkende onroerenderfgoedgemeente waarvoor de gemeenteraad in een gemeentelijk reglement een vrijstelling heeft voorzien en de aanvraag geen betrekking heeft op beschermde goederen of op percelen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een archeologische zone, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones. De vrijstellingen in het gemeentelijk reglement zijn gebaseerd op onderzoek naar de archeologische situatie in de betrokken gemeente door een erkende archeoloog in dienst van de erkende onroerenderfgoedgemeente en hebben betrekking op percelen met een oppervlakte van 5000 m² of minder.*

De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor deze vrijstellingen bepalen.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan een archeologienota waarvan al akte is genomen indien en als de aanvraag betrekking heeft op hetzelfde perceel of dezelfde percelen en als de ingreep in de bodem van de te vergunnen werken overeenkomt met de ingreep in de bodem van de vergunningsplichtige werkzaamheden die in de archeologienota waarvan akte is genomen zijn omschreven. Als er in de archeologienota een archeologische opgraving werd opgelegd, moet deze zijn uitgevoerd en moet daarover een archeologierapport aan het agentschap zijn bezorgd. In het geval dat er gebruik is gemaakt van onderafdeling 7 van deze afdeling, moet de nota waarvan akte is genomen zijn uitgevoerd. Als er in de nota een archeologische opgraving wordt opgelegd, moet daarover een archeologierapport aan het agentschap zijn bezorgd.

Artikel 5.4.4.

De verlener van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden neemt, behoudens in de gevallen omschreven in artikel 5.4.1, derde lid, en artikel 5.4.2, vierde en vijfde lid, het naleven van de archeologienota waarvan akte is genomen en van dit decreet op als voorwaarde in de vergunning. De werken in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 worden geacht te zijn vergund.

De aanvraag vereist geen archeologienota aangezien de vergunningsplichtige bodemingreep kleiner is dan 1.000m .

INHOUDELIJKE BEOORDELING

RUIMTELIJKE BEOORDELING

Decretale beoordelingsgronden zoals opgenomen in de artikels 4.3.1 tot en met 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 4.3.1.

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;*
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens boek 5, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 1.3.1.1, van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 geen vergunning kan worden afgeleverd;

5° als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgestelde ontwerp van rooilijnplan. Die weigeringsgrond vervalt als het plan niet definitief werd vastgesteld binnen de termijn die in de procedure is vastgesteld.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk overeenkomstig artikel 30 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat de voorschriften van een verkaveling in afwijking op het eerste lid, 1°, c), behouden blijven als weigeringsgrond voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken. 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.

De termijn van vijftien jaar, vermeld in het eerste lid, 1°, b) en c), wordt berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg. Als de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, wordt de termijn gerekend per fase. Voor de tweede fase en volgende fasen wordt de termijn dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. 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. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar, zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, 1°, c), of voorschriften van bijzondere plannen van aanleg ouder dan vijftien jaar, waarvan op grond van artikel 4.4.9/1 op rechtsgeldige wijze kan worden afgeweken, nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven.*

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

§ 3. Indien het aangevraagde getoetst dient te worden aan de vijftiengrocentnorm in de zin van artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gebeurt deze toetsing met inachtneming van het krachtens artikel 2.6 van de voormelde codex vastgesteld actieprogramma.

§ 4. Ontbossen in de zin van artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990 is verboden, tenzij daartoe een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden in de zin van artikel 4.2.17, § 1, eerste lid, 3°, afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Artikel 4.3.3.

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder direct werkende normen verstaan : supranationale, wetkrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 gecoördineerd op 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De dichtstbijzijnde waterloop bevindt zich op circa 440m van de aanvraag. Dit betreft een naamloze onbevaarbare waterloop categorie 2 in het beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Ten noordwesten van de aanvraag is de Leie gesitueerd, een bevaarbare waterloop in het beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. De werken overlappen niet met de advieskaart watertoets. Tevens zijn ze niet gelegen in pluviaal, noch in fluviaal overstroombaar gebied. Het

projectgebied is gelegen binnen het afstroomgebied van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.



Waterlopoort



Afstroomgebieden



Er dienden geen adviezen ingewonnen in het kader van de watertoets

De werken omvatten de sloop van een constructie met een oppervlakte van 762,59m². De put die zal ontstaan, doordat de fundering (tot 80 cm onder het maaiveld) ook wordt verwijderd, wordt aangevuld met verdicht zand. Bijgevolg zorgt de aanvraag voor extra onverharde ondergrond. Hierdoor kan het hemelwater ter hoogte van het projectgebied terug rechtstreeks infiltreren in de grond. Deze ingreep heeft een positief effect op de waterhuishouding.

De hemelwaterverordening 2023 is niet van toepassing aangezien de aanvraag louter de sloop van de schrijnwerkerij betreft. Er wordt geen nieuwe verharding of bebouwing voorzien.

Hieruit besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag een positieve impact heeft op de waterhuishouding van het projectgebied en de watertoets doorstaat.

Beschermd erfgoed

De aanvraag overlapt niet met enig onroerend erfgoed.

Overwegende dat de aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. tot en met artikel 4.3.4 van de VCRO en dat er geen beletsel bestaat.

Decretale beoordelingselementen zoals opgenomen in de artikels 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingselementen van artikel 4.3.5. tot en met artikel 4.3.8. van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikels geen weigeringsgrond vormen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een omgevingsvergunning met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in

de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Die laatste is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen; het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen. Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie te handhaven.

Ruimtelijke afweging aan de hand van de criteria

- **de functionele inpasbaarheid**

De oude schrijnwerkerij lijkt niet meer in gebruik. Dit gebouw is in slechte staat. Aan oostelijke zijde is het dak deels ingevallen waardoor de onderliggende structuur zichtbaar is (zie afbeelding A). Deze schrijnwerkerij neemt ruimte in beslag op de site van de NMBS zonder dienst te doen. Het gebouw is niet beschermd en niet opgenomen als onroerend erfgoed. Om verder verval tegen te gaan is de sloop een aangewezen keuze. Bovendien wordt het projectgebied opnieuw aangevuld en verdicht met zand na de afbraak. Hierdoor komt er extra onverharde en onbebouwde ruimte bij vrij de site. Dit wordt als positief beschouwd voor de omgeving. Het slopen van een gebouw dat in onbruik is geraakt waardoor verdere verloedering wordt tegengegaan is functioneel inpasbaar.



Afbeelding A

- **de mobiliteitsimpact**

De afbraak zal een tijdelijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen teweegbrengen. Deze verkeersbewegingen worden veroorzaakt door transporten en machines om de sloop van het gebouw te realiseren. Gezien het louter afbraak en aanvulling met zand betreft zullen het aantal transporten eerder beperkt zijn. Na uitvoering van de werken wordt er geen impact op de mobiliteit verwacht als gevolg van de aanvraag. Gezien het tijdelijke karakter van de impact op de mobiliteit kan deze hinder aanvaard worden.

Stikstof en mobiliteit

De aanvraag heeft wel een impact op de stikstofemissies via de lucht. Deze impact is echter enkel het gevolg van het verkeer tijdens de werffase. De aanvraag veroorzaakt geen bijkomende verkeersbewegingen na uitvoering van de werken. Uit het doorloopschema beoordelingskaders stikstof volgt dat er geen stikstofberekening aan de aanvraag moet worden toegevoegd.

- **de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen**

De aanvraag vindt plaats op de site van de NMBS. Op dit terrein zijn reeds verschillende gebouwen, constructies, verhardingen en onverharde zones aanwezig. De oude schrijnwerkerij neemt een totale oppervlakte van 762,59m² in beslag. De constructie heeft een hoogte van 10,86m. Dit gebouw wordt volledig gesloopt, inclusief fundering tot 80cm onder het maaiveld. De put wordt nadien aangevuld met verdicht zand. Verdicht zand in de plaats van een gebouw dat in onbruik en verval is geraakt zorgt voor een beter ruimtegebruik. Het materiaalgebruik, namelijk verdicht zand, zal niet vreemd zijn op de site. Door de oude schrijnwerkerij te slopen daalt de bouwdichtheid van het terrein wat ook een positief effect heeft. Deze ingreep zal merkbaar zijn op het terrein van de NMBS. Echter zal deze verandering vanaf de Koningin Fabiolalaan minder zichtbaar zijn aangezien de site gescheiden wordt van de weg door een bomenrij en zich op een verhoogd talud bevindt. De groenstrook zorgt voor een visuele buffer. Bovendien wordt de sloop als positief beschouwd. De aanvraag is voor wat betreft de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

- **de cultuurhistorische aspecten**

De aanvraag overlapt niet met enig onroerend erfgoed. De dichtstbijzijnde erfgoed elementen bevinden zich aan de noordoostzijde van de Koningin Fabiolalaan. Deze worden gescheiden van het projectgebied door de bomenrij en de weg. Er worden dan ook geen effecten verwacht op dit onroerend erfgoed als gevolg van de aanvraag.

- **het bodemreliëf**

De fundering wordt verwijderd tot 80cm onder het maaiveld. Dit zorgt tijdelijk voor een wijziging van het bodemreliëf. Deze put wordt aangevuld met verdicht zand. Bijgevolg zal het reliëf gelijk komen met het bestaande maaiveld van de naastgelegen delen. De wijziging van het bodemreliëf kan hierdoor aanvaard worden.

- **de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De aanvraag zorgt tijdelijk voor hinder tijdens de werffase. Naast de site waarop de werken zullen plaatsvinden, is de werf van Infrabel gesitueerd voor de bouw van het nieuwe dienstgebouw. Daarom wordt de werfinrichting van de aanvraag zoveel mogelijk langs de noord- en westzijde voorzien (zoals tevens aangeduid op het werfinrichtingsplan). Door de groenbuffer naast de site zal er langs de Koningin Fabiolalaan geen hinder ondervonden worden. Het werfverkeer zal conform het charter werftransport Gent via de Europabrug en de Gorduniakaai plaatsvinden.

De sloop van een gebouw in verval zorgt ervoor dat het gebruiksgenot en de veiligheid van de site geoptimaliseerd worden.

De aanvraag is voor dit onderdeel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

ALGEMENE CONCLUSIE RUIMTELIJKE BEOORDELING

Gelet op bovenstaande beoordeling, gelet op de geformuleerde (voorwaardelijke) adviezen en de bespreking daarvan, kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden) met de wettelijke bepalingen ter zake, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

ALGEMENE CONCLUSIE

- De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening;

- De aanvraag doorstaat de watertoets

BESLUIT

Art 1. Aan de NMBS met als adres Frankrijkstraat 91 te 1070 Brussel, wordt de vergunning verleend voor het project "Sloop oude schrijnwerkerij NMBS", gelegen langs de Koningin Fabiolalaan te 9000 Gent, zoals ingetekend op het omgevingsloket,

Met volgende stedenbouwkundige handelingen:

<i>Planaanduiding</i>	<i>Stedenbouwkundige handeling (+ type)</i>	<i>Beknorte beschrijving</i>
Schrijnwerkerij	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	Slopen van een constructie met een oppervlakte van 762,59m .

Art. 2 De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Art. 3 De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur wat betreft de stedenbouwkundige handelingen

Art. 4 De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- De voorwaarden gestipuleerd in het advies d.d. 24 juli 2025 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Gent.
 - **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.
 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.*
 - **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).
 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.
 Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.*
 - **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.

- **De volgende voorwaarden gestipuleerd in het advies d.d. 24 juli 2025 van Infrabel.**
 - *De werfweg aangeduid op het plan is de weg naar ons LCI en de werf voor het nieuwe dienstgebouw. Deze dient ten alle tijden vrijgehouden te blijven. Er mag maximum 2 meter ingenomen worden van de weg naast de schrijnwerkerij voor het plaatsen van een afdoende afscherming ter bescherming van de hinder van de afbraak. Afbraak kan niet gebeuren via deze werfweg, maar moet binnen het terrein van de schrijnwerkerij gebeuren.*
 - *Verkeersstroom dient buiten de circulatie van LCI en de werf van het nieuwe dienstgebouw te worden gehouden.*
 - *De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).*
- **Volgende aandachtspunten worden ter kennis gebracht van de aanvrager**
 - **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).
 - *Langsheen de Fabiolalaan is er een strook beschikbaar tussen de schrijnwerkerij en het talud, voor de eventuele afbraak van asbesthoudend materiaal tijdelijk te stockeren, alsook te gebruiken als werkzone. Eventuele afbraak van asbesthoudend materiaal wordt buiten de reguliere werktijden aanbevolen.*

Art.5 De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. Het college van burgemeester en schepenen van Gent
2. Infrabel

Deze beslissing werd opgemaakt door Silke Hespeels

De gewestelijke omgevingsambtenaar,

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervalt termijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>
2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel
3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Een afschrift van het verzoekschrift ter informatie bezorgen aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>).