



2024_CBS_06043 OMV_2024038463 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een bierbrouwerij met maalderij en bottelarij, een feestzaal met muziekactiviteiten en een (niet-ingedeelde) brasserie + bijstellen van milieuvoorwaarden - met openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Sint-Amandsberg - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft ongunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Hans De Gusseme met als contactadres Volderrede 12, 9070 Destelbergen heeft een aanvraag (OMV_2024038463) ingediend bij de deputatie op 15 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken aan een bierbrouwerij met maalderij en bottelarij, een feestzaal met muziekactiviteiten en een (niet-ingedeelde) brasserie + bijstellen van milieuvoorwaarden
- Adres: Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Sint-Amandsberg
- Kadastrale gegevens: sectie A nrs. 388H, 388K, afdeling 19 sectie C nrs. 14P en 14N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 april 2024.

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in de Alfons Braeckmanlaan, ten zuiden van de spoorlijn Gent-Antwerpen. De site is deels gelegen op het grondgebied van de gemeente Destelbergen (weiland, speeltuin) en deels op grondgebied van stad Gent (Brouwerij, brasserie en feestzaal Haezeveld).

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Kastelen met omgeving*', het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Bloemisterij*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132194).

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de omgevingsaanleg, die verschillend van de vergunde toestand werd aangelegd, geregulariseerd.

In de vergunde toestand werd in totaal 2208 m² aan verharding vergund:

- 1925 m² verharding in functie van autoparkeerplaatsen en deels fietsparkeren
- 144 m² verharding in functie van terras ter hoogte van de feestzaal
- 51 m² verharding in functie van het klinkerpad ter hoogte van de brasserie
- 88 m² verharding in functie van een petanquebaan

In de bestaande toestand werden deze oppervlaktes niet gerespecteerd en werd meer verharding dan vergund, in totaal 3135 m², aangelegd.

- 1925 m² verharding in functie van autoparkeerplaatsen
- 255 m² verharding in functie van een fietsenstalling
- 180 m² verharding in functie van stockage afvalwater brouwerij
- 201 m² verharding in functie van terras ter hoogte van de feestzaal
- 174 m² verharding in functie van klinkerpad ter hoogte van de brasserie
- 105 m² verharding in functie van een petanquebaan
- 295 m² verharding in functie van een nieuw fiets-/wandelpad

In functie van de aanleg van extra verharding werden 2 berken gerooid ter hoogte van de verharding voor stockage van het afvalwater van de brouwerij. Ter compensatie voor de gerooide bomen, werden reeds 16 bomen op het weiland (kant Destelbergen) gepland.

Met deze aanvraag wordt de bestaande toestand, met betrekking tot de omgevingsaanleg, herbekeken en wordt een deel van de verharding uitgebroken en/of vervangen door ander type materialisatie.

In de nieuwe toestand wordt volgende verharding aangevraagd (2623 m² in totaal, waarvan 180 m² tijdelijk):

- 1871 m² verharding in functie van autoparkeerplaatsen
- 180 m² tijdelijke verharding in functie van stockage afvalwater brouwerij
- 201 m² verharding in functie van terras ter hoogte van de feestzaal
- 174 m² verharding in functie van klinkerpad ter hoogte van de brasserie
- De verharding in functie van de fietsenstalling wordt uitgebroken en vervangen door waterdoorlatende boomschors (-281 m²)
- De petanquebaan wordt volledig verwijderd (-105 m²)
- Het bestaande kronkelend fiets- en wandelpad dat naar de verplaatste fietsenstalling leidt, wordt vervangen door een nieuw fiets- en wandelpad, met een breedte van maximum 1 m en gerealiseerd in ternair zand (197 m²). Hiervan ligt slechts een beperkt deel op grondgebied van stad Gent.

In de nieuwe toestand wil men ook verschillende geluidsschermen plaatsen (parallel met de gemeentegrens Gent-Destelbergen), op grondgebied van stad Gent ter hoogte van de tuinzone bij de brasserie:

- Een geluidsscherm van 1,75 à 2,0 m hoog met een lengte van 10 m
- Een geluidsscherm van 1,75 à 2,0 m hoog met een lengte van 12 m

Er zijn geen plannen van de geluidschermen bijgevoegd in het dossier. De materialisatie wordt evenwel niet verduidelijkt.

Naast de regularisatie van de omgevingsaanleg, wordt ook met deze aanvraag een wijziging in de exploitatie gevraagd: Men wil het maximale aantal aanwezigen optrekken van 200 naar 560.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°b) | Het lozen van huishoudelijk afvalwater in openbare riolering van de Alfons Braeckmanlaan (ligging in collectief te optimaliseren buiten gebied), maximaal 1.950 m³/jaar ; 10,5 m³/dag en 1,8 m³/uur | 1950 m³/jaar

3.4.1°b) | Het lozen van bedrijfsafvalwater – dat gevaarlijke stoffen bevat – in de openbare riolering van de Alfons Braeckmanlaan, met een maximaal debiet van 1 m³/uur ; 9 m³/dag en 1.750 m³/jaar | 1 m³/uur

10.1.1°b) | Bierbrouwerij met een geïnstalleerde drijfkracht van 37,05 kW | 37,05 kW

16.3.2°a) | Koelcompressor van 7,4 kW, met bijhorende condensor van 2 kW : Luchtcompressor van 3,7 kW, Airco-installaties, samen 30 kW, Koeling keuken van 15 kW, Frigo's toog, samen 10 kW, Warmtepomp lucht-lucht feestzaal van 15 kW

Totaal : 83,1 kW | 83,1 kW

17.4. | Opslag van producten met diverse gevarenkenmerken in kleine, individuele recipiënten van maximaal 30 liter/30 kg, samen maximaal 1.000 liter | 1000 liter

24.2. | Laboratorium kwaliteitscontrole van bier | 1 labo
32.1.1° | Feestzaal met muziekactiviteiten met een maximaal geluidsniveau > 85 dB(A) LAeq,15min en < 95 dB(A) LAeq,15min | 95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2° | Polyvalente zaal | 1 zaal
39.1.1° | Stoomtoestel met een waterinhoud van 26 liter | 26 liter
45.13.d)1°b) | Maalderij – verbonden aan bierbrouwerij - met een geïnstalleerd vermogen van 5 kW | 5 kW
45.14.1°a) | Opslag van 3.300 kg (= 6,6 m³) mout in zakken
Opslag van 1.000 kg (= 2 m³) suiker in bidons
Opslag van 250 kg (= 0,5 m³) hop (pellets en extracten) in zakken
Totaal : 4.550 kg (= 9,1 m³) | 9,1 m³
53.8.1°b) | Grondwaterwinning met een opgepompt debiet van 2.000 m³/jaar en 10 m³/dag (HCOV-code 0800, +/- 50 meter diepte, watervoerende laag leperiaan Aquifer-systeem)
Grondwaterwinning met een opgepompt debiet van 950 m³/jaar en 5 m³/dag (HCOV-code 0100, max. 21 meter diepte, watervoerende laag Quartair) | 2950 m³/jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1. | Transformator van 250 kVA | 250 kVA

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een brouwerij/brasserie/feestzaal door middel van uitbreidingen: bouwen van een hs cabine en wijziging (door buitengebruikstelling stookolietank). (OMV_2019117573)

* Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bierbrouwerij met bottelarij + het bouwen en verbouwen van feestzaal, brasserie + bijstelling van de milieuvoorwaarden. (OMV_2018002869)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/01/1986 werd een weigering afgeleverd voor oprichten van een pyloon. (1985/1819 (1985/206 SA))

* Op 16/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een afvalwatercollector en het omleggen en calibreren van de ledebeek, rooien aant. (2001/60028)

* Op 29/03/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een afvalcollector en het omleggen en calibreren van de ledebeek; een aantal bomen. (1999/60247)

Bouwmisdrijven

Op 9 november 2022 werd vastgesteld dat de omgevingsvergunning OMV_2019117573 voor: " het veranderen van een brouwerij/brasserie/feestzaal door middel van uitbreidingen: bouwen van een HS cabine en wijziging (door buitengebruikstelling stookolietank) ." Deputatie dd. 5/12/2019 niet werd nageleefd, nl:

1. De parkeerstroken ter hoogte van de rooilijn, lateraal de voorgevel zijn schuin uitgevoerd en verminderd in aantal (18+2);
2. De parkeerzone ter hoogte van de inrit, straatzijde is gewijzigd van 3 naar 5, waardoor minder groenzone resterend;

3. De parkeerzone ter hoogte van de inrit, zijde loofbos is gewijzigd van 4 + 1 naar 13 waardoor minder groenzone resterend;
4. De parkeerzone west (uitrit) is gewijzigd naar een zone voor opslagtanks, containers afvalverwerking en uitgebreid richting waterloop en bufferzone, 13.50 m of 182.25 m²;
5. Bij deze uitbreiding zijn twee berken geroid met een minimale diameter van 0.32 m of een stamomtrek van min.1.00 m;
6. De fietsenstalling is op een gewijzigde plaats (west) aangebracht en uitgevoerd in kiezelstenen, 17.50 x 15.00 m of 262.50 m²;
- 7 Aansluitend de fietsstalling (west) zijn twee verharde petanquevelden aangelegd, 14.00 x 8.50 m of 119.00 m²;

Op 16 november 2022 werd een aanmaning gestuurd voor:

- een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen cf. de uitgevoerde toestand.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Ongunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed afgeleverd op 29 mei 2024 onder ref. 4.002/44021/868.2:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw vraag om advies goed ontvangen op 17/04/2024. Voor de gevraagde handelingen die binnen de beschermde perimeter zijn gelegen, is ons advies ongunstig. (art. 6.4.4, §2 tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

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

Het grasland achter brouwerij Haeseveld is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht 'kastelen met omgeving'. De omgeving van de kastelen Succa, Notax, Te Lande en Crabbenburg is beschermd omwille van de artistieke en historische erfgoedwaarden van deze kastelen en hun omgeving. De afbakening van de bescherming volgt de gemeentegrens, op de locatie waar de Ledebek vroeger liep (de beek is omgeleid). Het voormalige bloemisterijgebouw, de huidige brouwerij Haeseveld, is niet binnen de bescherming gelegen.

De aanvrager voerde binnen bescherming verschillende werken uit in de weilanden horende tot de omgeving van de kasteelparken in functie van zijn uitbating. Voorafgaand aan deze regulariserende omgevingsvergunningsaanvraag ging de aanvrager met het agentschap onroerend erfgoed in gesprek. Hieruit vloeiden de volgende aandachtspunten voort waarin wij de erfgoedwaarden afwegen t.o.v. de benodigde infrastructuur binnen bescherming. Op de schets in bijlage staan deze principes ook geduid:

Fietsenstalling: de aanvrager verplaatst deze naar het noorden, aansluitend bij het gebouw en de parking. Deze komt dan buiten de bescherming te liggen en sluit aan bij de bestaande infrastructuur om versnippering van het landschap tegen te gaan. De aanvrager verwijderd de huidige fietsenstalling integraal, zaait deze in en beheert deze als (extensief) grasland. De huidige regularisatieaanvraag voldoet aan dit aandachtspunt.

Toegang tot fietsenstalling (hiermee bedoelen we het pad door het parkgebied): enerzijds bekijkt de aanvrager om via de fietssnelweg op de A. Braeckmanlaan een veilige doorsteek te voorzien om de fietsenstalling te bereiken. Dit is namelijk een belangrijke toegangsweg voor fietsers vanwege de aanwezige fietssnelweg. Anderzijds kunnen wij toestaan dat de fietsenstalling bereikbaar is via een onverhard of half-verhard pad dat aansluit op de verbindingsweg tussen de A. Braeckmanlaan (Gent) en de Volderrede (Destelbergen). Dit pad kent een maximale breedte van 100 cm en kan gedeeltelijk overgroeien. Het pad verloopt rechtlijnig tot aan de verbindingsweg het pad is niet verlicht en van ondergeschikt belang op de site. Deze hiërarchie moet terugkomen in de vormtaal.

De huidige regularisatieaanvraag voldoet slechts gedeeltelijk aan dit aandachtspunt. Door de enige toegang tot de fietsenstalling door het parkgebied te leggen, is dit de prioritaire toegang wat meer bewegingen zal veroorzaken. Bovendien is het pad niet rechtlijnig aangelegd en sluit het daardoor niet aan bij de gazonzone bij het terras. Wij oordelen dat dit een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden.

Beplanting tussen de horeca- en feestzaalzone en het weiland: de aanvrager kan een afscheiding maken bestaande uit een (lage) haag, al dan niet met knotbomen en/of een combinatie met vaste planten. De beplanting gebeurt rechtlijnig ter begeleiding van het nieuwe pad. Er kunnen spelenderwijze enkele hoogstammige bomen worden ingeplant naargelang de visie van de eigenaar.

De huidige regularisatieaanvraag voldoet niet aan dit aandachtspunt. De gazonzone aansluitend bij het terras behoudt dezelfde oppervlakte en is halfcirkelvormig afgezoomd met plantenborders. Hierdoor blijft de vertuining aanwezig in het landschap, wat een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden.

Tot slot voorziet de aanvrager een akoestisch scherm dat de gemeentegrens volgt. Deze plaatsing is niet landschappelijk ingepast en zal daardoor het landschap ontsieren. Een rechtlijnige plaatsing, aansluitend bij het terras, is hier beter op zijn plaats. Wij gaan ervan uit dat deze werken buiten bescherming zullen plaatsvinden.

Omwille van deze redenen kunnen wij deze aanvraag voorlopig niet gunstig adviseren.

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct

werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);
- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);

- *relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.5 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);*
- *bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 6, 2° Beschermingsbesluit): Onverminderd de bepalingen (...) worden voor de behartiging van het algemeen belang de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens geldig verleende machtiging, (...), is het verboden:
(...)
2. de ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende goederen te wijzigen.*

Reactie omgevingsambtenaar:

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende op 29 mei 2024 een ongunstig advies (zie omgevingsloket). Hieruit volgt dat het plaatsen van de twee geluidsschermen alsook het fiets- en wandelpad niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed. Conform **art. 4.3.3** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komt het fiets- en wandelpad en de twee geluidsschermen bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. TPW-OL-2024033190:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 23 april 2024 onder ref. 9243:

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het brouwerijgebouw met brasserie en feestzaal, heeft de commissie beslist dat er in alle publiek toegankelijke ruimtes van het gebouw ASTRID indoortrekking dient aanwezig te zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. 3516.2024.219.Gent:

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. 2024038463 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag, van Hans De Gusemme voor de regularisatie van een verharding en bijstelling voorwaarde in de Alfons Braeckmanlaan 430, 9000 Gent.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage in omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 17 mei 2024:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is enkel in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- er moet verduidelijkt worden of er voldaan wordt aan de bepalingen en dimensioneringscriteria volgens de GSV : voor de tijdelijke verharding (180 m²) ifv opslag afvalwater moet aangegeven worden welke materialen gebruikt worden, voor alle (klinker)verhardingen moet rekening gehouden worden met het hellingspercentage van <2% voor waterdoorlatende materialen (+ waterdoorlatende onderfundering) en >2% voor gesloten verhardingen, de bestaande/vergunde wadi met 20.175 liter buffervolume en 32 m² infiltratieoppervlakte moet aangegeven worden op de plannen;

Bijkomende aandachtspunten :

- de 5m-erfdienstbaarheidszone langs de Ledebek wordt uitgezet op het terrein voor de aanvang van de werken en is te meten vanaf de bovenrand van het talud van de waterloop. In deze zone zijn bebouwing, verhardingen of andere constructies, reliëfwijzigingen en opslag die de doorgang zou kunnen belemmeren niet toegelaten;
- met betrekking tot de grondwaterkwaliteit - en grondwaterstromingsaspecten verwijzen we naar de voorwaarden in de milieuvergunning;

Binnen de 5m-erfdienstbaarheidszone zijn volgende bepalingen van kracht:

- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.
- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten indien:
 - 1° een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt;
 - 2° de houtkant regelmatig teruggezet wordt én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder;
 - 3° voor een andere plantwijze geopteerd wordt dan vermeld in 1° en 2° nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 mei 2024:

GUNSTIG voor het regulariseren van de verharding.

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het bijstellen van de vergunningsvoorwaarden mits rekening te houden met:

- * de maximale capaciteit voor de feestzaal (250 aanwezigen) en de bar/brasserie (100 aanwezigen) vastgelegd in brandpreventieverslag 025430-006/EHA/2020, dd 23/09/2020 met bijhorend brandveiligheidsattest Publiek Toegankelijke Inrichting en;
- * de voorwaarden opgelegd in brandpreventieverslag 025430-004/EHA/2018, dd. 20/02/2018 horende bij omgevingsaanvraag 2018002869.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in parkgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Gewestelijk RUP

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

Toetsing:

- De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het parkgebied.

De aanvraag om bijkomende verharding (ca. 415 m² ten opzichte van de vergunde toestand) aan te leggen en twee geluidsschermen van maximaal 2 meter hoog, met een lengte van respectievelijk 10 en 12 meter te plaatsen, druist in tegen de voorschriften van parkgebied, zoals beschreven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

“Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken die werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling om parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie.”

De extra verharding en de geluidsschermen dragen echter niet bij tot de inrichting van het parkgebied, maar worden puur voorzien in functie van de uitbating van de feestzaal en de brasserie.

Hierdoor worden de bijkomende verharding en de 2 geluidsschermen als een zonevreemde constructie beschouwd en is **de zonevreemde wetgeving van toepassing** (artikels 4.4.10 tem 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Met toepassing van **artikel 4.4.19§2** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.

In voorliggende aanvraag wordt geen extra overdekt volume gecreëerd, waardoor aan de voorwaarde wordt voldaan. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening blijft echter onverminderd gelden (zie 7. Omgevingstoets).

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het is in strijd met **artikel 3.2**. Dit artikel stelt dat het verhardten van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden. Met deze aanvraag wordt niet aan dit artikel voldaan.

Ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag (OMV_2018002869) wordt extra verharding aangelegd. Hiervan is enkel de uitbreiding van het toegangspad langs het gebouw te beschouwen als strikt noodzakelijk, en aanvaardbaar. Ook de beperkte uitbreiding van het terras is te verantwoorden, aangezien de petanquebaan wordt uitgebroken ter compensatie. De tijdelijke verharding in functie van stockage afvalwater brouwerij is enkel te verantwoorden indien deze verharding wordt uitgebroken na de rioleringswerken in de straat, en bijgevolg stockage van afvalwater van de brouwerij niet langer noodzakelijk is. Bij een nieuwe aanvraag moet de concrete termijn voor de tijdelijke verharding gedefinieerd worden.

Daarnaast wordt een nieuw fiets- en wandelpad voorzien vanaf het fietspad aan de linkerkant van het perceel (voor het grootste stuk gelegen op grondgebied gemeente Destelbergen, voor een klein deel op grondgebied stad Gent). Het deel van het fiets- en wandelpad gelegen op grondgebied Gent, maakt de connectie vanaf de nieuwe fietsstalling naar het toegangspad langs het gebouw. Dit stuk fiets- en wandelpad (voorzien in waterdoorlatend materiaal) is niet beperkt tot de strikt noodzakelijke verharding. Het ontwerp is niet rechtlijnig en maximaliseert de verbinding tussen beide en is bijgevolg strijdig met het ABR.

Bovendien wordt het deel van het fiets- en wandelpad, gelegen op grondgebied Destelbergen, ongunstig geadviseerd vanuit Departement Onroerend Erfgoed en bijgevolg uitgesloten uit de vergunning. Gelet op het ontbreken van een andere toegang tot de fietsstalling, is de fietsstalling en bij uitbreiding de verharding vanaf de fietsstalling naar de toegangsweg langs het gebouw niet strikt noodzakelijk.

Bijgevolg kan niet akkoord gegaan worden met het fiets- en wandelpad, voor het stuk gelegen op grondgebied stad Gent. Dit is strijdig met art. 3.2 van het algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is). De GSV is bijgevolg niet van toepassing.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 april 2024 tot en met 24 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar worden als volgt samengevat:

Schaal van de uitbating en de bijhorende hinder naar de omgeving:

In de oorspronkelijke aanvraag (OMV_2018002869) werd een feestzaal en brasserie vergund met een totale maximale capaciteit van 200 personen. Deze maximale capaciteit werd expliciet vastgelegd in de bijzondere voorwaarden van de vergunning. Verder valt in de vergunning te lezen dat de Deputatie een kleinschalige uitbating beoogt, waarbij hinder naar de omgeving dient vermeden te worden. Al vanaf de opening van de vernieuwde feestzaal en brasserie werd het project opgeschaald (capaciteit feestzaal 300 personen, brasserie 120 personen, terras biedt plaats voor minstens 300 personen), dit tegen de bijzondere voorwaarden van oorspronkelijke vergunning in. De huidige capaciteit zorgt reeds voor hinder m.b.t. geluid en licht naar de omwonenden, en werd reeds meermaals aangeklaagd.

Met deze aanvraag wordt een capaciteitsverhoging aangevraagd tot 560 personen. Hierdoor zal de geluidshinder enkel toenemen en doet de uitbating afbreuk aan de rustige parkomgeving. De uitbater wil shuttlediensten voorzien, wat bevestigt dat er geen sprake meer is van een kleinschalige uitbating, zoals werd vooropgesteld met de initiële omgevingsvergunning (OMV_2018002869). Dergelijke massa evenementen horen niet thuis in parkgebied.

Verder stelt de bezwaarschrijver dat de exploitant initieel in beroep had moeten gaan tegen de bijzondere voorwaarde, opgenomen in de oorspronkelijk toegekende omgevingsvergunning, in plaats van jaren nadien een regularisatie en bijstelling van de voorwaarden te vragen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag worden volgende werken aangevraagd: het plaatsen van 2 geluidsschermen, het regulariseren van verharding en de uitbreiding van de capaciteit van de feestzaal en de brasserie.

Geluidsschermen

Hoewel de twee geluidsschermen omwille van juridische redenen (aanvraag stemt niet overeen met direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed) niet voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt, kan dit project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening eveneens niet worden aanvaard.

De geluidsschermen, met een lengte van respectievelijk 10m en 12m, en een hoogte van ca. 2m vormen een barrière in het landschap en zijn ruimtelijk geen meerwaarde voor het parkgebied, maar worden voorzien puur in functie van de opschaling van de uitbating. Dergelijke constructies zijn niet gewenst binnen parkgebied.

Regularisatie verharding

In de nieuwe toestand wordt extra verharding aangelegd. Hoewel dit gangbaar niet gewenst is in parkgebied, kunnen we hier wel principieel akkoord gaan met de uitbreiding van het terras en het strikt-noodzakelijke toegangspad langs het gebouw. De petanquebaan wordt verwijderd, en de fietsenstalling wordt voorzien aan de rechterzijde van het perceel, in waterdoorlatende boomschors. Dit is positief, en kan vanuit het ruimtelijk oogpunt worden aanvaard.

Het nieuwe fiets- en wandelpad komt, gelet op de strijdigheid met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, alsook de strijdigheid met het algemeen bouwreglement van stad Gent (art. 3.2), niet in aanmerking voor vergunning.

Uitbreiding capaciteit van de feestzaal en de brasserie

In de oorspronkelijke omgevingsvergunning (OMV_2018002869) werd een feestzaal en brasserie vergund met een totale maximale capaciteit van 200 personen. Deze maximale capaciteit werd expliciet vastgelegd in de bijzondere voorwaarden van de vergunning. In de vergunning werd tevens opgelegd dat men 50 autoparkeerplaatsen moest hebben voor bezoekers en 50 fietsenstallingen, plus 6 fietsenstallingen voor de bewoners en een bijkomende stalling voor de fietsen van het personeel (overdekt en afsluitbaar). Daarnaast werd ook expliciet vermeld dat er geen overlast van parkerende wagens mocht zijn op het openbaar domein (in de berm langsheen de Alfons Braeckmanlaan), en dat men afspraken moest maken met bedrijven in de buurt om bussen te laten parkeren wanneer er groepen op bezoek komen, of voor de wagens bij grotere feesten.

Met huidige aanvraag, wil men het maximale aantal aanwezigen optrekken van 200 naar 560. Er werd een mobiliteitstoets opgemaakt voor deze aanvraag. De brasserie met terras (gekoppeld aan de brouwerij) heeft een maximale capaciteit van 360 personen, waarbij 120 personen binnen en 300 op het terras. De feestzaal heeft een maximale capaciteit van 180 plaatsen binnen en 200 plaatsen op het terras, die niet apart gebruikt kunnen worden. Wanneer de brasserie en de feestzaal tegelijkertijd open zijn, zouden er maximaal 560 bezoekers aanwezig kunnen zijn.

Volgens de nota (en de vergunde situatie) zou de eigen parking 50 plaatsen moeten hebben (waarvan 3 voor personen met een beperking en 2 uitgerust met een laadpaal). Op het plan bestaande toestand zijn er echter slechts 42 plaatsen ingetekend. Voor de fietsen is er een stalling in openlucht waarbij gesteld wordt dat hier ca 200 fietsen zouden kunnen parkeren, en een zone tegen de gevel van het gebouw waar 12 fietsen achter elkaar kunnen geplaatst worden, eveneens in openlucht. Er is geen overdekte en afgesloten fietsenstalling voor het personeel, ook al was dit een opgelegde voorwaarde uit de vorige vergunning.

De opdrachtgever schat het aantal automobilisten dat de brasserie bezoekt extra laag in (15%), en de fietsers (60%) en voetgangers (20%) extreem hoog. Gezien de perifere ligging van de zaak en de slechte openbaar vervoersontsluiting is dit niet realistisch. In de mobiliteitsschets worden deze aantallen bijgestuurd naar 30% wagengebruik, 55% fiets, 10% voetgangers en 5% openbaar vervoer, wat gemiddeld genomen nog steeds een optimistische inschatting is. Voor de feestzaal geeft de opdrachtgever een geschatte verdeling van 70% autogebruik (met gemiddeld 3 personen per voertuig), 20% taxi of shuttle en 5% OV en evenveel fiets op. De telling in de mobiliteitsstudie wees uit dat het eerder gemiddeld 74% auto (met 2,6 personen per voertuig), 8% taxi of shuttle en 15% fietsgebruik is. De verhouding tussen fiets en taxi of shuttle zal afhankelijk zijn van het herkomstgebied van de feestvierders. Het is wel duidelijk dat de opdrachtgever het wagengebruik bewust lager inschat dan de realiteit. Dit is ook zichtbaar aan de grote hoeveelheid wagens die stelselmatig in de berm geparkeerd staan op de momenten dat de zaak geopend is.

In de mobiliteitsstudie gaat men uit van een gemiddeld scenario van 480 gelijktijdige bezoekers, wat voornamelijk op zaterdag en zondag, zowel in de namiddag als de avond, kan voorkomen. De tijdsperiode waarin dit scenario de grootste kans heeft, is een weekenddag tussen 15 en 18 u. Op die momenten bedraagt de parkeervraag voor fietsen 222 à 230 plaatsen (een gemiddeld scenario en een piekmoment), en 83 à 106 wagens. Hieruit blijkt dat de aanwezige parkeerinfrastructuur onvoldoende is, en dat er permanent in de wegbermen geparkeerd zal worden (wat we nu ook al zien gebeuren). Dit laatste is zeer gevaarlijk, aangezien wagens zich tegenover het gebouw haaks in de berm parkeren, waardoor ze meestal achterwaarts terug uitrijden en de fietsers op de zeer drukke fietsroute in gevaar brengen.

In de bestaande toestand werd een privaat fietspad aangelegd dat aftakt van het fiets- en wandelpad vanuit Destelbergen en leidt naar een extra fietsstalling in openlucht. Volgens de nota zouden hier 200 fietsen kunnen gestald worden, wat echter niet onderbouwd wordt door een intekening van de ruimte. Zeker wanneer men zich op gezinnen met kinderen richt, dient men voldoende buitenmaatse fietsstelplaatsen te voorzien, wat heel wat ruimte inneemt. Bovendien is het huidige toeleidende fietspad naar de stalling veel te smal. 1 m breedte wordt volledig ingenomen door een bakfiets. Bijgevolg heeft men minimaal een fietspad van 2,50 m breedte nodig dat naar de stalling leidt, net zoals een connectie met de Alfons Braeckmanlaan/ fietssnelweg F4, aangezien heel wat fietsers langs deze zijde komen.

Naast de parkeerplaatsen op eigen terrein stelt de eigenaar dat men gebruik kan maken van het aanpalende terrein waar ruimte is voor een 35-tal wagens. Voor dit perceel zijn geen vergunningen teruggevonden waaruit blijkt dat dit terrein vergund is als parking, en ook in de toekomst komt een parking hier niet in aanmerking voor vergunning. Bovendien wordt op geen enkele manier gestaafd dat hierover een overeenkomst bestaat, wat de langdurige en permanente beschikbaarheid van dit terrein onbestaande maakt. Indien deze parking effectief elk weekend en iedere avond ter beschikking zou zijn, kan men op die momenten het aantal beschikbare plaatsen optrekken naar 85 (indien men effectief 50 plaatsen op eigen terrein zou hebben, of tot 77 (in de bestaande situatie). Bij een gemiddeld scenario met een parkeerbehoefte van 83 wagens, zijn er dan nog 6 te weinig. Bij een groter feest worden dit al minimaal 29 wagens, en bij regenweer nog een stuk meer. Bij (bedrijfs) feesten op weekdagen, als de extra parking niet beschikbaar is, heeft men een tekort van 41 à 64 wagens, die dan allemaal op het openbaar domein zullen staan.

Voor deze extra parkeercapaciteit wordt verwezen naar de carpoolparking aan de afrit van Destelbergen, al dan niet gecombineerd met een shuttle of met taxi's. Deze carpoolparking heeft een capaciteit van 161 wagens, waarbij het niet de bedoeling kan zijn dat 26 à 40% van de plaatsen ingenomen worden door één bedrijf, nog los van de vraag of deze plaatsen overdag wel beschikbaar zouden zijn. Volgens de mobiliteitsstudie zou de opdrachtgever 'in zijn communicatie naar de bezoekers van de brasserie en de feestzaal de carpoolparking stimuleren als park en bike locatie', maar daarvan is niets terug te vinden op hun website. Op de website vinden we bij 'bezoek de brouwerij' enkel de vermelding dat ze een grote parking hebben; bij de voorzieningen voor de feestzaal een vermelding over de ideale ligging bij het hoofdwegennet en de F4; en bij 'bereikbaarheid' de mededeling dat een shuttledienst of taxiservice mogelijk is. Over park en bike wordt nergens gesproken, noch is er een aansporing om per fiets te komen. De aanwezigheid van de fietsenstalling staat zelfs niet vermeld. Hieruit kunnen we afleiden dat de uitbater zich voornamelijk richt naar bezoekers per wagen en zeker geen initiatieven neemt om het wagengebruik te beperken. Dit wordt de facto bevestigd door de grote aantallen geparkeerde wagens in de berm naast de spoorlijn tijdens zonnige weekends, en door de verschillen in de tellingen door Scelta Mobility in het kader van hun mobiliteitsstudie. Uit deze tellingen bleek dat, afhankelijk of het merendeel van de bezoekers uit de omliggende buurt kwam of van verder, het aandeel autogebruikers opliep tot 87%.

De mobiliteitsstudie geeft een aantal zeer specifieke milderende maatregelen mee, waaronder als eerste het advies om de fietsenstallingen te moderniseren, t.t.z. om ruimte te voorzien voor buitenmaatse fietsen en om oplaadpunten in te richten voor elektrische fietsen. Deze fietsenstalling dient ook conform de bestaande inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen ingericht te worden. Hieraan willen we de verplichte inpandige of overdekte en afsluitbare fietsenstalling voor de bewoners en het personeel toevoegen (die reeds in de vergunning van 2018 opgelegd werd), en wensen we dat de fietsgerichte communicatie die door de uitbater zou verspreid worden, effectief op de website geplaatst wordt.

Bovendien kan men het fietsgebruik in het geheel verder aanmoedigen, zowel bij het personeel (met elektrische bedrijfsfietsen, douches en goede fietsenstallingen en lockers) als bij de bezoekers (door gerichte campagnes).

Daarnaast dient men stapvoets verkeer af te dwingen op de parking, om voldoende veiligheid te garanderen. Vervolgens moet men ook voldoende aandacht hebben dat het laden en lossen veilig gebeurt buiten de drukste uren, en geeft men aanbevelingen mee om de laadinfrastructuur verder uit te breiden.

Het berm parkeren naast de Alfons Braeckmanlaan is zeer onveilig voor de fietsers die hier op deze smalle straat passeren, aangezien de manoeuvreerruimte erg beperkt is. Op termijn zal deze berm ingenomen worden voor de realisatie van een vrijliggend fietspad voor de fietssnelweg. Deze parkeercapaciteit op openbaar domein zal komen te vervallen, zonder alternatief in de omgeving.

Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat het huidige aantal autoparkeerplaatsen niet volstaat om de totale maximale capaciteit van de feestzaal en brasserie op te trekken naar 560 personen, en dat de bestaande fietsenstallingsinfrastructuur onvoldoende is. Om de parkeerbehoefte op te

vangen mag men niet verwijzen naar het openbaar domein, noch naar een terrein waar geen sluitend contract over bestaat, noch naar de carpoolparking die een ander nut dient.

Hieruit volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect geluid

Tijdens de exploitatie van de inrichting zijn er volgende bronnen van geluid:

- De activiteiten op de exploitatiesite (productietoestellen en het laden en lossen) en de buitenunits van de koeltoestellen :
- Mobiliteit-transportbewegingen in functie van de exploitatie (feestzaal – brasserie)
- Menselijke aanwezigheid (op/afrijden en laden en lossen)

In het dossier wordt gemotiveerd dat er geen wijzigingen zijn in de toestellen die gebruikt worden en dat er van de inrichting een akoestische nota's van een erkende geluidsdeskundige beschikbaar is waarin de conclusie is dat de inrichting aan de geldende geluidsnormen voldoet.

Vanuit Destelbergen zijn er tijdens de zomer klachten over geluidsoverlast door stemmen van bezoekers die gebruik maken van het terras. De geluidshinder die ervaren wordt is van de niet-ingedeelde activiteit. Op de locatie werden er in het verleden een aantal maatregelen getroffen om de geluidshinder te beperken. Zo wordt er buiten geen muziek afgespeeld na 19 uur, is de tuin niet meer gebruikt na 10 uur en werden er geluidsabsorberende wanden geplaatst ter hoogte van de rokerszone.

Met deze aanvraag worden er ook 2 geluidsabsorberende wanden aangevraagd ter hoogte van het terras van de brasserie, de wanden resp. 10 m en 12 m lang en 1,75-2 m hoog. Deze worden echter uitgesloten uit de vergunning, vanwege stedenbouwkundige aspecten. Het is aangewezen dat de exploitant blijvend in dialoog dient te gaan met de buurtbewoners en te onderzoeken welke maatregelen de geluidshinder kunnen beperken, zonder impact op de erfgoedwaarde van de site. De exploitant dient de eventuele huurders te informeren van de maatregelen die getroffen worden om de buurt niet te hinderen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch **niet** verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een bierbrouwerij met maalderij en bottelarij, een feestzaal met muziekactiviteiten en een (niet-ingedeelde) brasserie + bijstellen van milieuvorwaarden van de heer Hans De Gusseme, gelegen te Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Sint-Amandsberg.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_06043 - OMV_2024038463 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een bierbrouwerij met maalderij en bottelarij, een feestzaal met muziekactiviteiten en een (niet-ingedeelde) brasserie + bijstellen van milieuvorwaarden - met openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Sint-Amandsberg - Advies