



2024_CBS_07511 HD aanvraag omgevingsvergunning - functiewijziging van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening te Nieuwland 65-69, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, art 56
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein).

Motivering

1. Voorwerp van de aanvraag :

Aard bouwwerk : Nieuwland functiewijziging Broei
Straat en nummer : Nieuwland 65 - 69
Postnummer en gemeente : 9000 Gent
Kadastrale gegevens : 1ste afdeling, sectie A ,nr(s) 2383x

Volgende vergunningsplichtige werken worden gepland:

- FUNCTIEWIJZIGING BROEI:

- o Aanvraag functiewijziging van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening
- o Aanpassing van bestaande hoofdoort aan de straatzijde in functie van evacuatie en geluid. Plaatsen van een dubbele opendraaiende deuren in beide poorten. Deze draaien tegen de vluchtrichting gezien deze anders over het voetpad draaien.

2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen:

2.1. Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

De huidige toestand is een industriële site van de voormalige stedelijke depots gelegen tussen de straat Nieuwland en de Huidevetterken met adres Nieuwland 65-69.

Er wordt een functiewijziging aangevraagd van “industrie en bedrijvigheid” naar “gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening” enkel voor het gedeelte vzw Broei (jongerenorganisatie) op de site Nieuwland te Gent. De overige uitbating door andere gebruikers op de site worden verder niet beschreven en behandeld in huidige aanvraag. Het conform maken van de volledige site maakt deel uit van een later actieplan.

Broei is een open huis. Geselecteerde organisaties die werken met jongeren tussen 16 en 30 jaar krijgen van hier tijd, ruimte, ondersteuning en middelen om samen te doen, denken, experimenteren en maken. De aanwezigheid van Broei op de Nieuwlandsite is in het kader van **Ghent European Youth Capital 2024**.

Er situeren zich volgende bestaande tijdelijke activiteiten die zijn afgebakend door getimmerde constructies in een open loods.

Zij hebben hier installaties onder een pop-up regeling met de volgende activiteiten:

- Bar / foyer / co-workingspace
- Keuken
- Dansstudio
- Vergaderlokaal en burelen
- Concertzaaltje
- Tentoonstellingsruimte
- Opnamestudio
- Stille studio
- Sanitair
- Workshopruime
- ...

Er is geen verwarming en ventilatie aanwezig in het gebouw.

Zie fotoreeks.

2.2. Zoneringsgegevens van het goed

Het goed is volgens :

- ? het gewestplan of het ontwerpgewestplan : Origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone
 - gelegen in het (de) gebied(en) : woongebieden met cultureel, historisch en/ of esthetische waarde
- ? het aangenomen gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Afbakening grootstedelijk gebied Gent
- ? de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Algemeen Bouwreglement stad Gent
 - goedgekeurd op : 21/11/2022

Andere gegevens die belang hebben bij de beoordeling van de aanvraag :

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

Het betreft een site met functie industrie waar vzw Broei een gedeelte van gebruikt. De tijdelijke activiteiten die er plaatsvinden zijn niet in overeenstemming met de huidige functie van industrie. Er wordt bijgevolg een tijdelijke functiewijziging aangevraagd van “industrie en bedrijvigheid” naar “gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening” met culturele aard tot datum 31/12/2025.

Toegankelijkheid:

Het betreft een bestaand gebouw waar geen interne verbouwingswerken gepland zijn. De verordening toegankelijkheid is niet van toepassing.

Mobiliteit:

De meeste gebruikers komen met de fiets of te voet en maken gebruik van een fietsenstalling gelegen op eigen terrein.

Zie nota bijlage E effecten omgeving (luik milieu).

Hemelwater - riolering:

Er worden geen aanpassingen voorzien aan daken en/ of verhardingen, de gewestelijke verordening hemelwater is niet van toepassing. Er worden geen aanpassingen voorzien aan de riolering, de huidige toestand blijft behouden.

Brand:

De gebouwen moeten voldoen aan Politiereglement Publiek Toegankelijke Inrichtingen (van toepassing: algemeen deel [p. 1 -5] - en bijlage 2 [p. 15-28]);

Evacuatie

De af te leggen afstand vanaf elk punt van de publiek toegankelijke bedraagt:

- 30 m tot de dichtstbijzijnde uitgang;
- 60 m tot een tweede uitgang.

Er mogen zich op een vluchtweg geen voorwerpen bevinden die de evacuatie kunnen belemmeren.

De grote schuifpoorten ter hoogte van de straat Nieuwland worden aangepast met nieuwe dubbele opendraaiende deuren, opendraaiend tegen de loopricting van de evacuatie, gezien deze anders over het voetpad draaien.

Gevelaanzichten worden toegevoegd aan de pannenset voor de OMV.

Een afwijkingsdossier PTI is aangevraagd.

Milieu:

In de aanvraag wordt een luik IIOA opgenomen.

Zie Bijlage C1 Voorwerp van de OMV (luik IIOA).

4. De integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving.

De werken zijn geïntegreerd in de omgeving en werden vergund in de vorm van een pop-up.

De tijdelijke activiteiten die plaatsvinden zijn een meerwaarde voor de maatschappij en omgeving en kaderen in een groter geheel van Ghent European Youth Capital 2024.

De basiswerking is het ter beschikking stellen van de ruimtes aan een groep organisaties die met jongeren werken, of zelf betrokken worden door jongeren. Naast de fysieke plek, wordt ook ondersteuning aangeboden in communicatie, productiemateriaal, coaching voor beginners en matchmaking. De functies van de verschillende ruimtes in het gebouw zijn door middel van co-creatie met de organisaties zelf bepaald.

De drie pijlers waarop de werking leunt:

1. Creativiteit en expressie
2. Technologie en duurzaamheid
3. Leren en ondernemen

Het foyer is het kloppend hart waar alle elementen samenkomen, laagdrempelig en waar de link met de buurt wordt gemaakt. Er wordt gewerkt, ontmoet, plannen gesmeed, teammeetings gehouden, samen gedronken en gegeten. De individuele ruimtes worden via agendabeheer ter beschikking gesteld aan jongeren en jongerenorganisaties die hier hun activiteiten ontplooiën in de vorm van workshops, performances, lezingen, tentoonstellingen... Activiteiten die de draagkracht van de woonomgeving niet overstijgen en thuis horen in een stedelijke context.

De keuken maakt deel uit van een sociaal buurtproject, wat de link met de omgeving versterkt.

Tot slot worden via Broeilab.be en de opnamestudio directe linken gelegd met de jongeren uit de buurt. Zij worden begeleid bij de creatie en verwerking van beeldmateriaal en muziekopnames. Dit alles op een laagdrempelige en persoonlijke manier.

Na goedkeuring door het college zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend worden in het Omgevingsloket namens de stad Gent, conform het subdelegatiebesluit van 21 december 2018.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240703_Preadvies Omgevingsvergunning - Dienst Stedenbouw.doc
- 20240716_advies_MOBBED_Broei_Nieuwland.docx
- aanvraag preadvies Broei Nieuwland 65-69.pdf
- preadvies brandweer HH_070530.008 preadvies functiewijziging Nieuwland 65.pdf
- preadvies Broei Nieuwland 65-69 Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu.pdf
- preadvies Broei Nieuwland 65-69 monument.pdf
- preadvies Broei Nieuwland 65-69 Ruimtelijke Projecten - Mobiliteitsbedrijf .pdf
- preadvies Broei Nieuwland 65-69 toegankelijkheid.pdf
- Pre-advies DWBW Nieuwland 65-69 broei.docx
- preadvies functiewijziging Broei Nieuwland 65-69 Milieu en klimaat.pdf
- preadvies horecacoach.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_B_01_voorgevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_B_02_achtergevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_N_01_voorgevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_N_02_achtergevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_V_01_voorgevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_G_V_02_achtergevel.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_I_B_01_inplanting.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_L_BNTV_01_legende.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_P_B_01_riolering.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_P_B_02_grondplan.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_P_N_01_riolering.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_P_N_02_grondplan.pdf

- BA_Functiewijziging Broei_P_V_01_riolering.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_P_V_02_grondplan.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_S_BNTV_01_doornedes AA.pdf
- BA_Functiewijziging Broei_S_BNTV_01_doornedes BB.pdf
- Bijlage E_Effecten op de omgeving.pdf
- extra noodverlichting sanitair 2.jpeg
- extra noodverlichting sanitair.jpeg
- extra noodverlichting Stage 1.jpeg
- extra noodverlichting Stage 2.jpeg
- Geluidsmetingen.pdf
- image011.jpg
- image012.jpg
- image013.jpg
- image014.jpg
- image015.jpg
- image016.jpg
- image017.jpg
- image023.jpg
- image024.jpg
- image025.jpg
- nieuwe uitgang - achter bunker IN.jpeg
- nieuwe uitgang - achter bunker UIT.jpeg
- vluchtdeuren na 22u - hoofdpoot.jpg
- vluchtdeuren tweede poort.jpg
- keuring noodverlichting norm NBN EN1838 Nieuwland 65-69.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt goed het indienen van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de functiewijziging van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening te Nieuwland 65-69, 9000 Gent

2024_CBS_07511 - HD aanvraag omgevingsvergunning - functiewijziging van industrie naar
gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening te Nieuwland 65-69, 9000 Gent