



2024_CBS_08207 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 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, 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 Gent

- Kadastrale gegevens: 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 22 augustus 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) aangeplant.

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 een ander type materialisatie.

In een eerste fase wordt volgende verharding aangevraagd (2588 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 (162 m²). Hiervan ligt slechts een beperkt deel op grondgebied van stad Gent.

In een tweede fase (na aanleg van de fietssnelweg en mogelijkheid voor de exploitant van de IIOA om voor het bedrijfsafvalwater aan te sluiten op de riolering waardoor dit niet meer via citernes moet worden opgehaald door zware vrachtwagens) wordt de tijdelijke verharding verwijderd.

In de nieuwe toestand wil men ook verschillende geluidsschermen plaatsen, 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 geluidsschermen 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 499.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De inrichting betreft een ambachtelijke bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalderij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.

De inrichting is voorwaardelijk vergund door de deputatie sinds 7/06/2018.

Met deze gewijzigde aanvraag wordt er

- een uitbreiding gevraagd voor het lozen van huishoudelijk afvalwater
- een bijstelling gevraagd van een opgelegde bijzondere in het besluit van 7/06/2018 (OMV_2018002869):

Programma

Indien de brasserie en de feestzaal terzelfder tijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200.

De exploitant wenst de maximale bezetting aan te passen tot 499 personen.

-De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de feestzaal.

-De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen

-De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Uitbreiding met 1.050 m ³ /jaar ; 4,5 m ³ /dag en 0,95 m ³ /uur klasse 2 Verandering	1050 m ³ /jaar

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

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 op 13.50 m of 182.25 m²;
5. Bij deze uitbreiding zijn twee berken gerooid 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.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 augustus 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Ongunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 8 augustus 2024 onder ref. 24-206442:

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende

wetgeving:

Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Bespreking aanvraag

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag van reeds uitgevoerde werken zonder de nodige vergunningen.

Het Agentschap Natuur en Bos is van mening dat de huidige inrichtingswerken niet conform zijn met de bestemming van parkgebieden.

Artikel 14. KB 28/12/1972: 4.4. 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.

Deze aanvraag valt ons inziens niet onder een sociale functie van een parkgebied en staat niet meer in functie van de beleving van het gebied.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is artikel 4.4.6. VCRO niet toepasbaar. Het gebouw zelf staat niet in een beschermd stads- en dorpsgezicht. De buitenaanleg, die (deels) wel in beschermd stads- en dorpsgezicht gelegen is, bevordert dus in geen geval het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen. Ze zorgt dus ook niet voor de valorisatie van beschermde constructies, want de constructies zijn niet beschermd.

In oorsprong is dit project vergund omdat uitgegaan werd van een betrekkelijk kleinschalig karakter. Dit is evenwel sterk (en zonder de nodige vergunningen) gegroeid waarbij de vraag moet gesteld worden of (ondanks de inspanningen om overlast te verminderen door de exploitant) dergelijke exploitatie nog past in de omgeving en in de bestemming parkgebied. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos gaat verdere groei alvast voorbij aan wat binnen de bestemming parkgebied mogelijk is en moeten eventuele uitbreidingen afgetoetst worden tijdens de opmaakproces van een gepast bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van bovenstaande verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een ongunstig advies.

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 onder ref. WT 2024 OG 0514 __1:

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) ivv 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 onder ref. 025430-010/KH/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.

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

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 verwijdert 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.

Bepanting 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 bepanting 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.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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).

Toetsing:

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

De aanvraag om bijkomende verharding (ca. 380 m² ten opzichte van de vergunde toestand, waarvan ca. 180 m² tijdelijk) 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 8. Omgevingstoets).

5.1. Vergunde verkavelingen

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

5.2. 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 Beperken van verhardingen**

Dit artikel stelt dat het verharden 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 wordt uitgebroken in een tweede fase, waardoor deze oppervlakte tijdelijk kan worden toegelaten.

De nieuwe fietsenstalling (in boomschors) wordt voorzien aan de rechterzijde van het perceel, achter het pand te midden van het parkgebied. Deze fietsenstalling wordt ontsloten door twee toegangspaden: één vanaf de Alfons Braeckmanlaan en één vanaf het bestaand fietspad vanaf de linkerzijde van het perceel waardoor het het volledig perceel doorkruist. Aangezien het toegangspad vanaf de Alfons Braeckmanlaan de fietsenstalling reeds ontsluit naar het openbaar domein, is het fietspad dat het perceel doorkruist naar het bestaande fietspad niet strikt noodzakelijk. Daarnaast is het toegangspad vanaf de Alfons Braeckmanlaan onnodig lang door de ligging van de fietsenstalling (zie verder). Tevens is de verharding die de nieuwe fietsenstalling connecteert met het pad langs het pand niet beperkt tot het strikt noodzakelijke. Dit is strijdig met art. 3.2 van het algemeen bouwreglement.

De ligging van de nieuwe fietsenstalling zorgt ervoor dat het toegangspad vanaf de Alfons Braeckmanlaan onnodig lang is. Dit kan beperkt worden door de ruimte waar in eerste instantie tijdelijke verharding lag, de fietsenstalling in boomschors te voorzien. Op die manier wordt de fietsenstalling in boomschors maximaal gekoppeld aan de bestaande vergunde verharding en

bebouwing, waardoor voor het afzonderlijke toegangspad vanaf het openbaar naar de fietsenstalling minder verharding vereist is.

Hieruit volgt dat de aanvraag in strijd is met art. 3.2 van het algemeen bouwreglement en dus de wettelijke bepalingen.

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.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. 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 $\frac{1}{4}$ van de afwaterende oppervlakte is). De GSV is bijgevolg niet van toepassing.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. 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.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 11 augustus 2024 tot en met 9 september 2024. Op het moment van dit advies was het openbaar onderzoek nog niet afgelopen.

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

8. 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

Er kan vanuit erfgoedpunt niet akkoord gegaan worden met het plaatsen van twee geluidsschermen met een lengte van 12 meter en hoogte tussen 170 cm. en 200 cm. Deze geluidsschermen worden volgens het inplantingsplan voorgesteld op de terraszone buiten het beschermd dorpsgezicht en op het grondgebied van Stad Gent. Er zijn geen aanzichten of snedes aan de aanvraag toegevoegd waardoor het niet mogelijk is een beoordeling ten gronde te maken over deze ingreep. Bovendien wordt deze niet formeel aangevraagd, maar wordt gesteld dat de aanvrager bereid is deze te plaatsen als dit als een noodzakelijke voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd.

Het plaatsen van twee geluidsschermen van dergelijke omvang in de open groene ruimte tussen de brouwerij en het beschermd dorpsgezicht heeft een negatieve impact op de ruimtelijke beleving en waardevolle zichtassen die kenmerkend zijn voor de omgeving. Ze verstoren de interactie tussen het bouwkundig erfgoed van de brouwerij enerzijds en het landschappelijk erfgoed van de kastelensite anderzijds. Vanuit erfgoedpunt worden ze daarom negatief beoordeeld.

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 ter compensatie verwijderd, en de fietsenstalling wordt voorzien in waterdoorlatende boomschors. Dit is positief, en kan vanuit het ruimtelijk oogpunt worden aanvaard.

Echter wordt de nieuwe fietsenstalling voorzien aan de rechterzijde van het perceel, te midden van het parkgebied, en niet gebundeld met bestaande (vergunde) verharding en bebouwing. Tevens wordt deze fietsenstalling ontsloten met twee fiets- en wandelpaden. Dit zorgt voor niet-strikt noodzakelijke verharding, wat niet gewenst is in parkgebied. De verharding wordt voorzien in functie van het uitbaten van een commerciële horecazaak, en staat niet ten dienste van het parkgebied. Vanuit de goede ruimtelijke ordening kan er niet akkoord gegaan worden met bijkomende, niet-strikt noodzakelijke verharding.

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 499 personen.

Het dossier bevat een mobiliteitstoets, met twee aanvullende nota's. Het document van 14 maart 2024 (Bijlage 1a PMS) geeft meer duiding m.b.t. de verkeersgeneratie en de (auto)parkeerbehoefte. Het document van 18 juli 2024 (Bijlage 1b PMS) werd opgesteld naar aanleiding van het ongunstig advies van Stad Gent (2024_CBS_06043 OMV_2024038463 R).

De mobiliteitsanalyse van de aanvrager luidt als volgt:

“Er werden enkele infrastructurele en organisatorische maatregelen gesuggereerd om de werknemers en bezoekers aan te zetten tot een modal shift, rond een veilige bereikbaarheid van de site voor voetgangers en fietsers en bij uitbreiding voor alle weggebruikers. Mits in acht name van een aantal suggesties en een goed gebruik van de bijkomende parkeercapaciteit op de carpoolparking Destelbergen, kan worden besloten dat de activiteiten op de projectsite weinig tot geen implicaties met zich meebrengen ten aanzien van het druktebeeld, het parkeergebeuren of de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de omgeving”. De mobiliteitseffecten dienen dan ook niet als aanzienlijk te worden ingeschat.

De site wordt ontsloten aan de Alfons Braeckmanlaan. Voor voetgangers en fietsers is een secundaire toegang. De Haeseveldwegel verbindt de site met het kruispunt van de Stationsstraat x Volderrede.

Voor de fietsen is er in de bestaande toestand een stalling in openlucht voor ongeveer 200 fietsen (onvergund), en een zone tegen de gevel van het gebouw waar ongeveer 12 fietsen achter elkaar kunnen gestald 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. Het autoparkeren wordt georganiseerd via eigen parking voor 50 wagens (waarvan 3 voor personen met een beperking en 2 uitgerust met een laadpaal). Er wordt ook verwezen naar een aanpalend terrein dat plaats biedt aan 35 wagens. Dit is een mondeling akkoord en is verder niet gedocumenteerd en/of geformaliseerd met vergunningen. Om de hinder te beperken schakelt de aanvrager een parkingsteward in, die de bezoekers aanstuurt om te parkeren op het terrein van Brouwerij Haeseveld of het aanpalend terrein. Daarnaast worden bezoekers aangesproken om niet in de berm te parkeren.

Dit is echter moeilijker te controleren. Het mobiliteitsdossier gaat hier niet dieper op in, maar vanuit de stad merken we dat er op drukke momenten altijd wagens in de berm geparkeerd staan én dat de ruimte aan de spoorwegovergang wordt gebruikt als autoparking. Dit wordt op termijn onmogelijk en vormt een aandachtspunt.

De extra verduidelijking die in bijlage 1b PMS (18/07/2024) wordt gegeven gaat o.a. in op de vervoerswijzekeuze van bezoekers, die in vraag werd gesteld. Het autogebruik voor bezoekers van de brasserie wordt ingeschat op 30%. De aanvrager geeft de duiding dat bij slecht weer het terras niet open is, waardoor de capaciteit wordt beperkt (tot 120 personen binnen). Daardoor daalt de parkeerdruk. Dit is een terechte redenering. Daarnaast wordt verwezen naar de observatie die uitgevoerd is bij opmaak van de Mobiliteitstoets (zie bijlage 7 in Mobiliteitstoets van 5/9/2023). Als de rapportering waarheidsgetrouw werd neergeschreven, zijn de aannames m.b.t. de verkeersgeneratie en bijhorende parkeerdruk voldoende.

Bijlage 1a PMS (14/03/2024) verduidelijkt de parkeerbalans via scenario's:

- Gemiddeld scenario:
 - o 360 bezoekers brasserie & feest tot 120 personen
 - o = 222 fietsparkeerplaatsen & 83 autoparkeerplaatsen
- Worst-case scenario:

- 360 bezoekers brasserie & feest tot 200 personen
- = 230 fietsparkeerplaatsen & 106 autoparkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, worden de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. Er wordt daarbij rekening gehouden met het bereikbaarheidsprofiel, de mobiliteitskenmerken van de functie(s) en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden.

De plannen voldoen niet.

De parkeerdruk wordt in een worst-case-scenario opgevangen op eigen terrein (50 wagens), het aanpalend terrein (35) en de carpoolparking aan de R4 in Destelbergen. Dit is niet acceptabel. Parkeerdruk mag niet op het openbaar domein afgewikkeld worden. Daarnaast is een 'mondelinge overeenkomst voor het aanpalend terrein onvoldoende. Het gebruik en de bijhorende parkeercapaciteit dient geofficialiseerd te worden, zodat het gemiddeld scenario (met feesten tot 120 personen) mogelijk wordt. **Het officieel omvormen van het aanpalend terrein tot parking is echter niet vergunbaar.** Dit beperkt de auto-parkeercapaciteit tot 50 parkeerplaatsen. Dit heeft zijn gevolgen op vlak van de verkeersgeneratie en bijkomende parkeerdruk.

In bijlage 1b PMS (18/07/2024) wordt aangekaart dat de aanvrager de maximale bezetting wil beperken tot 499 personen, waardoor dit een daling van ongeveer 10% van de parkeercapaciteit betekent. Dit betreft een verschil van 20 personen t.o.v. het gemiddeld scenario. Deze toename wordt ongunstig beoordeeld, aangezien het aanpalend terrein niet degelijk is ingericht. Als de steward onbeschikbaar is of bijvoorbeeld wordt genegeerd door de bestuurders, wordt het moeilijk de capaciteit van 35 wagens te halen. We stellen voor de maximumcapaciteit van de feestzaal te limiteren op 120 personen.

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.

De verkeerstoename bedraagt minder dan 25 % in de omgeving, waardoor de toename minder dan 1 dB zal zijn.

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.

In de aanvraag is een akoestische nota toegevoegd waarin de geluidsimpact van het terras wordt onderzocht. Er wordt gesteld dat er wordt voldaan aan de normen de WHO stelt voor stemgeluid en de Vlare richtwaarden (die niet van toepassing zijn).

Op basis van berekeningen zou het plaatsen van schermen een verdere reductie van 1 dB opleveren. In het dossier wordt wel aangegeven dat de geluidswinst hoger is indien de bezoekers zich groeperen achter deze schermen, hoeveel de reductie is, wordt wel niet berekend.

De exploitant geeft aan dat de kosten voor het plaatsen van deze schermen niet opweegt tegen de beperkte geluidswinst.

Voor de beoordeling voor de plaatsing van de schermen wordt er verwezen naar het advies van de POVC.

Het is ook verder aangewezen dat de exploitant blijvend in dialoog dient te gaan met de buurtbewoners en te onderzoeken welke maatregelen de geluidshinder kunnen beperken. 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 milieuvoorwaarden van de heer Hans De Gusseme, gelegen te Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_08207 - 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 Gent - Advies