



2025_CBS_00123 OMV_2023121150 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke functiewijziging en exploitatie van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening voor jongerenorganisatie Broei vzw - met openbaar onderzoek - Nieuwland, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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, artikel 15.

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 verleent tijdelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BROEI VZW met als contactadres Geraard de Duivelstraat 1, 9000 Gent en Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023121150) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juli 2024.

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

- Onderwerp: een tijdelijke functiewijziging en exploitatie van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening voor jongerenorganisatie Broei vzw
- Adres: Nieuwland 65, 67 en 69, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2383X en 2385B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een industriële site, voormalig fabrieksgebouw met opslagruimte, in het bouwblok Nieuwland/Huidevetterken in de Gentse binnenstad.

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 voor een deel van de site een tijdelijke functiewijziging aangevraagd. De functie wijzigt voor een gedeelte van het gebouw van industrie naar gemeenschapsvoorziening.

Het betrokken gebouwdeel is langs de rechtse zijde gesitueerd over een gevelbreedte van 52,3m en diepte die varieert van 22,7m; 38m en 60m. Het volledige gebouw heeft een vloeroppervlakte van circa 4900m². De aanvraag heeft betrekking op 1901m² en voorziet in een maximale toegelaten capaciteit van 400 personen. Volgende activiteiten worden (niet-limitatief) omschreven: dansstudio, concertzaaltje, tentoonstellingsruimte, opnamestudio, stille studio, workshopruimte, sanitair, keuken, bar, foyer, co-workingspace, vergaderlokaal en burelen. Deze activiteiten zijn al aanwezig in het pand in het kader van Ghent European Youth Capital 2024.

De regularisatie tot functiewijziging wordt aangevraagd t.e.m. 31 december 2025.

Naast de tijdelijke functiewijziging wordt ook een aanpassing gevraagd van de bestaande hoofdoorten aan de straatzijde Nieuwland in functie van evacuatie en geluid. Het gaat om het plaatsen van dubbel opendraaiende deuren in beide poorten. Deze draaien tegen de vluchtrichting zodat ze niet over het openbaar domein draaien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De inrichtingen en activiteiten die aangevraagd worden, zijn momenteel al op de site aanwezig (m.u.v. de warmtepompen). Ze zullen ongewijzigd geëxploiteerd worden.

Het milieudeel van de vergunning wordt net zoals het stedenbouwkundig luik samen aangevraagd voor een termijn t.e.m. 31 december 2025.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer	700 m ³ /jaar

	dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koel- en vriesinstallaties, evt toekomstig te plaatsen airco's klasse 3 Nieuw	14,292 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (kuisproducten, verven, onderhoudsproducten, ...) klasse 3 Nieuw	100 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Bunker voor occasionele repetities ea klasse 3 Nieuw	91,6 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 polyvalente zaal klasse 3 Nieuw	1 polyvalente zaal

2. HISTORIEK

In het kader van deze aanvraag zijn er geen relevante vergunningen gekend.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 28 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 4 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door Brandweerzone Centrum omdat het dossier niet voldeed aan de minimale brandweernormen en politieverordening. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Brandweerzone Centrum met betrekking de overeenstemming van de politieverordening publiek toegankelijke inrichtingen, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek wijziging aan het dossier overgemaakt. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan het Brandweerzone Centrum. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Naar aanleiding van deze wijzigingslus is tevens geoordeeld om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. Bijgevolg is er ook een termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2024 onder ref. 070530-016/KH/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** Men dient integraal te voldoen aan de eisen opgelegd in brandpreventieadvies 070530-013/KH/2024, d.d. 20/08/2024 en controleverslag 070530-011/KH/2024 dd. 18/10/2024;*

** De compenserende maatregelen, opgelegd in de bekomen afwijkingen, blijven integraal gelden;*

** De loopafstanden, waarvan sprake in art. 2.2§2 van Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen (PV PTI) van 01/01/2016, goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015 – toepassingsgebied: Bijlage 2, dienen gerespecteerd worden.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), zonder specifieke voorschriften.

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aangevraagde activiteiten vallen onder een 'sociaal-culturele inrichting'. Mits het in acht nemen van de voorwaarden in deze vergunning zijn ze in overeenstemming met de voorschriften (zie verdere motivatie bij 'Omgevingstoets').

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 grotendeels in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, maar het **wijkt af op volgende punten:**

- Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing: niet conform: De aanvraag voorziet in het project een keuken, bar en foyer. Hierbij wordt een afvalruimte voorzien. Deze afvalruimte heeft een oppervlakte van 3m² en voldoet bijgevolg niet aan de bovenvermelde oppervlakenorm. De loods is echter voldoende ruim om wel een voldoende grote afvalruimte te voorzien. Dit wordt daarom als **stedenbouwkundige voorwaarde** opgelegd om bijkomende ruimte voor afvalopslag te voorzien conform het algemeen bouwreglement.

- Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat zicht 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: niet conform: De aanvraag voorziet in het project een keuken, bar en foyer. Er wordt hierbij geen afvoerkanaal voorzien. In de beschrijvende nota wordt gemotiveerd dat voor de afvoer van lucht en dampen door het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV) de huidige toestand zonder actieve afzuiging in orde is, gezien het grote luchtvolume in de loods. Dit betekent dat er voldoende natuurlijke ventilatie is om de luchtkwaliteit te waarborgen tijdens voedselbereidingen. De afwijking op het plaatsen van een afvoerkanaal is omwille van deze motivatie **aanvaardbaar**. Het grote volume van de loods zal inderdaad voor voldoende ventilatie zorgen waardoor de hinder op de omgeving beperkt blijft.

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.

De aanvraag voorziet in een totale publiek toegankelijke oppervlakte die groter is dan 400m². Cfr. artikel 3 van de verordening, is de verordening van toepassing op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening voor wat betreft volgende bepalingen:

Artikel 29/2:

Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°.
(...)

Bij aparte toiletten of doucheruimtes, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet of doucheruimte in elke zone voldoen aan de bepalingen van artikel 12 en artikel 30 tot en met 31/1, tenzij het aangepast toilet of de aangepaste doucheruimte, bestemd voor zowel vrouwen als mannen, zich in een zone bevindt die niet gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.

Artikel 30:

De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.
(...)

Artikel 31:

In de aanvraag kunnen afwijkingen van de ruwbouwmaten, vermeld in artikel 30, worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de sanitaire ruimte aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. ter hoogte van de wastafel, de toiletpot en de douchezone is een vrije en vlakke draairuimte. De ruimte onder de aangepaste wastafel mag meegerekend worden voor de bepaling van de vrije en vlakke draairuimte;*
 - 2. in een aangepast toilet:*
 - a. moet voor de toiletpot en na de afwerking en inrichting van de ruimte een vrije afstand van minstens 120 cm gegarandeerd zijn;*
 - b. moet minstens aan één zijde van de toiletpot een vrije transferzone van minstens 90 cm zijn;*
 - c. moet de vrije doorgang tussen de toiletpot en de wastafel minstens 90 cm breed zijn;*
 - d. moet de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand minstens 70 cm bedragen;*
 - e. moet een wastafel aangebracht zijn waaronder een ruimte is van minstens 70 cm hoog, minstens 90 cm breed en minstens 60 cm diep. Als de wastafel in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van de wastafel en de inwendige hoek minstens 50 cm bedragen;*
- (...)

Het ontwerp voldoet niet aan bovenstaande bepalingen. De aangepaste sanitaire voorziening heeft een voorziene breedte van 1,33m en lengte van 2,5m. De breedte is niet toereikend. Gezien de gebouwdelen waarop artikel 29/2, artikel 30 en artikel 31 van toepassing zijn, integraal nieuwe inrichtingen betreffen en er meer dan genoeg ruimte is, is een afwijking niet te motiveren. **Er wordt een stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd dat de aanvraag in overeenstemming moet worden gebracht met de verordening.**

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegenis en op een gedeelte van het perceel is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

In de m.e.r.-screeningsnota worden de aspecten van bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, mobiliteit en geluid of trillingen besproken en onderzocht. De elementen omtrent bodem, watersysteem, luchtkwaliteit en geluid of trillingen zijn mede vervat in het luik IIOA voor de exploitatie van de aangevraagde activiteiten. Binnen dit luik zijn deze effecten verder onderzocht en positief beoordeeld. De activiteiten moeten verder rekening houden met de beschreven rubrieken en mogen hier niet van afwijken. Hierdoor kan gesteld worden dat de effecten op de omgeving beperkt zullen zijn aangezien deze binnen de wettelijk bepaalde grenzen moeten blijven.

Met betrekking tot mobiliteit werd dit ten gronde onderzocht en vastgesteld dat er een onderscheid gemaakt moet worden voor piekmomenten en reguliere werking. Voor de dagelijkse, reguliere werking zijn voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien. Voor de piekmomenten moeten flankerende maatregelen genomen worden om de effecten op de omgeving te beperken.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. De aanvraag heeft namelijk betrekking op *het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter.*

Het (1^e) openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bezwaar 1: Overlast en gebrek aan flankerende maatregelen

Het bezwaarschrift geeft aan dat de locatie ongeschikt is voor de gewenste tijdelijke functie (Het gebouw is volgens het bezwaarschrift niet aangepast op de functie inzake brandveiligheid, akoestiek, capaciteit buurt, parkeerproblematiek, toevloed mensen,...). De gewenste functie zorgt voor te veel overlast voor de buurt.

Bezwaar 2 : onvolledig / onontvankelijk

- Formulieren: Volgens het bezwaarschrift zou de aanvraag inzake de aangevraagde exploitatie onvolledig zijn gezien de aanvraag niet in overeenstemming is met het normenboek. Volgens het bezwaarschrift ontbreken volgende formulieren: B01, C1, C4A, C4, C14.

De aanvraag is volgens het bezwaarschrift onvolledig en kan bijgevolg niet beoordeeld worden.

- Nota geur en geluid: Het bezwaarschrift geeft aan dat er horeca wordt voorzien maar dat er in de aanvraag geen nota geluids- en geurhinder werd toegevoegd. De aanvraag volgens het bezwaarschrift bijgevolg onvolledig.

- MER-screening: Het bezwaarschrift geeft aan dat er een voldoende onderbouwde project-m.e.r.-screeningsnota ontbreekt. Een m.e.r. sceeningsnota die inhoudelijk volkomen ontoereikend is, moet volgens het bezwaarschrift leiden tot de noodzakelijke weigering van de aanvraag wegens onvolledigheid in het aanvraagdossier.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beschrijving van de aanvraag en bij de beoordeling van de bezwaren en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening na te gaan wat de akoestische impact is van het gebouw op de omgeving, alsook wat zijn impact is inzake mobiliteit en omgevingshinder in het algemeen en of deze hinder al of niet afdoende zal worden gemilderd krachtens de inhoud van de project mer screeningsnota. De MER screening is volgens het bezwaarschrift ontoereikend.

- Geluid

Het formulier besteed volgens het bezwaarschrift onvoldoende aandacht aan de geluidsproblematiek alsook aan de intensiteit en de dynamiek die de uitbating met zich meebrengt. Er werd geen geluidstudie toegevoegd. Er werd geen onderzoek naar akoestische prestaties toegevoegd inzake de geluidsuitstraling naar de omgeving.

Het project voorzien geluidshinder, nachtlawaai en verstoring van woon- en leefgenot voor de buurt en omgevingshinder. Dit door de exploitatie van een loods die niet geschikt is voor deze publieke dynamische functie. Deze loods bevindt zich bovendien te midden van een dichte woonbuurt.

De loods is afgewerkt met golfplaten die veel geluidsverlies veroorzaken. Er gebeuren in de aanvraag geen geluidsisolerende werken hetgeen volgens het bezwaarschrift impliceert dat de bestaande problematiek niet verholpen zal worden.

Bezwaarindiener stelt dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat

- 1) Op basis van de conclusies van het verslag blijkt dat de geluidsemissie in de bar zelf niet toegelaten is onder het wettelijk vrijgesteld niveau. De normale exploitatie is niet mogelijk met de te beperken geluidsniveaus. Alleen al 'normale' stemgeluiden bereiken bij aanwezigheid van honderden mensen meer dan 80 dB.'
- 2) 'Bovendien gaat de studie niet in op de impact van de stemgeluiden van de bezoekers van de inrichting en welke zich zullen voortplanten buiten de inrichting gelet op het feit dat de poorten moeten blijven openstaan. De richtwaarden inzake geluid in woongebied zullen in die zin substantieel miskend worden.'

Bezwaar 3: Mobiliteit:

Er wordt een onvoldoende onderbouwing toegevoegd in de MER-screening. De aanvraag omvat geen enkele gegevens omtrent de aanwezige fietsenstalling en parking.

Bezwaar 4: Brandveiligheid

Het bezwaar stelt dat de brandveiligheid niet wordt gegarandeerd. Er is nog geen brandweerattest bekomen. De gevraagde afwijkingen op de politieverordening zijn nog niet bekomen. De MER screening laat niet toe te oordelen dat de hinder en het gevaar bij brand afdoende gemilderd worden.

Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag dermate afwijkt van de brandweernormen dat niet kan gesteld worden dat de brandveiligheid gegarandeerd is.

De exploitatie is in overtreding met de politieverordening preventie van Brand en ontploffing in publiek toegankelijke inrichtingen. *Het is verboden om een publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.*

De aanvraag is volgens het bezwaarschrift hierbij in strijd met artikel 4.3.3 VCRO .

Volgens het bezwaarschrift kan de aanvraag in geen geval vergund worden onder voorwaarden van afwijking van de brandweernormen nu deze afwijkingen geenszins als bijkomstig kunnen worden beoordeeld en bovendien niet kunnen worden opgevangen door voorwaarden die de brandveiligheid afdoende waarborgen en garanderen.

Bezwaar 5: verenigbaarheid bestemming

De aanvraag is volgens het bezwaarschrift niet verenigbaar met de bestemming woongebied. De gevraagde exploitatie is intrinsiek hinderlijk en bijgevolg in strijd met de gewestplanbepalingen.

Hinderaspecten: mobiliteitshinder, geur- en geluidshinder.

Na het wijzigingsverzoek werd een tweede openbaar onderzoek gehouden van 12 november 2024 tot en met 11 december 2024.

*Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.*

Het bezwaarschrift behoudt de bezwaren van de eerste bezwaarschriften en vult aan op de wijzigingen in de nieuwe projectinhoudversie.

Bezwaar 5bis: verenigbaarheid bestemming

Het bezwaar stelt (andermaal) dat in essentie de loods bedoeld is voor horeca en dat de bestaanbaarheid hiervan in het woongebied in twijfel wordt getrokken en wordt gesteld dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

Bezwaar 6: Geluidsstudie en brandweer advies:

De brandweer stelt dat de grote poort open dient te blijven. Dit versterkt de geluidsoverdracht in de omgeving en zal leiden tot overlast. De geluidsstudie heeft geen rekening gehouden met een situatie waarbij de poort open blijft staan. Dit zal leiden tot veel hogere geluidsoverdracht dan de studie voorzien heeft.

Deze voorwaarde van de brandweer staat haaks op artikel 4.5.1.1. VLAREM II.

Bezwaar 7: 'Saucissoneren' van de aanvraag

Er wordt geconcludeerd in de aanvraag dat maar een gedeelte van het gebouw in deze aanvraag gevat wordt. Vanuit het dossier (o.a. verslag brandweer) kan geconcludeerd worden dat er in de overige ruimtes van het gebouw delen verhuurd worden aan jongeren en andere organisaties. Conform artikel 7, §2, eerste lid Omgevingsvergunningsdecreet wordt gesteld dat ook deze elementen aangevraagd moeten worden.

Verder wordt gesteld dat de MER-screening uitgebreider moest zijn waarbij de cumulatieve effecten onderzocht moeten worden van de nog uit te voeren en reeds gedeeltelijk uitgevoerde projecten samen. Dit is niet vervat in het dossier.

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

Bezwaar 1: Overlast en gebrek aan flankerende maatregelen

De aanvraag betreft een functiewijziging en het aanvragen van een exploitatie. Binnen deze procedures worden vergunningsplichtige elementen onderzocht. Binnen de vigerende wetgeving op vlak van stedenbouw alsook van milieuexploitatie komen we tot de vaststelling dat er voldoende flankerende maatregelen getroffen worden waarover geoordeeld kan worden. Tekortkomingen worden opgevangen via bijkomende stedenbouwkundige of bijzondere milieuvoorwaarden. Andere flankerende maatregelen zijn niet vervat binnen deze procedure.

Bezwaar 2: onvolledig / onontvankelijk

- Formulieren:

De formulieren waarnaar verwezen wordt zitten verwerkt in de verplichte invulvelden in het omgevingsloket. Het digitale loket volgt immers hetzelfde stramien als de analoge formulieren. Het bijkomend indienen van de analoge formulieren B01, C4A, C4, C14 is bijgevolg niet

noodzakelijk. Het formulier C1 werd toegevoegd aan de aanvraag als een apart PDF document.

- Nota geur en geluid:

De nota geur en geluid is noodzakelijk bij ReCa functiewijzigingen. De aanvraag betreft een functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening waarbij de exploitatie te beschouwen is als een cultureel centrum met het oog op socio-culturele activiteiten. Bij dergelijke functies is het gebruikelijk om een 'foyer' als nevenfunctie te voorzien. Dergelijke foyer heeft als doel om kleine versnaperingen en dranken te serveren gerelateerd aan de georganiseerde socio-culturele activiteiten. Daardoor wordt er geen aparte functie van ReCa aangevraagd of beoordeeld.

Er wordt geoordeeld dat de beschrijvende nota die toegevoegd werd aan het aanvraagdossier over voldoende informatie beschikt waardoor een aparte nota geur- en geluidshinder niet noodzakelijk is. De nodige aspecten inzake geur- en geluid alsook de toetsing aan het ABR inzake afvalkanalen en afvallokalen worden hierin besproken.

- MER-screening:

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota. Hierbij wordt in de invulvelden verwezen naar een aparte bijlage E_Effecten op de omgeving. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. Het project is qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen.

- Geluid:

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.

- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.

- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren, maar hoe hoger het geluidsniveau, hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid en er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Verder omvat de exploitant ook een IIOA luik waarin een beoordeling met betrekking geluid verder in detail wordt behandeld en beoordeelt.

Met betrekking tot het punt rond stemgeluid kan gesteld worden dat er dus geen wettelijk vrijgesteld niveau is voor stemgeluid waaraan de aanvraag afgetoetst moet worden, aangezien Vlareem geen normen omvat voor stemgeluid. Dit verklaart ook waarom er in het akoestisch onderzoek niet ingegaan is op stemgeluid.

Bezwaar 3: Mobiliteit:

De effecten van mobiliteit omtrent verplaatsingen zijn eerder beperkt. De site is gelegen in het centrum met vlotte bereikbaarheid te voet of met de fiets. Verhoging van autoverkeer wordt daardoor niet verwacht waarbij gesteld kan worden dat de effecten op de omgeving beperkt zijn.

Het stallen van de fietsen wordt in de aanvraag weliswaar onderbelicht. Er worden volgens de aangeleverde informatie 40 fietsparkeerplaatsen voorzien. Voor een capaciteit van 400 aanwezigen is dit inderdaad onvoldoende om het aantal fietsen op te vangen.

De verwachte verkeersgeneratie is de volgende:

De verkeersgeneratie werd in kaart gebracht:

> Open van mei t.e.m. oktober.

> Dagelijks : 15 tot 50 personen - van woensdag tot zondag

> 2-3x per maand : 50 tot 100 personen (concert, opening, expo)

> 1x per maand : 200 personen (Broei Invites)

> 2x per jaar : 250 personen (openings- en slotweekend)

De aanvraag geeft aan dat slechts bij een beperkt aantal evenementen de voorziene capaciteit ontoereikend is. Het is vanuit deze optiek dat geoordeeld wordt dat het niet redelijk is om een vaste fietsenstalling te voorzien voor deze piekmomenten. Er moeten wel voldoende flankerende maatregelen genomen worden om de overlast voor de buurt tot het minimum te houden. Zo moet bij dergelijke gelegenheden maximaal fietsparkeren op eigen terrein worden aangeboden. Andere flankerende maatregelen worden besproken bij de omgevingstoets (zie verder).

Bezwaar 4: Brandveiligheid

Het dossier heeft een projectinhoudswijziging gekend op basis van een eerder advies van brandweerzone centrum. Hierdoor is opnieuw advies gevraagd aan de brandweer wat resulteerde in een voorwaardelijk gunstig advies vanuit brandweertechisch oogpunt.

Bezwaar 5 en 5bis: verenigbaarheid bestemming

Het gewestplan stelt duidelijk volgende verklaring bij 'woongebieden': *De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

De aangevraagde activiteiten worden beschouwd als een 'sociaal-culturele inrichting' en vallen dus binnen de vooropgestelde bestemmingscategorieën.

De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt o.a. onderzocht in het IIOA luik waarbij de nodige flankerende maatregelen gevolgd moeten worden om overlast te beperken tot het minimale. Ook wordt de verenigbaarheid verder onderzocht in de MER-screening welke concludeert dat de effecten van de geplande functie slechts beperkte overlast genereert.

Bezwaar 6: Geluidsstudie en brandweer advies:

Het is terecht niet aangewezen dat bij activiteiten de poort open staat.

Het brandweeradvisie vereist echter niet dat de voorste poort open blijft staan. Het advies limiteert de capaciteit tot 360 aanwezigen bij een gesloten poort. De capaciteit breidt enkel uit bij een open poort.

Bijgevolg zal de capaciteit bij muziekactiviteiten, of activiteiten die vallen onder het exploitatieluik, beperkt worden tot maximum 360 personen en moet de hoofdingang gesloten blijven om een barrière te vormen voor het geluid naar buiten toe.

De geluidsstudie is uitgegaan van een correcte situatie waarbij de deuren gesloten zijn en mogen gesloten worden.

Bezwaar 7: 'Saucissoneren' van de aanvraag

Het brandverslag heeft uitsluitend betrekking op BROEI en haar werking. De melding omtrent het evacueren van derden via het compartiment van BROEI verwijst naar de 'boxen' in de hal die onderdeel uitmaken van de BROEI-inrichting en die bijgevolg deel maken van deze omgevingsvergunning. De derden waarnaar verwezen wordt, zijn mensen die kunnen huren/gebruiken van vzw Broei voor hun werking en zij dienen te evacueren via andere delen die tevens in beheer zijn van vzw Broei. Het gaat dus niet over andere delen op de site van het 'Nieuwland-complex'. Andere delen van deze site vallen buiten de scope van deze aanvraag en zijn niet relevant in deze context.

Andere gebruikers op de site opereren onafhankelijk van BROEI. Bovendien wordt momenteel onderzocht hoe de site en de tijdelijke invulling hiervan, verder evolueert. Zo is er zekerheid dat er organisaties zullen wegtrekken in het voorjaar van 2025. Gezien de huidige onzekerheid over de toekomstige invulling van de site, met uitzondering van de werking van BROEI, is daarom gekozen om momenteel enkel te focussen op dit gebouwdeel. De andere werkingen hebben inhoudelijk ook geen interferentie met de werking van vzw BROEI. Elk van de werkingen hebben hun eigen lokalen/gebouwdeel met eigen toegangen. Ook de inhoud van hun werkingen verschillen van dat van vzw BROEI zodat de opsplitsing een logische keuze is. Toekomstige vergunningsaanvragen voor andere gebruikers of functies op de site zullen apart worden behandeld, conform de nodige procedures.

Bij de opmaak van het dossier is er een MER screening uitgevoerd, zorgvuldig rekening gehouden met de invloeden van BROEI op de omgeving. De activiteiten van BROEI zijn niet MER-plichtig (zie eerder).

Het project BROEI kent een strikte timing vanwege het tijdelijke karakter en de urgentie van het initiatief. De vergunningsaanvraag voor BROEI is transparant opgesteld en volledig in lijn met de wettelijke kaders. Het afbakenen van de scope tot BROEI zelf, met uitsluiting van andere

gebruikers op de site, is een logische en noodzakelijke keuze gezien de specifieke tijdsgebonden context van dit project.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Een tijdelijke herinvulling als gemeenschapsvoorziening van het gevraagde gebouwdeel is principieel stedenbouwkundig verantwoordbaar.

De tijdelijke invulling gaat gepaard met box-in-box constructies waardoor geen verbouwwerken nodig zijn. De invulling hergebruikt een loods in goede staat in afwachting van een toekomstige, nog nader te bepalen, ontwikkeling. De locatie is gelegen in een stedelijk weefsel. Een stedelijk weefsel wordt gekenmerkt door diverse functie die elkaar in de omgeving versterken. Een socio-culturele organisatie heeft steeds als doel de mogelijkheid te bieden om de buurt en het samenlevingsgevoel te versterken. Dergelijke functies zijn inpasbaar in het stedelijk weefsel en maken er onverkort deel van uit. Vanuit dat oogpunt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar om hier tijdelijk een cultureel centrum te voorzien met het oog op socio-culturele activiteiten.

Bouwvolume

De aanvraag omvat geen wijzigingen aan het bestaande bouwvolume.

Het wijzigen van de deuropeningen is een beperkte ingreep. Het doet geen afbreuk aan erfgoedwaarden van het pand, noch verstoort dit het straatbeeld. De nieuwe deuropeningen zijn nodig om de toegankelijkheid te vergemakkelijken. Bovendien moeten hierdoor de grote poorten niet constant open staan wat een positieve bijdrage levert aan het beperken van geluidsoverdracht naar buiten toe.

Mobiliteit

De aard van de activiteiten en de situering in de binnenstad behoeven geen autostaanplaatsen op eigen terrein.

Voor de reguliere werking is een capaciteit van 40 fietsstalplaatsen voldoende. Het is van belang dat er voldoende flankerende maatregelen genomen worden om de overlast voor de buurt tot het minimum te beperken:

- Fietsparkeren moet maximaal op eigen terrein worden aangeboden. Bij evenementen kan er gezocht worden naar extra tijdelijke ruimte op eigen terrein.
- Deze fietsparkeerplaatsen moeten voldoende duidelijk aangeduid zijn en goed bereikbaar.
- Fietsen stallen op het voetpad moet ten alle tijden vermeden worden.
- De bereikbaarheidsinfo dient voor de reguliere werking en evenementen volgens het 'STOP- principe' (*stappers/trappers/openbaarvervoer/personenvervoer*) te worden opgebouwd. Deze info moet gemakkelijk terug te vinden zijn en eenvoudig raadpleegbaar in de communicatiemiddelen van de uitbating.
- Leveringen en ander logistiek verkeer voor opbouw/afbraak van evenementen gebeuren niet tussen 7u en 9u 's morgens of 16u en 18u 's avonds.
- Bij grotere evenementen (vanaf 100 personen) moet een bewonersbrief opgemaakt worden, zodat de buurt tijdig geïnformeerd wordt over mogelijke hinder.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater (700 m³/jaar) wordt via drie lozingspunten geloosd in de openbare gemengde riolering van Nieuwland.

Uit studies in opdracht van de Stad Gent en Farys blijkt dat door de minimale hellingen van het gemeentelijke rioleringsnet van de Stad Gent er een hoge sedimentbezinking optreedt. Door aanslibbing vermindert de afvoercapaciteit van de leidingen waardoor sneller wateroverlast kan optreden. De aanslibbing geeft ook aanleiding tot zwavelzuuraantasting waardoor geurhinder ontstaat en betonnen rioolbuizen worden aangetast. Hierdoor daalt de levensduur van de rioolbuis significant. Om die reden legt de Stad Gent, conform artikel 4.2.8.2.1.§2. van Vlarem II, op dat de lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te gebeuren via een septische put . Bij werken aan het afvoerstelsel dient voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater een septische put voorzien te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Bedrijfsafvalwater

In het voorwerp van de aanvraag staat vermeld dat er een zone aanwezig is waar momenteel aan zeefdruk gedaan wordt en er bedrijfsafvalwater geloosd wordt. Deze activiteit is echter niet vermeld op de bijgevoegde plannen, noch werd de lozing van bedrijfsafvalwater aangevraagd.

Er werd daarom contact opgenomen met de aanvrager en die bevestigde op 28.11.2024 dat het een vergissing betreft in PIV3 en deze activiteiten niet doorgaan op de site (zoals ook blijkt uit PIV2).

Aspect bodem en grondwater

De opslag van alle gevaarlijke producten moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping gebeuren.

Er is een beperkte opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen. Deze producten bevinden zich in lekbakken, op een ondoorlatende bodem.

Aspect lucht

Koelinstallaties/Split-unit

De aanwezige koel- en vriesinstallaties hebben een totaal vermogen van 14,292 kW en een totaal CO2-equivalent van 6,27 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R600A of R410A.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De (toekomstige) split-unit van de bunker bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO2-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Koelinstallaties/Split-unit

De installaties zijn binnen opgesteld. Er wordt geen geluidshinder verwacht. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- * Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - * Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - * Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bunker (concertzaal)

De exploitant geeft aan dat de bunker bedoeld is voor repetities van muzikanten en max. 12 events per jaar. Om het maximum aantal events per jaar te borgen wordt derhalve een bijzondere voorwaarde opgenomen: In de concertzaal (*bunker*) mogen per kalenderjaar maximaal 12 evenementen met elektronisch versterkte muziek doorgaan, met een maximum van 2 evenementen per kalendermaand.

Bij de exploitatie van een lokaal met elektronisch versterkte muziek zijn de omgevingsnormen van de VLAREM-regelgeving van toepassing. Deze regelgeving voorziet dat het specifieke geluid (Lsp) van de onderzochte inrichting (i.c. een lokaal met elektronisch versterkte muziek) moet getoetst worden aan één of meerdere beoordelingspunten (BP).

Volgende BP wordt beschouwd:

- BP1: Karel Mirystraat 24 – buiten;
- BP2: Karel Mirystraat 36 – buiten;
- BP3: Karel Mirystraat 38 – buiten;
- BP4: Karel Mirystraat 46 – binnen;
- BP5: Nieuwland 56 – buiten;
- BP6: Nieuwland 67 – buiten.

Voor de BP hangt de toe te passen normering af van volgende factoren:

1. Binnen- of buitenshuis. Indien er bewoning is palend aan de exploitatie (gemene vloer en/of muur) dan moet er getoetst worden aan binnennormen. De richtwaarden voor respectievelijk binnenshuis en buitenshuis worden weergegeven in bijlage 2.2.2 en bijlage 4.5.4 van Vlarem II.
2. De beoordelingsperiode. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de dagperiode (van 7-19u); de avondperiode (van 19-22u) en de nachtperiode (22-7u). In dit geval wordt, gezien de aard van de activiteiten, uitgegaan van de (strengste) nachtperiode.
3. De ligging op het gewestplan. Zie ook punt 1.
In dit geval liggen alle BP's in een woongebied op minder dan 500 m van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Bij 2 beoordelingspunten is er een gemeenschappelijke wand met de inrichting.

4. Bestaande of nieuwe inrichtingen. De geluidsnormen voor een bestaande inrichting zijn soepeler dan voor een nieuwe inrichting. Rekening houdend met artikel 5.32.2.3§2 van Vlarem II gaat het om een nieuwe inrichting.

Samenvattend kan gesteld worden (cfr. beslissingsschema's in bijlage 4.5.6 van Vlarem II) dat het Lsp getoetst moet worden aan een norm tijdens de nachtperiode:

- van 40 dB(A) buiten;
- van 25 dB(A) binnen.

Bij het aanvraagdossier is een akoestisch onderzoek (AO) opgenomen, uitgevoerd door een erkende deskundige in de discipline geluid. Het doel van een AO bestaat erin om het maximaal geluidsniveau te bepalen dat in het lokaal mag gespeeld worden zodat in de BP aan de normen voldaan is.

Bij het beoordelen van geluidshinder afkomstig lokalen waar elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld wordt uitgegaan van muziek met voldoende energie in de lage frequenties (veel basgeluid). Op die manier wordt een situatie met een ongunstige situatie aan de zenzijde van de muziek beoordeeld.

In het AO wordt gesteld dat bij een aangelegd geluidsniveau van 89 dB(A) LAeq voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in alle BP tijdens de nachtperiode.

Het geluidsniveau moet dus in eerste instantie beperkt worden tot 89 dB(A).

Als het geluid tonaliteit vertoont (~ een 'zuivere toon' bevat) dan voorziet de Vlarem-regelgeving dat dit geluid als meer storend voor de omgeving moet beschouwd worden. Indien tonaliteit vastgesteld wordt, dan moet het geluid van de inrichting met een extra 5 dB(A) (en in sommige gevallen met 2 dB(A)) bestraft worden.

In BP2 werd tonaliteit vastgesteld, het eindresultaat blijft echter ongewijzigd omdat BP3 de beperkende factor is.

Concluderend kan gesteld worden dat het geluid in de zaal verder beperkt worden tot 89 dB(A) tijdens de nachtperiode.

Lokalen met elektronisch versterkte muziek die ondergebracht worden in rubriek 32 van de indelingslijst (bijlage 1 van Vlarem II) leiden in de regel tot een beslissing van het college van burgemeester en schepenen. In deze beslissingen hanteert de stad Gent een beleid waarbij een maximaal geluidsniveau wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen.

In het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2012 werd als algemene richtlijn opgenomen om dit maximale toegestane geluidsniveau doorgaans uit te drukken met behulp van de parameter LAeq,30 seconden. Dit is een energetisch gemiddelde van een geluidsniveau over 30 seconden. De keuze voor deze parameter is ingegeven omwille van volgende redenen:

- de maximale geluidsniveaus in milieuvergunningen bij de Stad Gent werden sedert ca. 2002 doorgaans opgenomen met deze parameter (gelijkheidsbeginsel);
- de geluidsniveaus op een kortere tijdsmiddeling dan bijvoorbeeld een kwartier laten efficiënt toezicht toe;
- een middeling over een korte tijd concordeert met een gevoelsmatige beleving van geluidshinder;

Naast deze effectieve geluidsnorm (gemiddelde over een bepaalde tijd) voorziet de wetgeving eveneens in een toetsingsnorm om op een relatief eenvoudige manier zelfcontrole mogelijk te maken.

Het maximaal toegestane geluidsniveau bedraagt 89 dB(A) tijdens de nachtperiode, gemeten als LAeq,30 seconden; De toetsingsnorm bedraagt 91 dB(A), gemeten als LA,slow,max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm van 91 dB(A), dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm van 89 dB(A) LAeq, 30 seconden.

De geluidsnorm geldt in het midden van de zaal.

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant moet minstens de parameter LAeq,15min meten en dit zichtbaar houden voor de geluidsverantwoordelijke. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau,

weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen. Op algemene vraag en advies van de politie moet de exploitant de geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit uithangen ter hoogte van de bar, zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven. Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Einduur

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het milieuvergunningsbesluit in plaats van een einduur. Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt:

De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur.

In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.

De exploitant heeft in de aanvraag geen specifiek exploitatieregime aangevraagd. De algemene regeling wordt van toepassing gesteld, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek

- tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en
 - tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.
- Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Afgeleide hinder

Rekening houdend met de (grote) capaciteit van de zaal en daaruit volgend het groot aantal bezoekers rondom de zaal, rekening houdend met een gemiddeld stemvolume van een mens en rekening houdend met de korte afstand van bewoning, wordt aangenomen dat aankomende en vertrekkende bezoekers geluidsoverlast kunnen veroorzaken in bewoonde gebouwen in de buurt.

De exploitant moet, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering Nieuw	700 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koel- en vriesinstallaties, evt toekomstig te plaatsen airco's Nieuw	14,292 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (kuisproducten, verven, onderhoudsproducten, ...) Nieuw	100 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Bunker voor occasionele repetities ea Nieuw	89 DB(A)_LAEQ_30sec
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 polyvalente zaal Nieuw	1 polyvalente zaal

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023121150 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een tijdelijke functiewijziging en exploitatie van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening voor jongerenorganisatie Broei vzw aan BROEI vzw (O.N.:0732835097) en Stad Gent gemeente (O.N.:0207451227) gelegen te Nieuwland 65, 67 en 69, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Broei met inrichtingsnummer 20230913-0029 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering Nieuw	700 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koel- en vriesinstallaties, evt toekomstig te plaatsen airco's Nieuw	14,292 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (kuisproducten, verven, onderhoudsproducten, ...) Nieuw	100 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Bunker voor occasionele repetities ea Nieuw	89 DB(A)_LAEQ_15

32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 polyvalente zaal Nieuw	1 polyvalente zaal
---------	--	--------------------

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor bepaalde duur voor een termijn tot en met 31 december 2025, zoals gevraagd in het aanvraagformulier.

De wijzigingen van de deuropeningen worden voor onbepaalde duur vergund.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de stedenbouwkundige handelingen:

1. Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.

2. Afvalruimte

Er dient een ruimte voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval te worden voorzien die minimaal 4m² groot is en voldoende verlucht.

3. Toegankelijkheid

De aanvraag dient in overeenstemming te worden gebracht met de gewestelijke verordening toegankelijkheid, in het bijzonder voor wat betreft artikels 29/2, 30 en 31.

4. Flankerende maatregelen vanuit mobiliteit

Volgende flankerende maatregelen dienen te worden nageleefd om de overlast voor de buurt tot een minimum te beperken:

- Fietsparkeren moet maximaal op eigen terrein worden aangeboden. Bij evenementen kan er gezocht worden naar extra tijdelijke ruimte op eigen terrein.
 - Deze fietsparkeerplaatsen moeten voldoende duidelijk aangeduid zijn en goed bereikbaar.
 - Fietsen stallen op het voetpad moet ten alle tijden vermeden worden.
 - De bereikbaarheidsinfo dient voor de reguliere werking en evenementen volgens het 'STOP- principe' (*stappers/trappers/openbaarvervoer/personenvervoer*) te worden opgebouwd. Deze info moet gemakkelijk terug te vinden zijn en eenvoudig raadpleegbaar in de communicatiemiddelen van de uitbating.
 - Leveringen en ander logistiek verkeer voor opbouw/afbraak van evenementen gebeuren niet tussen 7u en 9u 's morgens of 16u en 18u 's avonds.
 - Bij grotere evenementen (vanaf 100 personen) moet een bewonersbrief opgemaakt worden, zodat de buurt tijdig geïnformeerd wordt over mogelijke hinder.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. In de concertzaal (bunker) mogen per kalenderjaar maximaal 12 evenementen met elektronisch versterkte muziek doorgaan, met een maximum van 2 evenementen per kalendermaand.
- 2.a. Het maximum toegestane geluidsniveau wordt vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van 89 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden. De toetsingsnorm bedraagt 91 dB(A), gemeten als LA,slow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.
- 2.b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de zaal.
3. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.
4. De bijzondere voorwaarden moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar.
5. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn. Dit betekent dat de maximale capaciteit van de inrichting beperkt is tot 360 personen (cf. voorwaarden Brandweer).
6. Verwijzend naar artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek:
 - tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en
 - tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.
7. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Aspect afvalwater

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater (700 m³/jaar) wordt via drie lozingspunten geloosd in de openbare gemengde riolering van Nieuwland.

Uit studies in opdracht van de Stad Gent en Farys blijkt dat door de minimale hellingen van het gemeentelijke rioleringsnet van de Stad Gent er een hoge sedimentbezinking optreedt. Door aanslibbing vermindert de afvoercapaciteit van de leidingen waardoor sneller wateroverlast kan optreden. De aanslibbing geeft ook aanleiding tot zwavelzuuraantasting waardoor geurhinder ontstaat en betonnen rioolbuizen worden aangetast. Hierdoor daalt de levensduur van de rioolbuis significant. Om die reden legt de Stad Gent, conform artikel 4.2.8.2.1.§2. van Vlarem II, op dat de lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te gebeuren via een septische put . Bij werken aan het afvoerstelsel dient voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater een septische put voorzien te worden.

Aspect bodem en grondwater

De opslag van alle gevaarlijke producten moet, conform VLAREM II, in of op een inkuiping gebeuren.

Aspect lucht

Koelinstallaties/Split-unit

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- * Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- * Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- * Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Aspect geluid

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant moet minstens de parameter LAeq,15min meten en dit zichtbaar houden voor de geluidsverantwoordelijke.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.

Afgeleide hinder

Rekening houdend met de (grote) capaciteit van de zaal en daaruit volgend het groot aantal bezoekers rondom de zaal, rekening houdend met een gemiddeld stemvolume van een mens en rekening houdend met de korte afstand van bewoning, wordt aangenomen dat aankomende en vertrekkende bezoekers geluidsoverlast kunnen veroorzaken in bewoonde gebouwen in de buurt.

De exploitant moet, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_00123 - OMV_2023121150 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke functiewijziging en exploitatie van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening voor jongerenorganisatie Broei vzw - met openbaar onderzoek - Nieuwland, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023121150

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Functiewijziging Broei_P_B_00_Branddetectie.pdf	d0chNdOQTa66i6nPYST5nw==
BA_Functiewijziging Broei_G_B_01_voorgevel.pdf	7f1cFjEL+qpAmqZsXqq5jw==
BA_Functiewijziging Broei_G_B_02_achtergevel.pdf	mSzTG3iEgLtiw0/RcfnsiA==
BA_Functiewijziging Broei_G_N_01_voorgevel.pdf	lvOHgd0STLer1J0u1TkY3Q==
BA_Functiewijziging Broei_G_N_02_achtergevel.pdf	t070ZQbMGOiohzWUIW3r6w==
BA_Functiewijziging Broei_G_V_01_voorgevel.pdf	rutvuQhwBLCE0Cva8vasIA==
BA_Functiewijziging Broei_G_V_02_achtergevel.pdf	TG5Hbjimzp7PSAvEs0D5rA==
BA_Functiewijziging Broei_I_B_01_inplanting.pdf	xKZv6gds4yH4Pt2DucEhMw==
BA_Functiewijziging Broei_L_BNTV_01_legende.pdf	yFdLfo+JJ4XvEmBZ3d/r0g==
BA_Functiewijziging Broei_P_B_01_riolering.pdf	hZE3wjAKhhcxPsCpS0syqA==
BA_Functiewijziging Broei_P_B_02_grondplan.pdf	Jk7sbftXO4dEhxgf9GO+g==
BA_Functiewijziging Broei_P_N_01_riolering.pdf	gsLB/myDFCLyln0RY3Yn3Q==
BA_Functiewijziging Broei_P_N_02_grondplan.pdf	NFlpxWSLkUHf0tGaOabLYQ==
BA_Functiewijziging Broei_P_V_01_riolering.pdf	4s45+jZ9Fbm9aYygHlgt6A==
BA_Functiewijziging Broei_P_V_02_grondplan.pdf	5QaEV1YM/rt3iRYjDzctmA==
BA_Functiewijziging Broei_S_BNTV_01_doornedes AA.pdf	l4nm7D/isNJLL1ES9o0vUQ==
BA_Functiewijziging Broei_S_BNTV_01_doornedes BB.pdf	7VQFaJom5/McKETxjKNSTg==