



---

**2025\_CBS\_05041 OMV\_2024093065 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

NUCLEO VZW met als contactadres Lange Violettestraat 231, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024093065) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars
- Adres: Achterstraat 54, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 825V2, 825S2 en 825W2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en plaats***

De aanvraag is gelegen in Sint-Amandsberg, met name in het kleine bouwblok gevormd door de Achterstraat, het steegbeluik Braeckmancité, de Azaleastraat en het Azaleapark. De straatwanden van het bouwblok worden gekenmerkt door gesloten bebouwing. De percelen langsheen het steegbeluik zijn ondiep.

De plaats van de aanvraag situeert zich achter de straatwanden en tegenaan het Azaleapark. De site omvat vandaag een loods en een onverharde zone van ca. 125m<sup>2</sup>. De voorgevel van de loods bevindt zich aan de NW-zijde en is bereikbaar via een doorrit tussen de panden Achterstraat 50 en Achterstraat 62. De doorrit zelf is geen eigendom van de aanvrager, de toegang gebeurt d.m.v. een recht van doorgang (waarbij zowel nr. 50 als 62 belast zijn). De gevels NO, ZO en ZW zijn gesloten gevels tegenaan omliggende buurpercelen en het Azaleapark.

De loods bestaat uit 2 delen:

- Het eerste deel betreft een gebouw met 1 bouwlaag, opgetrokken met een betonnen structuur. Dit deel wordt hierna het 'hoofdgebouw' genoemd en bevindt zich tegenaan Achterstraat 48, het Azaleapark en de percelen Azaleastraat 12, 14, 16 en 18-28.
- Het tweede deel heeft 2 bouwlagen, is opgetrokken in baksteen, met bakstenen gewelven en een metalen draagstructuur. Dit deel wordt hierna de 'zijvleugel' genoemd en bevindt zich tegenaan Achterstraat 70, 72, 74, 76 (steegbeluik) en Azaleastraat 14.

De plaats van de aanvraag vormde eerder één geheel met de panden Azaleastraat 14 en Achterstraat 50. Azaleastraat 14 werd verbouwd tot een eengezinswoning (zie historiek, OMV\_2023018378), het pand Achterstraat 50 werd verbouwd tot meergezinswoning (zie historiek, OMV\_2023018368).

#### ***Beschrijving van het project***

##### Programma

De aanvrager van het project betreft NUCLEO vzw. De vzw ontwikkelt kwaliteitsvolle en betaalbare ateliers in Gent en omgeving, voor kunstenaars uit verschillende disciplines. Met deze aanvraag wenst NUCLEO de loods te verbouwen (zie verder).

Het hoofdgebouw en de verdieping van de zijvleugel wordt na verbouwing ingevuld met 19 kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars. Tevens wordt een kleine multifunctionele ruimte voorzien, met kitchenette en berging. Deze ruimte bevindt zich tegenaan het park en zal voornamelijk dienst doen als ontmoetingsruimte/leefruimte voor de kunstenaars zelf. Bijkomend kan het lokaal ook gebruikt worden voor overlegmomenten met

bijvoorbeeld collectioneurs en opdrachtgevers. Ook kleine artistieke opstellingen in het kader van dergelijke overlegmomenten zijn mogelijk. Daarnaast zal de ruimte ook open gesteld worden voor een buurtwerking. De aanvrager geeft tevens aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren). Deze kantoren worden niet extern verhuurd en zijn een onderdeel van de NUCEO-werking.

Het gelijkvloers van de zijvleugel zal een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte huisvesten van ca. 160m<sup>2</sup>, of 185m<sup>2</sup> incl. berging en toiletten. Deze ruimte zal verhuurd worden aan een externe partner.

#### Stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de loods verbouwd van een werk- en opslagplaats naar kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars. De stedenbouwkundige functiecategorie 'bedrijvigheid' blijft hierdoor dezelfde.

Met de verbouwing gebeuren volgende stedenbouwkundige handelingen:

#### HOOFDGEBOUW

- Het hoofdgebouw wordt deels ontpit door (1) het inrichten van 3 groene patio's en (2) het openwerken van een beperkte zone aan de parkzijde tot groenzone. De grens met het openbaar domein wordt aangegeven door middel van een boordsteen en een balustrade van ca. 1m hoog (op eigen terrein).
- In de gevel tegenaan het Azaleapark wordt verdiepingshoge openingen gemaakt: een vluchtdoor en accordeonraam t.h.v. de ontpitte zone, voor het overige worden vaste ramen voorzien. De gevel wordt tevens geïsoleerd aan de buitenzijde. De voorgevels van het hoofdgebouw worden uitgewerkt als een lichtdoorlatende façade, afgewerkt met gevellen en gelakt houten schrijnwerk.
- De bovenste lagen van het platte dak worden verwijderd. Het dak wordt bijkomend geïsoleerd, afgewerkt als extensief groendak en voorzien van zonnepanelen. Er worden tevens daklichten voorzien.
- Er wordt een nieuwe vloer voorzien op volle grond. Het pand wordt voor het overige intern verbouwd met behoud van de bestaande structuur.
- Het gebouw wordt geïsoleerd, t.h.v. de parkgevel gebeurt dat aan de buitenzijde.

#### ZIJVLEUGEL

- De voorgevels van de zijvleugel worden verbouwd naar een lichtdoorlatende façade, afgewerkt met gevellen en gelakt houten schrijnwerk.
- De bovenste lagen van het platte dak worden verwijderd. Het dak wordt bijkomend geïsoleerd en afgewerkt als extensief groendak. Er worden tevens enkele daklichten voorzien.
- Er wordt een nieuwe vloer voorzien op volle grond. Het pand wordt voor het overige intern verbouwd met behoud van de bestaande structuur.
- Het gebouw wordt geïsoleerd.

#### ONBEBOUWDE ZONE

- Om de toegang aan de voorzijde van het hoofdgebouw te verbeteren wordt in de onverharde zone van het project een bijkomend pad voorzien langsheen het hoofdgebouw. Het pad is ca. 18m<sup>2</sup> groot en wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers.
- In de onverharde zone voor de loods wordt tevens een hemelwaterput voorzien, een septische put en een bovengrondse infiltratievoorziening.
- De riolering wordt gescheiden aangelegd tot aan de Achterstraat.

#### Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen en parkeren

De hoofdtoegang tot het gebouw gebeurt blijvend via de doorrit tussen de panden Achterstraat 50 en Achterstraat 62: laden en lossen, bereikbaarheid kunstenaars, eventuele bezoekers ...

T.h.v. de ontpitte zone aan het Azaleapark komt een vluchtweg en wordt een bijkomende/nieuwe zachte toegang (voor voetgangers).

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien in het project. De aanvraag voorziet in het hoofdgebouw 12 fietsstaanplaatsen voor de aanwezige kunstenaars. Voor het gebouw kan kort geparkeerd worden voor laden en lossen.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 11/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afbreken van een achterliggende loods en het verbouwen van een loods en bovenliggend appartement naar een eengezinswoning. (OMV\_2023018378)
- Op 06/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak van een achterliggende loods/handelsruimte en de omvorming en uitbreiding van een handelsruimte met bovenliggend appartement naar een meergezinswoning. (OMV\_2023018368)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/02/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een gebouw, verbouwen van zaal en uitbreiden van een atelier. (1965 SA 11.785)
- Op 09/02/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een inrijpoort en magazijn. (1967 SA 045)
- Op 16/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen van een werkplaats. (1966 SA 12.470)
- Op 05/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen scheidingsmuur + bouwen appartement. (1967 SA 200)
- Op 12/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor overdekken koer. (1967 SA 193)
- Op 02/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het overdekken van een groene zone. (1970 SA 065)
- Op 16/07/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1970 SA 123)
- Op 26/01/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1972 SA 005)

- Op 05/05/1976 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van de werkplaats. (1976 SA 091)
- Op 06/03/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en het uitbreiden van een kantoorcomplex. (1977 SA 086 Litt. A-21-77)
- Op 14/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een vergaderzaal en het maken van twee dakstandramen. ((1979/083 SA) KW A-20-79)
- Op 19/02/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het dak en trap van een bestaand appartement met behoud van alle overige (gelijkvloers en verdieping). (2008/60375)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 maart 2025 met kenmerk 066277-006PMG/DA/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

#### Samenvatting:

- *GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*
- *Belangrijke opmerking voor de exploitant: Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100m<sup>2</sup>, open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.*

#### **3.2. Dienst Veiligheidsrapportage – Team Externe Veiligheid**

**Geen bezwaar** advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 14 maart 2025 zonder kenmerk. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket:

*Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.*

#### **3.3. Farys**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 24 maart 2025 met kenmerk AD-25-200. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

#### Samenvatting:

- *M.b.t. het verbouwen/renoveren van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*
- *Het pand met atelierruimtes kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet via de gemeenschappelijke oprit met bestaande erfdiensbaarheid.*

- Voor de nieuwe aftakking kan gebruik gemaakt worden van de bestaande aftakkingen, mits dit dwarsingen van de rijweg betreft. Er is geen uitbreiding nodig.
- We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

### **3.4. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 februari 2025 met kenmerk 500009261 8. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

#### Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

*Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.*

*Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

#### **TECHNISCHE BEPALINGEN VOOR MEERGEZINSWONINGEN EN APPARTEMENTEN**

##### **1/ Voor elektriciteit**

*Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

##### **2/ Tellerlokaal:**

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

#### Beoordeling:

Indien alsnog een andere energievoorziening gebruikt zou worden, dient de aanvrager na te gaan of deze stedenbouwkundig en/of naar exploitatie toe vergunnings- of meldingsplichtig is. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Indien het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk blijkt, moet dit voorzien worden in het gebouw. Er kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met het plaatsen van een cabine buiten het gebouw. Indien de werken hiervoor vergunningsplichtig zijn, moet in dat geval een bijkomende omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied 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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in artikel 0: afbakeningsslijn grootstedelijk gebied Gent. De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum, goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven.

De aanvraag is **deels niet** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA:

##### Begrippen in het BPA

- *Hoofdbestemming: is deze waarvoor meer dan 70% van de constructie of aangelegenheid is bestemd: de procentuele berekening gebeurt o.b.v. de vloer-, terrein- of zoneoppervlakten.*
- *Nevenbestemming: is deze waarvoor minder dan 30% van de constructie of aangelegenheid is bestemd: de procentuele berekening gebeurt o.b.v. de vloeroppervlakten (max. vloeroppervlakte 300m<sup>2</sup>).*

##### Bestemmingsvoorschriften 'zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven'

- *Hoofdbestemming: ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven en autobergplaatsen*
- *Nevenbestemming: geen*

##### Toetsing van de aanvraag

Het gebouw heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 1.025m<sup>2</sup>.

- Hiervan wordt 840m<sup>2</sup> (of 82%) gebruikt als i.f.v. de werking van NUCLEO (kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars, de bijhorende voorzieningen zoals een

multifunctionele ruimte, toiletten, berging ... en potentieel ook de kantoren voor de werking).

- Hiervan wordt 185m<sup>2</sup> (of 18%) gebruikt als een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte, te verhuren aan een externe partner.

De werking van NUCLEO betreft de hoofdbestemming op de site (82%) en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van de 'zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven'. De atelierruimtes voor de beeldende kunstenaars (schilders, beeldhouwers, installatiekunstenaars, grafisch kunstenaars met lithografie, etsen, zeefdruk ...) kunnen beschouwd worden als ambachtelijke en niet-hinderlijke bedrijvigheid. De aanvrager verduidelijkt in zijn dossier bovendien ook *'[...] dat er in geen enkel geval productie of opslag van geproduceerde (gevaarlijke) materialen zal plaatsvinden. Er zullen met andere woorden dus geen industriële activiteiten uitgevoerd worden, wel ambachtelijke activiteiten.'*

De **kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte** op het gelijkvloers van de zijvleugel betreft de nevenbestemming op de site (18%) en is **niet in overeenstemming** met de bestemmingsvoorschriften van de 'zone 7 voor ambachtelijke en niet-hinderlijke bedrijven'. De zone laat immers geen nevenbestemmingen toe. De gevraagde kunstgalerij is bijgevolg een **afwijking** op het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de 'zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven' welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van de afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Op 19/09/2019 werd hiervoor door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, ontharden, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, verweven ...).

Het beleidskader werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in de Gentse Kernstad (19e eeuwse wijken) en in de nabijheid van het wijkknooppunt 08 (Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg). De omgeving wordt gekenmerkt door een vrij grote densiteit, onder meer ook ten gevolge van de historische verweving van wonen met kleinere en grotere ateliers en werkruimtes.

Binnen dergelijke omgevingen worden ingezet op vernieuwen en verluchten. Tevens zijn functies als bedrijvigheid (ateliers edm.), kantoren, gemeenschapsvoorzieningen ... kwetsbare stedelijke functies die verdrongen dreigen te geraken en daarom beschermd moet worden. In een strategie van verweving van economische functies, voorzieningen en wonen, wordt – in evenwicht met de beoogde woonomgevingskwaliteit – er daarom naar gestreefd om de interessantste van de bestaande werkruimten te behouden en vernieuwen voor bestaande en nieuwe vormen van economische activiteit en voorzieningen.

Huidige aanvraag vult deze visie in. Er wordt voorzien in een ontpitting/verluchting. Tegelijkertijd worden de bestaande loodsen vernieuwd en opnieuw ingezet voor een meer hedendaagse economische, ambachtelijke én niet-hinderlijke activiteit (kunstenaarsateliers). De gevraagde nevenbestemming van een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte van ca. 185m<sup>2</sup> sluit aan bij deze herbestemming. De culturele voorziening heeft immers een directe link met de creatieve bedrijvigheid op de site en vormt zelfs een verdere versterking, verduurzaming en ondersteuning ervan.

Daarenboven bevindt het project zich ook in de nabijheid van het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg' waar dergelijke galerij een juiste plaats kent, én is de aanvraag in zijn geheel inpasbaar binnen zijn directe woonomgeving. Voor dit laatste wordt verwezen naar punt 9 'Omgevingstoets'.

Er wordt geconcludeerd dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO een rechtsgeldige afwijkingsgrond betreft. De gevraagde afwijking is **aanvaardbaar** en inpasbaar binnen de site en de omgeving.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 '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.

Artikel 1 15° van de verordening definieert het begrip 'publiek toegankelijk' als volgt: 'een ruimte die openstaat voor het publiek of bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik, ook al is de toegang beperkt tot een of meer welbepaalde categorieën van personen, met uitzondering van de ruimtes die alleen toegankelijk zijn voor werknemers, alsook van de technische ruimtes en opslagruimtes die niet dienen als archiefruimte, en van de toegangen en deuropeningen, gangen en overlopen en niveaoverschillen die uitsluitend naar die ruimtes leiden.'

In het geval van deze aanvraag betekent dit dat de atelierruimtes zelf (voor kunstenaars/werknemers), bergingen en technische ruimtes niet publiek toegankelijk zijn. De galerij/expositieruimte, de multifunctionele ruimte, het sanitair en alle routes/deuren ... daarnaartoe zijn wel publiek toegankelijk. Cfr. artikel 3 dienen deze ruimtes aan de verordening te voldoen.

Het ontwerp is **deels niet** in overeenstemming met deze verordening.

#### Artikel 15

*De breedte van een looppad [...] (heeft) na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm. [...] In afwijking [...] is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen:*

- *bij een versmalling die zich over hoogstens 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, [...] na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte (heeft) van minstens 90cm [...];*
- *bij een versmalling die zich over meer dan 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, [...] na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120cm (heeft) [...]. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.*

De gang naar de multifunctionele ruimte (t.h.v. de ateliers 6, 7, 8, 9, 13 en 14) is ca. 13m lang en heeft een breedte van slechts 140cm. De gang moet ofwel integraal voorzien worden met een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm. Ofwel dient in de gang één vrije en vlakke draairuimte van 150cm gerealiseerd te worden waarbij voldaan wordt aan de 10m-regel. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### Artikel 18

*Niveaoverschillen tot en met 18cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaoverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaoverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.*

De aanvraag is niet helemaal duidelijk m.b.t. niveaoverschillen tussen binnen en buiten, met name (1) t.h.v. de hoofdtoegang en (2) t.h.v. de vluchtweg en toegankelijke patio aan de multifunctionele ruimte. Opdat de plannen geen trap of helling weergeven, wordt vermoed dat er geen hoogteverschil is. Als **bijzondere voorwaarde** wordt ter verduidelijking opgelegd dat een eventuele opstap tussen binnen en buiten maximaal 2cm mag bedragen.

## Artikel 25

*Bij een manueel te bedienen deur [...] moet naast de krukzijde [...] na de afwerking [...] een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm gegarandeerd (worden) [...].*

De deur tussen de expositieruimte en de sanitaire zone heeft naast de kruk geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm. Deze is er niet aan de trekzijde noch aan de duwzijde. Dit moet gerealiseerd worden en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De toegangsdeur naar de multifunctionele ruimte heeft aan de trekzijde naast de kruk geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm. Dit moet gerealiseerd worden en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer – Gent. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

### **5.2. 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.

#### Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

#### Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

De waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze

minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 10m<sup>3</sup> voorzien.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair en dienstkranen.

#### Groendak

Er wordt een groendak van 823m<sup>2</sup> aangelegd. Een dakoppervlakte van 56,3m<sup>2</sup> is niet voorzien van een groendak. De volledige dakoppervlakte wordt op de hemelwaterput aangesloten. Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van 50l/m<sup>2</sup>. Indien de groendaken op de hemelwaterput worden aangesloten, moet er, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt tevens opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds. De voorziening dient een inhoud te hebben van 14.450,7 liter en een oppervlakte van 35,032m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 14.500 liter en een oppervlakte van 36m<sup>2</sup>.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast. Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart**

De aanvraag situeert zich naast het Azaleapark. Met deze aanvraag gebeuren tegenaan het Azaleapark volgende werken:

In de gevel aan de parkzijde worden verdiepingshoge openingen gemaakt. De openingen zorgen voor een kwalitatieve lichtinval in het project en realiseren een visuele interactie tussen de activiteiten in het project en wat zich afspeelt in de publieke ruimte. Gezien de culturele functie van het gebouw wordt dit positief beoordeeld.

Er wordt ca. 34m<sup>2</sup> ontpit en onthard. De ontharding wordt positief beoordeeld: er kan meer hemelwater rechtstreeks in de bodem dringen, en er ontstaat een positieve invloed op het hitte-eilandeffect in de stad. De ontpitte zone laat tevens toe dat gebruikers van het gebouw op privaat terrein buiten kunnen verpozen, in contact met het park.

Via de ontpitte zone wordt ook een zachte toegang (voetgangers) en vluchtweg gevraagd via het park. De aanvrager motiveert dat dit geen impact zal hebben op het groen van het park: *'Het vluchtroutetraject loopt haaks op het gebouw, rechtstreeks naar de parking. [...] Er dient voor de realisatie enkel een vlierstruik verwijderd te worden, wat tijdens de voorbesprekingen al was toegezegd gezien dit dus slechts een minimale impact heeft op het park.'*

In vooroverleg werd inderdaad akkoord gegaan met het rooien van de vlierstruik i.f.v. het realiseren van een vluchtweg. Het rooien van de struik en de vluchtweg hebben slechts een minimale impact op het park.

Er werd echter geen akkoord gegeven voor het realiseren van een zachte toegang via het park. Het realiseren van dergelijke toegang betekent het vergroten van de dynamiek langsheen deze route en realiseert een claim op het park. Dit is niet aanvaardbaar: het park dient blijvend een luwe, rustige, groene én publieke ruimte te zijn voor de volledige buurt. Het realiseren van een zachte toegang langsheen het park wordt daarom uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### **6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden**

#### **Stikstof**

In de stikstofnota toegevoegd aan het dossier werd nagegaan in welke mate zowel de aanleg- als exploitatiefase van het project impact hebben op de omliggende beschermde habitats in het kader van het Stikstofdecreet.

De PAS-impact score is lager dan 1%, en dus is een passende beoordeling niet nodig. De VEN-gebieden werden ook onderzocht aan de hand van de stikstofgevoeligheid en afstand van het voorgestelde project. Zoals aangetoond kan vastgesteld worden dat het voorgestelde project geen betekenisvolle impact heeft op vlak van stikstofdepositie voor de speciale beschermingszones van de habitatrichtlijnen in het kader van het Stikstofdecreet en ook geen

betekenisvolle impact heeft op de omringende VEN-gebieden in het kader van het Natuurdecreet.

### **Lozing**

Er is geen lozing van bedrijfsafvalwater. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

### **6.3. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden**

Mits het **toepassen van de bijzondere voorwaarde** zal het project geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

## **7. 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.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 februari 2025 tot en met 22 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend, er werd op 13 mei 2025 ook één laattijdig bezwaar geregistreerd.

***De 8 bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

### **8.1. Onduidelijke plannen bij inzage**

*Op het digitale platform zijn plannen beschikbaar, maar deze kunnen niet worden gedownload vanwege auteursrechtelijke bescherming. Daarnaast is op elk plan een diagonale zeeafdruk aangebracht met de tekst 'Mogelijk auteursrechtelijk beschermd, kopiëren verboden'. Kleine teksten en arceringen zijn verstoord, waardoor details nauwelijks leesbaar zijn. Ook bij inzage aan het loket van de Balie Bouwen bleken geen aanvullende documenten of hogere resolutie van plannen beschikbaar. Dit roept de vraag op of een openbaar onderzoek wel voldoende transparantie biedt, aangezien digitale plannen in hun originele (native) PDF-formaat bekeken zouden moeten kunnen worden.*

#### Bespreking:

Bouwplannen zijn auteursrechtelijk beschermd en kunnen hierdoor niet zomaar publiek toegankelijk gemaakt worden. De plannen in het dossier kunnen daarom niet gedownload worden, maar zijn wel raadpleegbaar of 'ter inzage' op het Vlaamse Inzageloket. Op het digitale Inzageloket kan je niet alleen het volledige dossier digitaal inkijken, het inzageloket begeleidt je ook op een gebruikersvriendelijke manier door de procedure/het dossier. Het digitale

inzageloket is zo intuïtief mogelijk ontwikkeld om de gebruiker door de complexiteit van een vergunningsaanvraag en bijhorende procedure te leiden.

Door een vrij recente aanpassing aan de regelgeving rond auteursrechten wordt in dit Inzageloket ook het raadplegen van alle architecturale plannen mogelijk, waar dit eerder niet het geval was. Gezien het auteursrecht worden deze plannen door het Vlaamse Omgevingsloket wel steeds beschermd door een watermerk. Dit kan soms de leesbaarheid van de plannen bemoeilijken maar verhindert de 'transparantie' in het dossier niet. Elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt op eenzelfde manier openbaar gemaakt.

### **8.2. Ontbrekende documenten in de aanvraag**

*In de beschrijvende nota wordt verwezen naar 'Werklingsverslag NUCLEO 2023, p. 36'. Dit document ontbreekt in de aanvraag. De afwezigheid ervan roept vragen op over de volledigheid en transparantie van het openbaar onderzoek.*

#### Bespreking:

In de beschrijvende nota van deze aanvraag wordt onder meer informatie m.b.t. bezoekersaantallen meegegeven. Hierbij wordt als bronvermelding verwezen wordt naar het 'Werklingsverslag NUCLEO 2023'. De informatie in de beschrijvende nota van een dossier dient door de aanvrager steeds waarheidsgetrouw aangeleverd te worden. Het is onnodig elke bron aan een beschrijvende nota toe te voegen.

### **8.3. Onjuiste of onvolledige plannen**

#### *1/ Inplantingsplan en grondplannen:*

*Volgens het normenboek moet een inplantingsplan worden opgesteld met een snede op 1,50m boven het maaiveld. De voorgelegde plannen voldoen hier niet aan, ze tonen een doordruk van het dak in plaats van de vereiste doorsnede. Op de grondplannen worden niet alle ruimtes van de nodige bemating voorzien (technische ruimte, berging ...). Dit maakt de plannen ongeschikt voor beoordeling.*

#### *2/ Aanduiding erfdiensbaarheden:*

*Op het inplantingsplan ontbreken de van toepassing zijnde erfdiensbaarheden op de percelen C825/S2 en C825/R2. Op het perceel C825/S2 is er enkel een minieme vermelding van een erfdiensbaarheid. Het type erfdiensbaarheid is ook niet vermeld op de plannen. In de erfdiensbaarheidsnota wordt expliciet vermeld: "Met betrekking tot de bovengenoemde erfdiensbaarheden is het elke begunstigde ten strengste verboden voertuigen te parkeren of stationeren, evenals objecten te plaatsen, zelfs voor korte duur of langer dan noodzakelijk voor leveringen, afvalophaling, enz.". Dit maakt de plannen ongeschikt voor beoordeling.*

#### Bespreking:

#### *1/ Inplantingsplan en grondplannen:*

De normenboeken, opgemaakt door de Vlaamse wetgever, bepalen aan welke vormelijke en technische vereisten de documenten van een aanvraag moeten voldoen. Deze normenboeken dienen niet steeds letterlijk gevolgd te worden, de filosofie en doelen van de vormelijke en technische vereisten dienen wél gevolgd te worden. Het normenboek bepaalt dat op het inplantingsplan het bovenaanzicht van de geplande werken moet weergegeven worden, met een duidelijk onderscheid tussen het grondvlak (op een hoogte van 1,5m boven het maaiveld) en eventuele oversteken op verdiepingen of dakconstructies. De plannen in de aanvraag zijn hierover voldoende duidelijk.

Het ontbreken van een bemating in een ruimte vormt tevens geen probleem aangezien de plannen op schaal getekend zijn en eigen opmetingen toelaten.

#### 2/ Aanduiding erfdienstbaarheden:

De lijnen van de erfdienstbaarheid staan wel conform het PV van splitsing aangeduid op de plannen. Het proces verbaal van splitsing werd tevens aan de aanvraag toegevoegd, hier kan onder meer de passage m.b.t. het verbod op parkeren enz. nagelezen worden. Deze informatie is meer dan voldoende i.f.v. de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag. Een omgevingsvergunning heeft daarenboven een zakelijk karakter en wordt ook steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit wordt tevens uitdrukkelijk vermeld in de beslissing van deze aanvraag.

### **8.4. Onduidelijke informatie in de beschrijvende nota**

#### 1/ Omschrijving programma:

*De aanvrager geeft een onduidelijke omschrijving van het project. Enerzijds wordt aangegeven dat er atelierruimtes worden voorzien voor kunstenaars om hun kunstwerken te creëren, anderzijds wordt gesproken over de vestiging van de hoofdzetel van NUCLEO op dezelfde locatie. Tevens wordt een kleinschalige expositieruimte als nevenactiviteit opgenomen maar wordt in geen enkel document de verhouding tussen de nevenactiviteit en de hoofdactiviteit aangegeven. Er wordt ook gesteld dat er 19 ateliers voorzien zijn, terwijl uit de plannen blijkt dat het er 24 zijn. Dit betekent dat 5 ateliers op de verdiepingen niet werden opgenomen in de berekening, wat neerkomt op een foutmarge van 25%. Dit roept vragen op over de feitelijke invulling van deze ruimtes: gaat het om kantoren, kunstenaarsateliers, een expositieruimte, een feestruimte ...?*

#### 2/ Energie:

*Er zijn geen uitspraken gedaan over de wijze waarop deze ruimtes verwarmd zullen worden. Bovendien ontbreekt elke duidelijkheid over de benodigde stookinstallaties om zowel de 24 ateliers als de tentoonstellingsruimte adequaat te verwarmen. Zonder een gedetailleerde studie kan er geen gefundeerd oordeel worden geveld over de reglementering inzake stookafdelingen, de geschiktheid van de technische ruimte, en of een installatie van meer dan 70 kW noodzakelijk is.*

#### Bespreking:

##### 1/ Omschrijving programma:

Een integrale lezing van de beschrijvende nota en de plannen laten toe een heel duidelijk zicht te hebben op het gevraagde programma en de onderlinge verhouding.

##### Programma:

- Het hoofdgebouw en de verdieping van de zijvleugel wordt na verbouwing ingevuld met 19 kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars, zoals ook duidelijk weergegeven op de plannen. Tevens wordt een kleine multifunctionele ruimte voorzien, met kitchenette en berging. Deze ruimte bevindt zich tegenaan het park en zal voornamelijk dienst doen als ontmoetingsruimte/leefruimte voor de kunstenaars zelf. Bijkomend kan het lokaal ook gebruikt worden voor overlegmomenten met bijvoorbeeld collectioneur en opdrachtgevers. Ook kleine artistieke opstellingen in het kader van dergelijke overlegmomenten zijn mogelijk. Daarnaast zal de ruimte ook open gesteld worden voor een buurtwerking. De aanvrager geeft tevens aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer

de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren). Deze kantoren worden niet extern verhuurd en zijn een onderdeel van de NUCEO-werking.

- Het gelijkvloers van de zijvleugel zal een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte huisvesten van ca. 160m<sup>2</sup>, of 185m<sup>2</sup> incl. berging en toiletten. Deze ruimte zal verhuurd worden aan een externe partner.

Verhouding: het gebouw heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 1.025m<sup>2</sup>.

- Hiervan wordt 840m<sup>2</sup> (of 82%) gebruikt als i.f.v. de werking van NUCLEO (kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars, de bijhorende voorzieningen zoals een multifunctionele ruimte, toiletten, berging ... en potentieel ook de kantoren voor de werking).
- Hiervan wordt 185m<sup>2</sup> (of 18%) gebruikt als een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte, te verhuren aan een externe partner.

## 2/ Energie:

De aanvraag is wel duidelijk m.b.t. de energievoorziening. Enerzijds worden er zonnepanelen voorzien op het dak. In de nota wordt bijkomend aangegeven dat de energievoorziening elektrisch gebeurt. Op heden voorziet netbeheerder Fluvius 63A, 3-fasig 230V, KVA 31,40. Hiermee kan de aanvrager mits de plaatsing van een transformator de energie voorzien die noodzakelijk is voor het project. Fluvius gaf ook een voorwaardelijk advies (zie punt 3.4). De aanvrager dient te voldoen aan de voorwaarden.

Indien alsnog een andere energievoorziening gebruikt zou worden, dient de aanvrager na te gaan of deze stedenbouwkundig en/of naar exploitatie toe vergunnings- of meldingsplichtig is. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Indien het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk blijkt, moet dit voorzien worden in het gebouw. Er kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met het plaatsen van een cabine buiten het gebouw. Indien de werken hiervoor vergunningsplichtig zijn, moet in dat geval een bijkomende omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### **8.5. Werking NUCLEO is strijdig met de hoofdbestemming in het BPA**

*Het begrip "niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven" is niet eenduidig gedefinieerd in het BPA. Algemeen wordt aangenomen dat het gaat om kleinschalige ambachtelijke activiteiten die geen significante hinder veroorzaken voor de omgeving, zoals een loodgieter of een kleine werkplaats. De centrale vraag is of de ateliers voor kunstenaars, inclusief eventuele tentoonstellingsmomenten, nog binnen deze definitie passen.*

*Er zijn bezorgdheden over mobiliteit en geluidsoverlast (lawaaiige machines, catering en feesten, rondslingerend afval ...). Er werd geen studie opgemaakt die de impact hierover aantoont. In plaats daarvan worden enkel losse "feiten" en subjectieve ervaringen met voorgaande evenementen aangehaald wat geen relevante bewijslast heeft.*

*Er zijn tevens bezorgdheden over de veiligheidsvoorschriften, in het bijzonder met betrekking tot brandveiligheid en evacuatiemogelijkheden. De aanvrager lijkt het werkelijke gebruik van de site te minimaliseren om zo veel mogelijk onder de radar te blijven van veiligheidsnormen.*

*De gevraagde werking en de dynamiek die ze meebrengt is strijdig met de BPA-voorschriften en de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'.*

## Bespreking:

Het project is gelegen in het bijzonder plan van aanleg Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum, goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven. In deze zone zijn 'ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven en autobergplaatsen' de hoofdbestemming, er zijn geen nevenbestemmingen toegestaan. Een hoofdbestemming is cfr. het BPA deze waarvoor meer dan 70% van de constructie of aangelegenheid is bestemd: de procentuele berekening gebeurt o.b.v. de vloer-, terrein- of zoneoppervlakten.

De werking van NUCLEO betreft de hoofdbestemming op de site (82%) en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De atelierruimtes voor de beeldende kunstenaars (schilders, beeldhouwers, installatiekunstenaars, grafisch kunstenaars met lithografie, etsen, zeefdruk ...) kunnen beschouwd worden als ambachtelijke en niet-hinderlijke bedrijvigheid. De aanvrager verduidelijkt in zijn dossier bovendien ook *'[...] dat er in geen enkel geval productie of opslag van geproduceerde (gevaarlijke) materialen zal plaatsvinden. Er zullen met andere woorden dus geen industriële activiteiten uitgevoerd worden, wel ambachtelijke activiteiten.'* Het gevraagde gebruik omvat bijgevolg geen industriële activiteit welke cfr. de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied' zou moeten afgezonderd worden in daartoe specifiek aangewezen gebieden (zoals bvb. industriegebied).

De dynamiek die deze ateliers met zich meebrengen is tevens inpasbaar in de woonomgeving en wordt als niet-hinderlijk ervaren.

De aanvrager geeft hieromtrent immers aan dat in een standaardbezetting gemiddeld 7 tot 10 personen op de site aanwezig zijn én dat deze hoofdzakelijk te voet of met de fiets komen. Nabijheid is voor een kunstenaar immer essentieel bij hun atelierkeuze. De aanvrager motiveert dit vanuit een vergelijk van andere sites binnen hun werking.

Grotere bezettingen zijn mogelijk tot maximaal 100 personen, cfr. de brandweerwetgeving. I.f.v. de NUCLEO-werking zal dit volgens de aanvrager slechts 1 weekenddag per jaar zijn (tijdens de Open Ateliërdag). Op de Open Ateliërdag op de site in de Achterstraat worden naar schatting over de dag heen ca. 350 bezoekers verwacht worden, verspreid tussen 10u en 18u (naar vergelijk met het bezoekersaantal op de Vynckiersite in 2023 en 2024).

M.b.t. de gevreesde geluidsoverlast wordt meegegeven dat elk project steeds moet voldoen aan de geldende geluidsnormen van Vlarem II. Indien in de ateliers een Vlarem ingedeelde activiteit zou uitgeoefend worden, dient er hiervoor ook steeds een melding of omgevingsvergunningaanvraag te worden ingediend. In dat geval worden ook steeds de geluidaspecten beoordeeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking** in de aanvraag. Inzake het veiligheidsaspect wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer (zie punt 3.1) en de weerlegging van bezwaarpunt 8.8.

Conclusie: de kunstenaarsateliers zijn bijgevolg ambachtelijk, niet-hinderlijk en inpasbaar in de woonomgeving. De gevraagde hoofdbestemming is in overeenstemming met het BPA.

#### **8.6. Expositieruimte is als nevenbestemming niet toegestaan in het BPA**

*Volgens het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) heeft dit perceel geen nevenbestemming. De aanvrager vraagt hierop een afwijking aan en motiveert o.m. dat de expositieruimte als nevenfunctie een monofunctionaliteit vermijdt en een verfijning van het stedelijk weefsel voorziet.*

*Hiermee wordt niet akkoord gegaan. De gevraagde expositieruimte heeft geen ondersteunende rol ten opzichte van de hoofdbestemming en heeft teveel impact op de woonomgeving. De ligging van deze expositieruimte, grenzend aan de koeren en buitenruimtes van de aanpalende rijwoningen, zal onvermijdelijk leiden tot geluidsoverlast. Bovendien roept de openbare toegankelijkheid van deze ruimte serieuze vragen op over mobiliteit en brandveiligheid. Daarnaast wordt beweerd dat de expositieruimte 'kleinschalig' is, terwijl in realiteit NUCLEO reeds evenementen en feesten organiseert op andere locaties. Dit blijkt onder meer uit een vernissages-uitnodiging waarop geen einduur wordt vermeld ("19u00 tot ..."), wat erop wijst dat er effectief activiteiten plaatsvinden die hinder kunnen veroorzaken. Daarnaast wordt gesuggereerd dat de expositieruimte gedeeld zal worden met derden. Hoe waarborgt NUCLEO dat deze derden het bezoekersaantal onder de grens van 100 personen zullen houden?*

Bespreking:

Het project is gelegen in het bijzonder plan van aanleg Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum, goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven. In deze zone zijn 'ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven en autobergplaatsen' de hoofdbestemming, er zijn geen nevenbestemmingen toegestaan. Een nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de constructie of aangelegenheid is bestemd: de procentuele berekening gebeurt o.b.v. de vloeroppervlakten (max. vloeroppervlakte 300m<sup>2</sup>).

De kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte op het gelijkvloers van de zijvleugel betreft een nevenbestemming op de site (18%) en is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften aangezien er geen nevenbestemming is toegestaan. O.b.v. artikel 4.4.9/1 van de VCRO kunnen hierop afwijkingen toegestaan, de evaluatie hiervan is gunstig. Voor een uitgebreide motivatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1.

Samengevat kan gesteld worden dat de gevraagde kunstgalerij/expositieruimte van ca. 185m<sup>2</sup> (incl. toiletten en berging) aansluit bij de NUCLEO-werking. De culturele voorziening heeft immers een directe link met de creatieve bedrijvigheid op de site en vormt zelfs een verdere versterking, verduurzaming en ondersteuning ervan. Daarenboven bevindt het project zich ook in de nabijheid van het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amansberg' waar dergelijke galerij een juiste plaats kent.

De dynamiek die de expositieruimte met zich meebrengt is tevens inpasbaar in de woonomgeving en wordt als niet-hinderlijk ervaren.

De aanvrager geeft hieromtrent immers aan dat naar inschatting om de 2 weken een nieuwe kunstenaar in de zaal tentoonstelt. Dergelijke tentoonstelling ontvangt gemiddeld een honderdtal bezoekers tijdens de maximale looptijd van 2 weken. De bezoekers van de expositieruimte komen met andere woorden eerder gespreid. Op eventuele vernissages zijn er nooit meer dan 100 mensen tegelijk aanwezig. De aanvrager motiveert dit vanuit een vergelijk met de bestaande expositieruimte Blanco (met een zaal van 185m<sup>2</sup> t.a.v. de hier voorziene zaal van 160m<sup>2</sup>).

M.b.t. de gevreesde geluidsoverlast wordt meegegeven dat elk project steeds moet voldoen aan de geldende geluidsnormen van Vlarem II. Dit wordt meegegeven als opmerking in de **aanvraag**.

Inzake het veiligheidsaspect wordt verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer (zie punt 3.1) en de weerlegging van bezwaarpunt 8.8.

Conclusie: de expositieruimte wordt als inpasbaar in de woonomgeving beschouwd en kan o.b.v. artikel 4.4.9/1 in afwijking op het BPA toegestaan worden.

### **8.7. Strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek**

*1/ Ramen op private zijperceelsgrenzen:*

*In het huidige ontwerp wordt per perceel van onze woningen voorzien in vier vensters die zich op de perceelsgrens bevinden. Dit impliceert een directe inkijk in het privaat gedeelte van aangrenzende rijwoningen, hetgeen een flagrante schending van de privacy en het eigendomsrecht vormt. Bij de aankoop van het perceel Achterstraat 70 in 2019 waren deze vensters niet in gebruik en waren ze reeds dichtgemaakt. De heropening ervan vormt een ongeoorloofde wijziging van de bestaande situatie. Wij betwisten ook het langdurig bestaan van deze ramen. Hoewel omgevingsvergunningen in principe worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten is het wel zo dat er geen vergunning kan worden verleend als een aanvraag dermate flagrant in strijd is met de regels uit het burgerlijk wetboek dat het project daardoor onuitvoerbaar is.*

*2/ Ramen op de perceelsgrens met het Azaleapark:*

*Er worden grote glaspartijen voorzien op de perceelsgrens met de parking aan het Azaleapark. Bestaat er hier een voorakkoord?*

*3/ Recht van doorgang:*

*De erfdiensbaarheid van doorgang over een deel van de eigendom van Achterstraat 62 wordt in vraag gesteld. Er werd niet geïnformeerd over de enorme stijging in aantal gebruikers van het NUCLEO-project, en het bijkomend fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer dat hiermee gepaard gaat. Dit brengt ook de veiligheid op de gemeenschappelijke inrit niet ten goede.*

#### Bespreking:

1/ Ramen op private zijperceelsgrenzen:

De plannen tonen inderdaad aan dat in de achtergevel en linker zijgevel raamopeningen aanwezig zijn tegenaan de zijperceelsgrenzen. Een omgevingsvergunning doet geen uitspraak over het burgerrechtelijk statuut van deze ramen. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Eventuele betwistingen over de lichten en zichten dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden maar brengen de uitvoerbaarheid van de vergunning niet in gedrang. Er wordt immers geoordeeld dat zichten vanuit deze ramen niet noodzakelijk zijn voor de werking in het gebouw. Lichten zijn wel wenselijk maar tevens niet noodzakelijk.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

2/ Ramen op de perceelsgrens met het Azaleapark:

Het maken van de openingen werd voorbesproken en is aanvaardbaar. De openingen zorgen voor een kwalitatieve lichtinval in het project en realiseren een visuele interactie tussen de activiteiten in het project en wat zich afspeelt in de publieke ruimte. Gezien de culturele functie van het gebouw wordt dit positief onthaald.

### 3/ Recht van doorgang:

Eventuele betwistingen over de erfdienstbaarheid van doorgang dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden. Een omgevingsvergunning doet geen uitspraak over het burgerrechtelijk statuut van deze doorgang. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

### **8.8. Vragen bij brandveiligheid**

#### *1/ Onduidelijke brandweerplannen:*

*De brandweerplannen zijn onvolledig. Het ontbreken van deze essentiële gegevens belemmert een grondige beoordeling voor bezwaarindieners, de vergunningverlenende overheid als de brandweer. Enkel de afmetingen van het eigen gebouw zijn weergegeven, zonder de noodzakelijke afstandsmetingen ten opzichte van de omliggende percelen. Daarnaast ontbreken ook de aanduidingen van de brandwegen (inclusief breedte, draaistralen en de aard van de verharding).*

*Hoewel de materialen van de scheidingswanden binnen de eigen compartimenten in de plannen zijn opgenomen, ontbreekt elke informatie over de materialen die zich richten naar de aanpalende gebouwen. Tevens is niet duidelijk of de overkapping naar Achterstraat 62 uit brandwerende materialen zal worden opgebouwd. Dit is een tekort, aangezien deze materialen bepalend zijn voor de brandveiligheid en brandoverslagbeperking.*

*Tevens ontbreken de volgende belangrijke gegevens inzake bezettingsgraad, exacte locatie van de brandcentrale en aanduiding van de loopafstanden binnen het gebouw.*

#### *2/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (1): toegestane afwijking m.b.t. bereikbaarheid:*

*De brandweer laat een afwijking toe: 'Voor gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken, die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Gezien er enkel dagbezetting is en slechts een deel van het gebouw over 2 bovengrondse bouwlagen beschikt, werd daartoe een afwijking toegestaan.' Het toestaan van deze afwijking wordt in vraag gesteld, vnl. in relatie tot de aanpalende woningen in het beluik van de Achterstraat. Deze woningen zijn niet bereikbaar voor brandweerwagens aan straatkant. Indien een brand uitbreekt, zullen bewoners niet kunnen worden geëvacueerd. Dit wijst op de noodzaak tot een duidelijke ontsluiting voor de brandweer via de parking van het Azaleapark.*

#### *3/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (2): openingen op de perceelsgrens:*

*De aanvrager voorziet buitenschrijnwerk op de perceelsgrens (zie ook bezwaarpunt 8.7). Er worden vragen gesteld bij de brandveiligheid hiervan. Er is geen enkele garantie dat dit buitenschrijnwerk een brandweerstand van RF 1h (60 minuten) heeft, zoals vereist voor brandcompartimentering op perceelsgrenzen. Er werd op geen enkele manier aangetoond dat de gebruikte materialen voldoen aan de noodzakelijke brandwerendheid, waardoor er geen garantie is dat een brand zich niet snel uitbreidt naar aangrenzende percelen.*

#### *4/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (3): gebruikte producten:*

*Het is onduidelijk welke producten door de kunstenaars zullen gebruikt worden in hun atelier. Het is hierdoor onduidelijk of deze de brandveiligheid t.a.v. omwonenden in gevaar brengt.*

*5/ Maximaal aantal toegestane personen:*

*Er wordt gesteld dat er niet meer dan 100 personen zullen worden toegelaten in de expositieruimte. Deze bewering is echter niet in overeenstemming met de opgegeven oppervlakte en de geldende normen inzake publiekscapaciteit. Het politiereglement bepaalt dat het maximaal aantal toegelaten personen wordt berekend aan de hand van maximaal 2 personen per m<sup>2</sup>, wat impliceert dat de capaciteit eerder richting 400 personen gaat (cfr. eigen opmetingen van de oppervlakte van de expositieruimte). Het is onduidelijk hoeveel personen er maximaal in deze expositieruimte kunnen worden toegelaten. Deze informatie is essentieel voor de beoordeling van de evacuatiecapaciteit en de naleving van de brandveiligheidsnormen.*

Bespreking:

M.b.t. alle vragen aangaande brandveiligheid wordt in het algemeen verwezen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer (zie punt 3.1). Op de specifieke vragen wordt hieronder ook nog bijkomend ingegaan.

Voorafgaand wordt ter info eerst het volgende meegegeven:

Het gebouw is momenteel leegstaand en was eerder een werk- en opslagplaats. Naar brandveiligheid betekent dit een veel groter risico t.o.v. de geplande inrichting. De mogelijkheid tot inrichting van het gebouw naar een drukkerij, een schrijnwerkerij, een werkplaats/carrosserie, een werkplaats met verfspuitcabine ... is cfr. de bestemmingsvoorschriften van het BPA mogelijk en vereist vermoedelijk geen omgevingsvergunning (geen vergunningsplichtige ingrepen). In dat geval ontstaat een groter brandrisico gezien de brandweer op dat moment geen bijkomende brandweervoorwaarden kan opleggen. De geplande werken en invulling betekent dus brandweertechisch een verbetering t.a.v. de bestaande situatie.

1/ Onduidelijke brandweerplannen:

Het brandweeradvies maakt geen melding van onduidelijke plannen.

2/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (1): toegestane afwijking m.b.t. bereikbaarheid:

Er is erderdaad een afwijking bekomen op het artikel 1 (bereikbaarheid van gebouwen) van de bijlage 2 van de politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen van 01/01/2016 - goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015. De brandweervoertuigen kunnen immers niet tot aan de gevel van de zijvleugel, welke 2 bovengrondse bouwlagen heeft. Dit betekent dat de brandweervoertuigen zich zullen opstellen in de Achterstraat en niet oprijden op de site. De beperkte breedte van de doorgang en ruimte voor het gebouw laten dat niet toe.

Overwegende volgende elementen, werd de afwijking toegekend:

- Er wordt een algemeen branddetectiesysteem in het volledige gebouw voorzien, zodat een snelle alarmering gegarandeerd wordt voor de aanwezigen van het gebouw en tevens voor de omwonenden, waardoor een mogelijke interventie snel kan worden ingezet;
- Het gebouw heeft een lage bezettingsgraad (maximaal 99 personen);
- Er is enkel dagbezetting in het gebouw;
- Slechts een deel van het gebouw beschikt over 2 bovengrondse bouwlagen;

- De herinrichting van het gebouw werd voorafgaandelijk goed doorgelicht en a.d.h.v. de volgende uitgangspunten werd de brandveiligheidsanalyse gemaakt voor de beoogde invulling:  
er is geen gas aanwezig, er is geen nachtbezetting, de maximale bezetting van het volledige gebouw bedraagt maximaal 99 personen, er is geen kookinrichting, de risicolokalen worden brandwerend gecompartmenteerd + doorvoering van een deelcompartmentering tussen de verschillende functies, er is geen uitbreiding van het gebouw gepland.

Er wordt bijkomend benadrukt dat het volledige gebouw in geplande situatie onderworpen werd aan de politieverordening van toepassing op publiek toegankelijke inrichtingen, terwijl eigenlijk enkel de polyvalente zaal en de tentoonstellingsruimte strikt onder deze regelgeving valt.

Daardoor en voortvloeiend uit de brandveiligheidsanalyse, werden een heel aantal bijkomende brandveiligheidsmaatregelen (sommige bovenop deze regelgeving) opgelegd, o.a. voorziening van een algemeen branddetectiesysteem (totale bewaking), behalen van een vereiste brandstabiliteit voor de structurele elementen en het dak, een capaciteitsbeperking tot maximaal 99 personen, opgelegde periodieke controles op alle technische installaties in het volledige gebouw, bekomen van een brand-veiligheidsattest (na brandpreventiecontrole), vóórdat de inrichting in gebruik genomen wordt, ...

Er moet aldus geoordeeld worden dat het gebouw voldoende brandveilig ingericht en beheerd moet worden.

3/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (2): openingen op de perceelsgrens:  
Het brandweeradvies geeft niet aan dat deze situatie onveilig is.

4/ Brandveiligheid t.a.v. omwonenden (3): gebruikte producten:

De aanvrager verduidelijkt in zijn dossier '[...] dat er in geen enkel geval productie of opslag van geproduceerde (gevaarlijke) materialen zal plaatsvinden. Er zullen met andere woorden dus geen industriële activiteiten uitgevoerd worden, wel ambachtelijke activiteiten.' Het brandweeradvies is ook hierop gebaseerd.

5/ Maximaal aantal toegestane personen:

Hieromtrent kan verder verduidelijkt worden dat aan de maximaal toegestane bezetting van 99 personen ten allen tijde moet voldaan worden. Indien niet ontstaat er een overtreding met de brandnormering. Deze maximumcapaciteit geldt bovendien op het gehele gebouw en niet alleen over expositieruimte of polyvalente ruimte.

### **8.9. Vragen bij mobiliteit**

1/ *Onrealistische en ongefundeerde inschatting m.b.t. het aantal aanwezige personen en gemotoriseerd verkeer:*

*De bewering dat er slechts 7 tot 10 personen aanwezig zouden zijn op een site van 1.300m<sup>2</sup> is volledig onrealistisch. Op basis van de beschikbare informatie en referenties uit gelijkaardige projecten, wordt ingeschat dat er maximaal 500 personen aanwezig zijn (5 personen per 24 ateliers + 400 bezoekers expositie) en regulier 75 personen (1 persoon per 24 ateliers + 50 bezoekers expositie). De aanwezigheid van een polyvalente ruimte en een keuken wijst erop dat de kunstenaars langdurig in de ruimtes verblijven, wat haaks staat op de stelling dat ze niet constant aanwezig zullen zijn.*

*Bovendien organiseert NUCLEO vernissages, vaak met evenementen die tot in de vroege uurtjes doorgaan. Hun doelstelling is om een breed publiek aan te trekken, wat in schril contrast staat met de opgegeven limiet van 100 personen. Dit aspect wordt niet voldoende toegelicht in de beschrijvende nota en lijkt bewust onderbelicht te blijven.*

*De veronderstelling dat kunstenaars zich voornamelijk per (bak)fiets zullen verplaatsen is onrealistisch. De parkeerdruk in de omgeving is reeds aanzienlijk en zal enkel toenemen door het project. De meerderheid van de kunstenaars beschikt tevens over een (bestel)wagen, aangezien zij vaak grote kunstwerken en materialen moeten vervoeren. Ook de hoeveelheid laden en lossen van materiaal wordt onderschat, bvb. i.f.v. het organiseren van exposities/openingsavonden etc.*

#### *2/ Toegang via het park:*

*Op de vergadering met de buurt dd. 18 maart 2025 werd door NUCLEO gemeld dat er geen toegang mogelijk is via de parking Azalea, omdat Stad Gent van mening is dat de parking hierdoor kapot gereden zou worden. Dit betekent dat Stad Gent impliciet erkent dat de mobiliteit rond het project een aanzienlijke impact zal hebben.*

#### *3/ Fietsenstalling:*

*De buurt kampt met een ernstig tekort aan fietsparkeerplaatsen. Hoewel dit project enkele fietsplaatsen voorziet, ontbreekt er een concrete uitwerking van hoe de fietsen gestald zullen worden. Bovendien lijken de voorziene stallingen op eigen terrein onvoldoende, wat ertoe zal leiden dat gebruikers opnieuw de openbare ruimte in beslag nemen. Daarnaast rijst de vraag hoe de parkeercapaciteit voor fietsen gegarandeerd kan worden wanneer er plotseling 500 bezoekers naar een event komen.*

#### Bespreking:

1/ Onrealistische en ongefundeerde inschatting m.b.t. het aantal aanwezige personen en gemotoriseerd verkeer:

De informatie in de beschrijvende nota van een dossier dient door de aanvrager steeds waarheidsgetrouw aangeleverd te worden. De aangeleverde informatie m.b.t. het mobiliteitsaspect van het project werd kwalitatief en realistisch uitgewerkt o.b.v. een correct vergelijk met gelijkaardige projecten binnen de bestaande NUCLEO-werking. Deze toegevoegde motivatie biedt de nodige inzichten en laat een correcte beoordeling toe.

#### 2/ Toegang via het park:

De toegang tot de loods gebeurde in originele toestand steeds via de doorrit tussen de panden Achterstraat 50 en Achterstraat 62. Ook in nieuwe/verbouwde toestand blijft dat het geval. Een nieuw gemotoriseerde toegang via het Azaleapark werd in vooroverleg niet weerhouden door de Stad. Dergelijke toegang legt een te grote privatieve ruimteclaim op het gebruik en de inrichting van de daar aanwezige buurtparking en het publiek groen. Het niet weerhouden van deze vraag is vanuit dat oogpunt ook in overeenstemming met artikel 2.11 van het Algemeen Bouwreglement 'verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings'.

Met de aanvraag wordt een bijkomende zachte toegang (voetgangers) en vluchtweg gevraagd via het park. Deze link komt er t.h.v. de patio aan de multifunctionele ruimte. De aanvrager motiveert dat de zachte toegang en vluchtweg geen impact zal hebben op het groen van het park: 'Het vluchtroutetraject loopt haaks op het gebouw, rechtstreeks naar de parking. [...] Er dient voor de realisatie enkel een vlierstruik verwijderd te worden, wat tijdens de

*voorbesprekingen al was toegezegd gezien dit dus slechts een minimale impact heeft op het park.'*

In vooroverleg werd inderdaad akkoord gegaan met het rooien van de vlierstruik i.f.v. het realiseren van een vluchtweg. Het rooien van de struik en de vluchtweg hebben slechts een minimale impact op het park.

Er werd echter geen akkoord gegeven voor het realiseren van een trage toegang via het park. Het realiseren van dergelijke toegang betekent het vergroten van de dynamiek langsheen deze route en realiseert een claim op het park. Dit is niet aanvaardbaar: het park dient blijvend een luwe, rustige, groene én publieke ruimte te zijn voor de volledige buurt. Het realiseren van een trage toegang langsheen het park wordt daarom uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### 3/ Fietsenstalling:

De aanvraag voorziet in het hoofdgebouw 12 fietsstaanplaatsen voor de aanwezige kunstenaars. Op basis van de toelichting in de aanvraag wordt geoordeeld dat dit aantal volstaat. Door de spreiding van gebruik in de tijd, gebaseerd op gelijkaardige projecten van de aanvrager, kunnen steeds voldoende kunstenaars hun fiets stallen. De inrichting van de fietsstaanplaatsen kan echter worden geoptimaliseerd, waardoor het fietsgebruik extra aangemoedigd wordt. Een gebruiksvriendelijke berging wordt namelijk sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Hiervoor worden enkele **bijzondere voorwaarden** en **opmerkingen** meegegeven (zie punt 9).

De aanvraag voorziet geen fietsstaanplaatsen voor eventuele bezoekers bij de standaardbezetting (bvb. collectioneurs en opdrachtgevers), noch staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor moeten 5 buitenmaatse fietsstaanplaatsen gerealiseerd worden, ingericht cfr. de [fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent](#). Dit kan ofwel door deze te voorzien in de graszone aan de voorkant van het gebouw. Ofwel door deze inpandig te realiseren t.h.v. atelier 6 en 7, met een directe toegang van buitenaf. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Bij grotere evenementen, waar de fietsparkeercapaciteit onvoldoende blijkt, moeten er extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Op die manier wordt de hinder op het openbaar domein beperkt. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

### **8.10. Vragen bij de werf**

*Bij de verbouwing van het pand Achterstraat 50 werd veel hinder ervaren van de vervoersbewegingen die dit met zich meebrengt: bijna dagelijks staan bestelwagens, betonmixers of andere in de straat en voor de toegang naar het project. Tevens is een verzekeringsdossier lopende voor diverse schade bij burens.*

#### Bespreking:

Het inrichten van een werfzone op openbaar domein is vrijgesteld van omgevingsvergunning indien dit gebeurt in kader van het uitvoeren van vergunde werken (artikel 7.1 van het Vrijstellingbesluit). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen dus geen voorwaarden met betrekking tot een werfzone op openbaar domein worden opgenomen. Voor de werfzone op het openbaar domein is wél een afzonderlijke vergunning Inname Publieke Ruimte vereist. Daarin kunnen voorwaarden opgenomen worden om de werf af te stemmen om de situatie bij de aanpalenden.

In het besluit van deze omgevingsvergunning wordt de aanvrager ook gevraagd het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder te contacteren in functie van het werfverkeer. De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector tevens het 'Charter Werftransport' onderschreven waarmee ook rekening gehouden wordt (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) .

De Stad Gent wil:

- een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes
- gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen
- zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers

### **8.11. Informeren van de buurtbewoners**

*De eigenaar Achterstraat 62 geeft aan dat hij onterecht geen aangetekend schrijven ontving, zoals alle andere burens om de omgevingsaanvraag voor het project te melden. De ontsluiting van het NUCLEO-project gebeurt langsheen de toegang tussen de woning nr. 62 en de meergezinswoning nr. 50, en vereist een erfdiensbaarheid van een gedeelte van het perceel nr. 62. De leefruimte, toegangsdeur, en garagepoort van nr. 62 bevindt zich tevens aan de zijde van de toegangsweg.*

#### Bespreking:

In het kader van een openbaar onderzoek worden alle eigenaars van de aanpalende percelen aangeschreven. Het perceel Achterstraat 62 grenst niet aan de contour van de aanvraag, de eigenaars hiervan werden bijgevolg niet aangeschreven. In kader van elk openbaar onderzoek moet ook telkens een gele affiche uitgehangen worden. Aangezien de eigenaar van het perceel Achterstraat 62 tijdig een bezwaar kon indienen, wordt geoordeeld dat hij correct geïnformeerd werd.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Programma en stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen in Sint-Amandsberg, met name in het kleine bouwblok gevormd door de Achterstraat, het steegbeluik Braeckmancité, de Azaleastraat en het Azaleapark. Huidige aanvraag ligt bijgevolg in de Gentse Kernstad (19e eeuwse wijken) en in de nabijheid van het wijkknooppunt 08 (Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg). De omgeving wordt gekenmerkt door een vrij grote densiteit, onder meer ook ten gevolge van de historische verweving van wonen met kleinere en grotere ateliers en werkruimtes.

Binnen dergelijke omgevingen worden ingezet op vernieuwen en verluchten. Tevens zijn functies als bedrijvigheid (ateliers edm.), kantoren, gemeenschapsvoorzieningen ... kwetsbare stedelijke functies die verdrongen dreigen te geraken en daarom beschermd moet worden. In een strategie van verweving van economische functies, voorzieningen en wonen, wordt – in evenwicht met de beoogde woonomgevingskwaliteit – er daarom naar gestreefd om de interessantste van de bestaande werkruimten te behouden en vernieuwen voor bestaande en

nieuwe vormen van economische activiteit en voorzieningen. Huidige aanvraag vult deze visie in.

#### PROGRAMMA

De bestaande loodsen worden vernieuwd en opnieuw ingezet voor een meer hedendaagse economische, ambachtelijke én niet-hinderlijke activiteit: atelierruimtes voor beeldende kunstenaars zoals schilders, beeldhouwers, installatiekunstenaars, grafisch kunstenaars met lithografie, etsen, zeefdruk ... Het gevraagde gebruik omvat geen industriële activiteit, wat ook door de aanvrager verduidelijkt wordt in het dossier: *'[...] dat er in geen enkel geval productie of opslag van geproduceerde (gevaarlijke) materialen zal plaatsvinden. Er zullen met andere woorden dus geen industriële activiteiten uitgevoerd worden, wel ambachtelijke activiteiten.'* De kunstenaarsateliers zijn bijgevolg inpasbaar in een woonomgeving en moeten niet afgezonderd worden in daartoe specifiek aangewezen gebieden (zoals bvb. industriegebied).

De gevraagde nevenbestemming van een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte van ca. 185m<sup>2</sup> sluit aan bij deze herbestemming. De culturele voorziening heeft immers een directe link met de creatieve bedrijvigheid op de site en vormt zelfs een verdere versterking, verduurzaming en ondersteuning ervan. Daarenboven bevindt het project zich ook in de nabijheid van het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg' waar dergelijke galerij een juiste plaats kent.

De multifunctionele ruimte in het gebouw zal ook ingezet worden voor een buurtwerking. Dit wordt positief beoordeeld en komt de samenwerking met omwonenden ten goede.

Ook de (mobiliteits)dynamiek die de aanvraag met zich meebrengt is aanvaardbaar binnen de woonomgeving (zie verder).

#### STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Met de aanvraag wordt het gebouw verbouwd en vernieuwd. Het gebouw wordt aangepast aan de hedendaagse noden (isolatie, riolering, zonnepanelen, groendaken ...), met respect voor zijn bestaande structuur en materialen. Tevens wordt het zo ingericht dat de er flexibiliteit ontstaat in het gebruik van de ateliers: een reeks dubbele deuren biedt in gesloten toestand voldoende akoestisch comfort maar kunnen evengoed opengesteld worden voor gebruik van de 2 ruimtes binnen 1 atelier of werkplek.

De aanvraag voorziet ook in een degelijke ontpitting/ontharding: driemaal inpandig en tweemaal aan de rand. Deze ingrepen worden sowieso positief beoordeeld: er kan meer hemelwater rechtstreeks in de bodem dringen, en er ontstaat een positieve invloed op het hitte-eilandeffect in de stad.

Tegelijkertijd zorgen de ontpitte zones voor lichtinval in het eerder zeer gesloten gebouw, en voor een visueel contact met zijn omgeving.

De 3 inpandige patio's zorgen voor een zenithaal licht en een (letterlijk) verluchting van de omliggende ateliers. Ook de ontpitting aan de voorzijde laat dat toe, en creëert daarenboven ruimte voor een waterinfiltratie en een afstand naar de voorliggende meergezinswoning Achterstraat 50.

De ontpitting aan de parkzijde laat toe dat de gebruikers van het gebouw op privaat terrein buiten kunnen verpozen, in contact met het park. Samen met de ontpitting aan de parkzijde, wordt ook de parkgevel geopend door het voorzien van verdiepingshoge ramen. De openingen

zorgen voor een kwalitatieve lichtinval in het project en realiseren een visuele interactie tussen de activiteiten in het project en wat zich afspeelt in de publieke ruimte. Gezien de culturele functie van het gebouw wordt dit positief onthaald.

De isolatie van het gebouw gebeurt aan de parkgevel aan de buitenzijde, de gevel wordt nadien afgewerkt met licht grijze gevelleien. De aanvraag is niet duidelijk of dit voorbij de perceelsgrens gebeurt (en dus op terrein van de Stad Gent), of niet. Indien de isolatie voorbij de perceelsgrens voorzien wordt, moet dit gebeuren door middel van het naleven van volgende **bijzondere voorwaarden**:

- De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m<sup>2</sup>K/W.
- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.
- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.

#### Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen

Het project is gelegen op een strategische locatie, in het stedelijke weefsel van de Kernstad en nabij het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg'. De site is hierdoor goed bereikbaar via bestaande infrastructuur en openbaar vervoer. Voor alle vervoersmodi zijn er netwerken en zijn er in de buurt voldoende (infrastructurele) voorzieningen. De site ligt daarenboven op zo'n 1.000m wandelafstand van station Gent-Dampoort, wat bijdraagt aan de goede bereikbaarheid.

De toegang tot de loods gebeurde in originele toestand steeds via de doorrit tussen de panden Achterstraat 50 en Achterstraat 62. Ook in nieuwe/verbouwde toestand blijft dat het geval. Een nieuw gemotoriseerde toegang via het Azaleapark werd in vooroverleg niet weerhouden door de Stad. Dergelijke toegang legt een te grote privatieve ruimteclaim op het gebruik en de inrichting van de daar aanwezige buurtparking en het publiek groen. Het niet weerhouden van deze vraag is vanuit dat oogpunt ook in overeenstemming met artikel 2.11 van het Algemeen Bouwreglement '*verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings*'.

Met de aanvraag wordt wel een bijkomende zachte toegang (voetgangers) en vluchtweg gevraagd via het park. Deze link komt er t.h.v. de patio aan de multifunctionele ruimte. De aanvrager motiveert dat de zachte toegang en vluchtweg geen impact zal hebben op het groen van het park: '*Het vluchtroutetraject loopt haaks op het gebouw, rechtstreeks naar de parking. [...] Er dient voor de realisatie enkel een vlierstruik verwijderd te worden, wat tijdens de*

*voorbesprekingen al was toegezegd gezien dit dus slechts een minimale impact heeft op het park.'*

In vooroverleg werd inderdaad akkoord gegaan met het rooien van de vlierstruik i.f.v. het realiseren van een vluchtweg. Het rooien van de struik en de vluchtweg hebben slechts een minimale impact op het park.

Er werd echter geen akkoord gegeven voor het realiseren van een trage toegang via het park. Het realiseren van dergelijke toegang betekent het vergroten van de dynamiek langsheen deze route en realiseert een claim op het park. Dit is niet aanvaardbaar: het park dient blijvend een luwe, rustige, groene én publieke ruimte te zijn voor de volledige buurt. Het realiseren van een trage toegang langsheen het park wordt daarom uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### Mobiliteit: parkeren/dynamiek

De aanvraag voorziet in 19 kunstenaarsateliers en een kleine expositieruimte van ca. 185m<sup>2</sup> (incl. berging en toiletten). Daarnaast zal de multifunctionele ruimte ook open gesteld worden voor een buurtwerking. De aanvrager geeft tevens aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren).

Voor dergelijke functie bestaan geen specifieke fiets- en parkeerrichtlijnen en is maatwerk nodig. De aanvraag bevat een kwalitatief uitgewerkte toelichting hieromtrent (zie cursieve samenvatting). Deze toelichting biedt de nodige inzichten en laat een correcte beoordeling toe.

#### *Standaardbezetting + laden en lossen:*

*Ateliers worden zelden voltijds gebruikt. Veel kunstenaars combineren hun praktijk immers met een andere professionele bezigheid. Daarom lopen de uren waarop kunstenaars in hun atelier werken nogal uiteen. De zelfstandige kunstenaars houden er reguliere kantooruren op na, terwijl de anderen hun praktijk vooral na de werkuren uitoefenen en dus vooral 's avonds of tijdens het weekend aanwezig zijn. In de meeste ateliergebouwen resulteert dit in een natuurlijke spreiding van de bezetting. Ook in de Achterstraat zal de bezetting dus zelden volledig zijn. In de meeste gebouwen zien we dat op de meeste tijdstippen ongeveer één derde van de kunstenaars aan het werk zijn. Dat betekent dat 7 personen gemiddeld aan het werk zijn.*

*NUCLEO vzw gebruikt haar kantoor 5 dagen per week. De 4 werknemers van NUCLEO vzw werken verspreid over de verschillende gebouwen en thuis. Als we het huidige werkregime van de organisatie aanhouden resulteert dit in een gemiddelde bezetting van 3 personen die 4 dagen per week op kantoor werken. De expositieruimte wordt in principe toegewezen aan één kunstenaar die er werkt of exposeert.*

*Als we rekenen met deze sleutel voorzien we een gemiddelde aanwezigheid van*

- *weekdag van 9 tot 17u30 (kantooruren NUCLEO vzw): 10 personen*
- *weekdag 's avonds (van 17u30 tot 22u): 7 personen*
- *weekend: 7 personen*

*Nabijheid is uiterst belangrijk voor kunstenaars bij hun atelierkeuze. Het gros van de kunstenaars bij NUCLEO vzw kiest voor een atelier dat zich zo dicht mogelijk bij hun verblijfplaats bevindt. Dit betekent dat de meeste kunstenaars met de fiets of te voet naar hun atelier in de Achterstraat zullen komen. Als voorbeeld kunnen we vergelijken met de huidige situatie in*

- *de oude Veeartsenijschool (Coupure), waar 27 kunstenaars hun atelier betrekken. Parkeren is hier in principe niet toegestaan, ook niet op de binnenkoer. Enkel laden en lossen kan. Voor lang parkeren zijn de kunstenaars aangewezen op het reguliere*

*parkeeraanbod in de straat. Geen van de kunstenaars komt echter regelmatig met de auto.*

- *het Klein Begijnhof (Lange Violettestraat), waar 38 kunstenaars hun atelier betrekken en het hoofdkantoor van NUCLEO vzw gevestigd is. Ook hier is parkeren niet toegestaan. In het Begijnhof is enkel parkeermogelijkheid op de parking buiten de bebouwing, waar alle plaatsen gereserveerd zijn voor bewoners. NUCLEO vzw heeft er 1 parkeerplaats, die door 1 personeelslid van NUCLEO vzw gebruikt wordt.*

*Als de kunstenaars willen laden of lossen, kan dit via de ingang langs de Achterstraat. Deze ingang is echter geen permanente parking en kan enkel tijdelijk gebruikt worden. Deze regeling hanteren we trouwens ook in vele andere gebouwen, bijvoorbeeld in het Klein Begijnhof.*

*Grotere bezettingen:*

*Het maximaal aantal aanwezigen op de site is sowieso beperkt tot 100 personen (wegens brandrichtlijnen).*

*NUCLEO vzw schat in dat de maximale bezetting van 100 personen enkel zal voorkomen tijdens de Open Atelierdag (1x een weekenddag per jaar). Dit is gebaseerd op tellingen in vergelijkbare panden in de voorbije jaren. Op de Open Atelierdag op de site in de Achterstraat worden naar schatting over de dag heen ca. 350 bezoekers verwacht worden, verspreid tussen 10u en 18u (naar vergelijk met het bezoekersaantal op de Vynckiersite in 2023 en 2024).*

*De huidige ervaringen van de bestaande expositieruimte Blanco (ter ondersteuning van de vzw) die wordt georganiseerd door NUCLEO vzw kan voor wat betreft bezetting als richtlijn gezien worden voor een toekomstige werking van de expositieruimte. BLANCO, heeft een ritme waarbij om de 2 weken een nieuwe kunstenaar in de zaal tentoonstelt: in 2023 vonden er bijvoorbeeld 23 exposities plaats. Dit hoge ritme kan aangehouden worden voor de nieuwe ruimte, maar kan ook lager zijn. De meeste, maar niet alle, werkperiodes zijn publiek. Een publiek kunstenaarsinitiatief in de huidige Blanco-zaal ontvangt gemiddeld een honderdtal bezoekers tijdens de maximale looptijd van twee weken (bron Werkingsverslag NUCLEO 2023, p. 36.). De bezoekers van de expositieruimte komen dus eerder gespreid. Ook op de vernissages van Blanco in de oude Veeartsenijschool (met een expositieruimte van 185m<sup>2</sup> [...]) zijn er nooit meer dan 100 mensen tegelijk aanwezig.*

**DYNAMIEK**

De dynamiek die de NUCLEO-werking en de expositieruimte met zich meebrengt is bijgevolg inpasbaar in de woonomgeving en wordt als niet-hinderlijk ervaren.

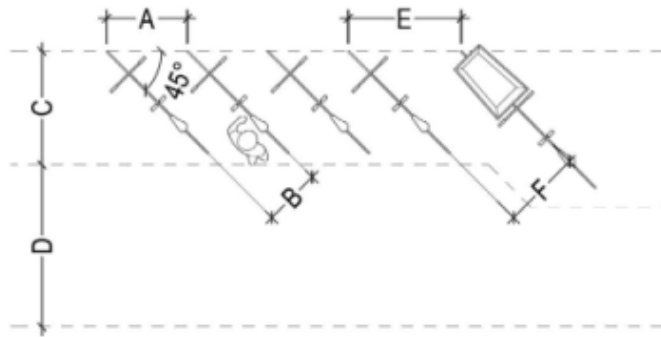
**FIETS – WERKNEMER**

De aanvraag voorziet in het hoofdgebouw 12 fietsstaanplaatsen voor de aanwezige kunstenaars. Op basis van de toelichting in de aanvraag wordt geoordeeld dat dit aantal volstaat. Door de spreiding van gebruik in de tijd, gebaseerd op gelijkaardige projecten van de aanvrager, kunnen steeds voldoende kunstenaars hun fiets stallen.

De inrichting van de fietsstaanplaatsen kan echter worden geoptimaliseerd, waardoor het fietsgebruik extra aangemoedigd wordt. Een gebruiksvriendelijke berging wordt namelijk sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

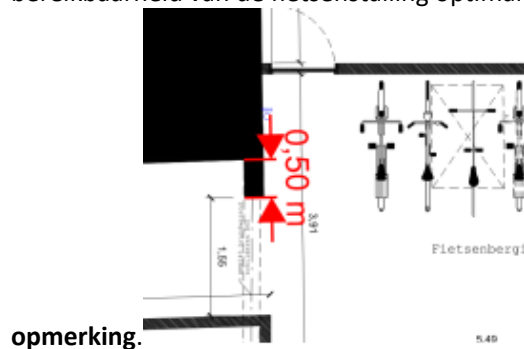
- De 5 fietsen t.h.v. atelier 6 worden momenteel onder een hoek van ca. 70° geplaatst, de achterliggende manoeuvreerruimte bedraagt hierdoor slechts 1,80m. Er wordt gevraagd de fietsen onder een hoek van 45° te plaatsen, cfr. de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad

Gent: met (A) 1,10m, (B) 0,75m, (C) 1,40m en manoeuvreerruimte (D) 2m. De doorgang wordt hierdoor niet gehypothekeerd. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



Standplaats onder hoek van 45°

- De fietsenberging tussen ateliers 10 en 15 ligt dieper in het gebouw. De toegang naar de ruimte heeft een breedte van 1,55m. Indien het bouwtechnisch mogelijk is, wordt gevraagd het naastliggend muurgedeelte (van zo'n 50cm) te verwijderen. Dit kan de bereikbaarheid van de fietsenstalling optimaliseren. Dit wordt meegegeven als



#### FIETS – BEZOEKER

De aanvraag voorziet geen fietsstaanplaatsen voor eventuele bezoekers bij de standaardbezetting (bvb. collectioneurs en opdrachtgevers), noch staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor moeten 5 buitenmaatse fietsstaanplaatsen gerealiseerd worden, ingericht cfr. de [fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent](#). Dit kan ofwel door deze te voorzien in de graszone aan de voorkant van het gebouw. Ofwel door deze inpandig te realiseren t.h.v. atelier 6 en 7, met een directe toegang van buitenaf. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Bij grotere evenementen, waar de fietsparkeercapaciteit onvoldoende blijkt, moeten er extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Op die manier wordt de hinder op het openbaar domein beperkt. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

#### AUTO – WERKNEMER

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien in het project. De geplande ontwikkeling bevindt zich op een strategische locatie met een goede bereikbaarheid te voet, met de fiets en via het openbaar vervoer. Uitgaande van een duurzaam mobiliteitsbeleid wordt vanuit de Stad Gent het fietsgebruik en het gebruik van openbaar vervoer steeds sterk aangemoedigd. Daarnaast toont de toelichting aan dat de kunstenaars steeds lokaal verankerd zijn, en met de fiets of te voet

naar hun atelier komen. Uitgaande van een duurzaam mobiliteitsbeleid én de toelichting in de aanvraag, wordt het niet voorzien van autostaanplaatsen op eigen terrein aanvaard.

#### AUTO – BEZOEKER

Het stimuleren van fietsgebruik en openbaar vervoer geldt niet enkel voor de werknemers, maar ook voor de bezoeker. Zelfs voor bezoekers van buiten Gent zijn er betere manieren dan de wagen om het project te bereiken. De site ligt immers op slechts 1000m van het station Gent-Dampoort. Er kan vanuit die optiek akkoord gegaan worden met het niet voorzien van autostaanplaatsen voor bezoekers op eigen terrein. Eventuele bezoekers met de wagen kunnen parkeren op de publieke staanplaatsen in de omgeving van het Azaleapark.

De sensibilisering van een duurzaam mobiliteitsgebruik naar bezoekers toe is blijvend belangrijk. Er wordt gevraagd dit op te nemen bij alle publicatie m.b.t. exposities en eventuele evenementen op de site. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### LADEN EN LOSEN

Laden en lossen kan via de ingang langs de Achterstraat en gebeurt vooraan het gebouw. De plaats is geen permanente parkeerplaats en kan enkel tijdelijk gebruikt worden. Deze regeling wordt in andere gebouwen ook gehanteerd, is gekend bij de gebruikers en wordt aanvaard.

#### CONCLUSIE

De dynamiek en parkeerdruk die deze ateliers en de expositieruimte met zich meebrengen zijn inpasbaar in de woonomgeving en worden als niet-hinderlijk ervaren.

#### CONCLUSIE

---

**Voorwaardelijk gunstig** voor (1) het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars en een expositieruimte en (2) het realiseren van een vluchtweg via het park.

**Ongunstig voor** het realiseren van een nieuwe zachte toegang via het park.

#### 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 niet volledig aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

In het verslag stelt de omgevingsambtenaar voor om de realisatie van een zachte toegang langsheen het park uit te sluiten via een stedenbouwkundige voorwaarde, dit om de dynamiek in het park niet onnodig te vergroten en een claim op het park te vermijden.

Het college vindt deze toegang wel verdedigbaar vanuit volgende motieven:

De brandweer gaat alvast akkoord met de vluchtweg in aansluiting met de parking. Er is geen intentie om de parking ooit ongedaan te maken gezien dit enerzijds tot een ongewenst, afgesloten Azaleapark leidt en anders de parkeerdruk in de aanpalende straat verhoogt. Het bebouwen van de parking (rode zone volgens gewestplan) resulteert in het onmogelijk maken van een vergunde vluchtweg en/of een complexe zoektocht naar een nieuwe vluchtweg via het park. Bovendien wensen zowel de buurt als de aanvragers een aansluiting met de parking.

Het college is evenwel van mening dat het desgevallend realiseren van een zachte toegang op de buurtparking in nauw overleg dient te gebeuren met de Groendienst en in geen geval ten koste mag gaan van de aanwezige loofbomen.

Bijgevolg legt het college het verbod op de realisatie van deze zachte toegang niet op als voorwaarde.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024093065\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars aan NUCLEO vzw (O.N.:0476469047) gelegen te Achterstraat 54, 9040 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.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 maart 2025 met kenmerk 066277-006PMG/DA/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 maart 2025 met kenmerk AD-25-200).

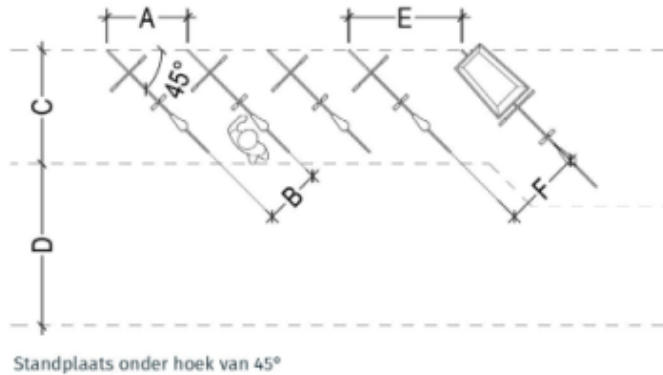
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 februari 2025 met kenmerk 500009261 8).

**Bijkomende voorwaarden gelinkt aan dit advies:**

Indien alsnog een andere energievoorziening gebruikt zou worden, dient de aanvrager na te gaan of deze stedenbouwkundig en/of naar exploitatie toe vergunnings- of meldingsplichtig is. Indien het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk blijkt, moet dit voorzien worden in het gebouw. Er kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met het plaatsen van een cabine buiten het gebouw. Indien de werken hiervoor vergunningsplichtig zijn, moet in dat geval een bijkomende omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden.

### Fietsparkeren

De 5 fietsen t.h.v. atelier 6 worden momenteel onder een hoek van ca. 70° geplaatst, de achterliggende manoeuvreerruimte bedraagt hierdoor slechts 1,80m. Er wordt gevraagd de fietsen onder een hoek van 45° te plaatsen, cfr. de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent: met (A) 1,10m, (B) 0,75m, (C) 1,40m en manoeuvreerruimte (D) 2m. De doorgang wordt hierdoor niet gehypothekeerd.



De aanvraag voorziet geen fietsstaanplaatsen voor eventuele bezoekers bij de standaardbezetting (bvb. collectioneurs en opdrachtgevers), noch staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor moeten 5 buitenmaatse fietsstaanplaatsen gerealiseerd worden, ingericht cfr. de [fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent](#). Dit kan ofwel door deze te voorzien in de graszone aan de voorkant van het gebouw. Ofwel door deze inpandig te realiseren t.h.v. atelier 6 en 7, met een directe toegang van buitenaf.

### Toegankelijkheid

De **gang naar de multifunctionele ruimte** (t.h.v. de ateliers 6, 7, 8, 9, 13 en 14) moet ofwel integraal voorzien worden met een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm. Ofwel dient in de gang één vrije en vlakke draairuimte van 150cm gerealiseerd waardoor er voldaan wordt aan de regel dat *'minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte (moet) worden gezorgd'*.

De aanvraag is niet helemaal duidelijk m.b.t. **niveaoverschillen tussen binnen en buiten**, met name (1) t.h.v. de hoofdtoegang en (2) t.h.v. de vluchtweg en toegankelijke patio aan de multifunctionele ruimte. Omdat de plannen geen trap of helling weergeven, wordt ter verduidelijking opgelegd dat een eventuele opstap tussen binnen en buiten maximaal 2cm mag bedragen.

De **deur tussen de expositieruimte en de sanitaire zone** heeft naast de kruk geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm. Deze is er niet aan de trekzijde noch aan de duwzijde. Dit moet gerealiseerd worden.

De **toegangsdeur naar de multifunctionele ruimte** heeft aan de trekzijde naast de kruk geen vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45cm. Dit moet gerealiseerd worden.

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

### Verharding

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met **waterdoorlatende materialen**, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen **geen afvoerkolken** voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien.

### Groendak

Het groendak moet een **bufferend vermogen** hebben van 50l/m<sup>2</sup>.

Indien de groendaken op de hemelwaterput worden aangesloten, moet er, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een **filter (actief kool)** geplaatst worden voor de pompinstallatie.

### Riolering

#### WETTELIJKE BEPALING RIOOLAANSLUITING

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering**. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

**De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en)** dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer – op privéterrein – hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

**In geval geen bestaande aansluiting** werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting). De exacte locatie van

de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw, of grondige renovatie, bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

Je dient in principe zelf te zorgen voor de **verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

#### PRIVÉWATERAFVOER

De **keuring** van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om **geurhinder** als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan **onder druk** komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

#### SEPTISCHE PUT

Je bent **verplicht** om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.**

#### SLOOP OF GRONDIGE RENOVATIE

Ingeval van sloop, of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie, dient de rioolaansluiting **tijdelijk buiten dienst** gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

Indien tijdens de werkzaamheden **onvoorziene hindernissen** opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterloper, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterloper, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### Relatie met het openbaar domein

Het **privédomein** moet **blijvend zichtbaar afgescheiden** zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Indien de **buitenisolatie aan de parkgevel** voorzien wordt **voorbij de perceelsgrens**, en dus op het terrein van de Stad Gent, moet volgende voorwaarden nageleefd worden.

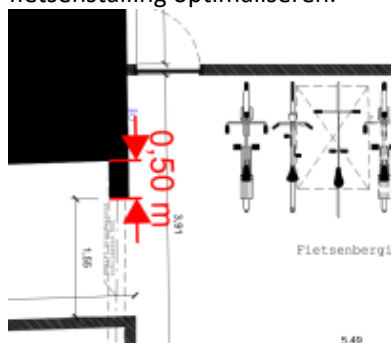
- De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m<sup>2</sup>K/W.
- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.
- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Fietsparkeren

De fietsenberging tussen ateliers 10 en 15 ligt dieper in het gebouw. De toegang naar de ruimte heeft een breedte van 1,55m. Indien het bouwtechnisch mogelijk is, wordt gevraagd het naastliggend muurgedeelte (van zo'n 50cm) te verwijderen. Dit kan de bereikbaarheid van de fietsenstalling optimaliseren.



Bij grotere evenementen, waar de fietsparkeercapaciteit onvoldoende blijkt, moeten er extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Op die manier wordt de hinder op het openbaar domein beperkt.

#### Sensibilisering duurzaam mobiliteitsgebruik

De sensibilisering van een duurzaam mobiliteitsgebruik naar bezoekers toe is blijvend belangrijk. Er wordt gevraagd dit op te nemen bij alle publicatie m.b.t. exposities en eventuele evenementen op de site.

#### Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een **melding** van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel **vergunningsplichtig** zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de **effecten naar de omgeving** onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

#### Afval

Er werd een sloopopvolgingsplan, een sloopinventaris en een asbestinventaris toegevoegd aan de aanvraag. De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- Niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000m<sup>3</sup>
- Residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000m<sup>3</sup>
- Infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>

Elke afvoer van afvalstoffen moet **gedocumenteerd** worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen **5 jaar bijgehouden** te worden.

#### Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe **maatregelen** treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,

4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal 1 van deze 4 maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het **correct omgaan met asbest** is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij wordt verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming):

- Maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen.
- Toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen.
- Asbestverdachte toepassingen die niet werden geanalyseerd dienen als asbesthoudend te worden behandeld.
- De werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

Tijdens sloopwerken dient extra aandacht te worden besteed aan eerder niet inspecteerbare toepassingen (zoals roofing). Niet eerder geanalyseerde asbestverdachte toepassingen dienen voorafgaand aan de sloopwerken alsnog te worden geanalyseerd of te worden behandeld als asbesthoudende toepassingen. Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd.

#### Ingedeelde en niet-ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor Vlarem ingedeelde activiteiten dient er steeds een melding of omgevingsvergunningsaanvraag te worden ingediend.

Er dient tevens ten allen tijden voldaan te worden aan de geldende geluidsnormen van Vlarem II.

#### Openbaar domein en plaatsbeschrijving

De bouwheer/vergunninghouder is steeds **verantwoordelijk** voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke **plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

#### Werfzone en werfverkeer

In functie van de **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd te worden.

De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven waarmee ook rekening gehouden moet worden (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>).

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

#### Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder **voorbehoud van burgerlijke rechten**.

## **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 aantoont 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 gedeeltes, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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\_05041 - OMV\_2024093065 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars - met openbaar onderzoek - Achterstraat, 9040 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024093065**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
Kopie van BA_2018-08_G_N_7.pdf	vGxtfiRka6h1JGIh71OJA==
Kopie van BA_2018-08_G_B_1.pdf	6d4Yhsm6deDg8T/JodfQ9g==
Kopie van BA_2018-08_G_B_2.pdf	fQtPFcG6bEr2XXkEBjMgmQ==
Kopie van BA_2018-08_G_B_3.pdf	9ck5J4OHqKmqBqVNO3AlOg==
Kopie van BA_2018-08_G_B_4.pdf	aT0tn8yotMzqpHJKbpvBeQ==
Kopie van BA_2018-08_G_N_5.pdf	6sB3zWKMMn5m5Rc09LZ2Sw==
Kopie van BA_2018-08_G_N_6.pdf	C8amdEs0sjX7W7tsrvd5xw==
Kopie van BA_2018-08_G_N_8.pdf	+D0WV83V2gKfdKu39Fwdlw==
Kopie van BA_2018-08_I_B_1.pdf	rGqSprMwmfayfF7BM/peQA==
Kopie van BA_2018-08_I_N_2.pdf	udeqLBnHxzLVqHCLQE3dnw==
Kopie van BA_2018-08_L_B.pdf	HTDtMguB7E+6jqiGsDhYgw==
Kopie van BA_2018-08_L_N.pdf	XzzXs7dLwZXDZM9pZRRClg==
Kopie van BA_2018-08_P_B_1.pdf	BStH6rbWJFC/zhz+Y0FUkw==
Kopie van BA_2018-08_P_B_2.pdf	K6NDFbvBYOxaBYEOAalibg==

Kopie van BA_2018-08_P_B_3.pdf	kQrrSL/KNI0vLivGlqtV/w==
Kopie van BA_2018-08_P_B_4.pdf	r9LWOKfRgF2JNlswjYkB0Q==
Kopie van BA_2018-08_P_N_5.pdf	8DBiz+NFwsZlsnu8w6d3lg==
Kopie van BA_2018-08_P_N_6.pdf	+r114XmzKddtxvOxF030qg==
Kopie van BA_2018-08_P_N_7.pdf	lMKg5AEv4zURVNluGNyOiQ==
Kopie van BA_2018-08_P_N_8.pdf	yJ6QfTURK11XyhIVsQEZQA==
Kopie van BA_2018-08_S_B_1.pdf	nnnlKrtS6KurapZcw9/f7A==
Kopie van BA_2018-08_S_N_2.pdf	EOI3eN9Z0fYEAXiPvOb6ug==
Kopie van BA_2018-08_T_B_1.pdf	vnMRhDPDv2akCATFS4JVpA==
Kopie van BA_2018-08_T_N_2.pdf	f7jcNGf2SLVlzX/WzEAviQ==