

Deputatie

Besluit

Zitting van 10 oktober 2024
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024038463_EA

24	2024_DEP_05371	Omgevingsvergunningsaanvraag - de heer De Gusseme H. - Destelbergen en Gent - Vergunning gedeeltelijk verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsdecreet").

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsbesluit").

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 15 maart 2024 ingediend door De Gusseme Hans, Volderrede 12 te 9070 Destelbergen voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en De Gusseme Hans, Volderrede 12 te 9070 Destelbergen voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024038463.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IIOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

Bijkomende informatie gevraagd op 28 maart 2024 en ontvangen op 28 maart 2024.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 17 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Conform artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn hiermee van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Gent .

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20180111-0010 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, nrs. 0388/H en 0388/K, GENT 19 AFD ST-AMANDSBERG 2AFD, sectie C, nrs. 0014/N en 0014P

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, nrs. 0388/H en 0388/K, GENT 19 AFD ST-AMANDSBERG 2AFD, sectie C, nrs. 0014/N en 0014/P.

Context

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een (ambachtelijke) bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalderij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.

De lopende milieuvergunning dateert van 7 juni 2018 en werd verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

De inrichting is thans vergund voor het lozen van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, een bierbrouwerij, maalderij en bijhorende opslag mout, hop en suiker, koelinstallaties en compressoren, opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, een labo, een feestzaak met muziekactiviteiten, een polyvalente zaal, een stoomtoestel en een grondwaterwinning.

De exploitatie bevindt zich op twee gemeenten en betreft bijgevolg een provinciaal project.

Er worden maximaal 3 vaste werknemers tewerkgesteld en diverse flexi medewerkers afhankelijk van de bezetting van de feestzaal.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Vergunningstoestand

- *Omgevingsvergunningen*

- Besluit van de deputatie van 7 juni 2018 houdende het gedeeltelijk verlenen van de omgevingsvergunning voor het exploiteren van een nieuwe bierbrouwerij met bottelarij, voor een termijn van onbepaalde duur. (OMV_2018002869)
- Besluit van de deputatie van 5 december 2019 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor een verandering door middel van uitbreiding en wijziging (OMV_2019117573)

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*

Er zijn voor voorliggende aanvraag geen relevante stedenbouwkundige gegevens m.b.t. eerdere vergunningen te vermelden.

Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen door de stad Gent:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 1986 houdende de weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een pyloon.
- De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn, in de gebouwen hangen foto's die gedateerd zijn van 1912.

Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen door de stad Destelbergen:

- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 21 oktober 1992 houdende stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een Gallische Hoeve met spiekertje;
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 22 januari 2002 houdende stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bureelcontainer voor de Gallische Hoeve;

Omschrijving van de aanvraag

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft hoofdzakelijk betrekking op de regularisatie van stedenbouwkundige handelingen die niet volledig conform de vergunning waren uitgevoerd, met name verwijdering bestaande (onvergunde) verharding, het rooien van 2 bomen, regularisatie van de bestaande parking, verschuiven van de fietsstalling en aanpassing paden, inclusief de

aangepaste toestand van groenaanplanting. Hiervoor worden de nodige stedenbouwkundige handelingen aangevraagd.

Met betrekking tot de IIOA wordt enkel een bijstelling van een bijzondere voorwaarde gevraagd. De vergunde IIOA bleven initieel ongewijzigd. Bij de rubrieken wordt opgemerkt dat de transformator met een individueel nominaal vermogen van 250 kVA niet langer indelingsplichtig is en de koelinstallatie momenteel worden ingedeeld onder rubriek 16.3.2°a).

Het bedrijf vraagt een aanpassing aan van volgende bijzondere milieuvoorwaarde:

- Artikel 3, §4, 23° van omgevingsvergunningsbesluit dd. 7 juni 2018: *“Programma: Indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200”*

De exploitant wenst deze voorwaarde initieel (PIV2) als volgt te wijzigen:

- De maximale capaciteit voor de feestzaal is 200 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.
- De maximale capaciteit voor de brasserie is 360 personen.
- De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 560 personen bedraagt”.

Na het ongunstig advies van de povc op 9 juli 2024, werd een wijzigingsverzoek (PIV 3) ingediend (zie verder). Gezien ook een gewijzigde rubriek wordt aangevraagd, wordt de aanvraag niet langer aanschouwd als louter een verzoek tot bijstelling van de voorwaarden. Het betreft een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

De vraag tot bijstelling van bovengenoemde voorwaarde wordt als volgt gewijzigd met PIV 3:

- De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.
- De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.
- De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt”.

De rubriek voor lozing van huishoudelijk afvalwater wordt uitgebreid, gezien meer personen gelijktijdig kunnen aanwezig zijn in de inrichting.

Daarnaast is in het wijzigingsverzoek sprake van fase 1 en fase 2. Fase 1 betreft de aanvraag die in overeenstemming is met PIV3. Fase 2 heeft betrekking op de situatie na aansluiting van op de riolering onder het nieuwe fietspad. De tijdelijke verharding waar momenteel de citernes voor bedrijfsafvalwater gestald staan en de toegangszone voor de vrachtwagens, zal dan worden verwijderd en vervangen door een primaire fietstoegang naar de fietsenstalplaats. Hierdoor wordt bijkomend een “prioritaire” verbinding door het beschermde landschap vermeden.

De vergunde perceelsgrenzen zijn identiek aan de aangevraagde perceelsgrenzen, zodat onderhavig aanvraagdossier geen toevoeging betreft. De vergunde perceelnummers 14L en 14M werden intussen evenwel omgezet naar perceelnummer 14P.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Inzake IIOA wordt de aanvraag bijgevolg behandeld zoals een bijstellingsprocedure.

Wijzigingen aanvraag

Naar aanleiding van het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie dd. 9 juli 2024, werd een **gewijzigde projectinhoud PIV3** ingediend op 26 juli 2024. Deze omvat volgende elementen:

- Een wijziging in de gevraagde bijstelling van de voorwaarde: het aantal personen die tegelijkertijd aanwezig mag zijn werd gewijzigd naar 499 ipv 560 personen.
- Een aanvullende geluidsnota en bespreking van de effecten inzake geluid;
- Aanpassing van de mer-screeningsnota, de verantwoordingsnota en het voorwerp van de aanvraag;
- De onderbouwing van het debiet van het huishoudelijk afvalwater en aanpassing van de rubriek;
- De impactscoreberekening en aanvulling van de effecten op biodiversiteit;
- Aanvullingen inzake effecten op mobiliteit, het watersysteem, lucht, licht en straling;
- Aanpassingen van de plannen na de gevraagde wijzigingen.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft het verzoek aanvaard op 1 augustus 2024.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV3)

Het veranderen van een brouwerij met feestzaal, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - de transformator van 250 kVA is niet langer ingedeeld;
 - de koelinstallaties worden ingedeeld in rubriek 16.3.2 ipv 16.3.1, door een wijziging in de indelingslijst;
- *de uitbreiding met/van:*
 - de uitbreiding van het debiet van het huishoudelijk afvalwater met 1050 m³/jaar tot een totaal debiet van 3.000 m³/jaar.

Bijstellingen (cfr. PIV3)

In het besluit van 7 juni 2018 werd de bijzondere voorwaarde waarop het verzoek betrekking heeft opgelegd omwille dat er in 2018 onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar waren. In 2018 waren 50 parkeerplaatsen beschikbaar indien de brasserie en de feestzaal tegelijkertijd open zouden zijn. Het totaal aantal personen werd om die reden beperkt tot maximaal 200.

Het bedrijf heeft een mobiliteitstoets (dd. 5 september 2023) uitgevoerd met hierop een aanvullende nota ter verduidelijking van de autoparkeerbehoefte. Beide documenten maken deel uit van het aanvraagdossier.

Het verzoek wordt door de exploitant, op basis van de mobiliteitstoets, als volgt gemotiveerd:

- *Wanneer er enkel activiteit is in de brouwerij en brasserie komt de parkeercapaciteit tegemoet aan de verwachte maximale vraag. De 50 parkeerplaatsen op de projectsite volstaan voor het voorziene aantal van 45 voertuigen dat op de piekmomenten gelijktijdig aanwezig is. Hiervan zijn 3 plaatsen voorbehouden voor personen met een handicap en 2 plaatsen zijn voorzien van een laadpaal waarmee aan de normen wordt voldaan;*
- *Op vrijdagavond en tijdens het weekend kunnen er gelijktijdig activiteiten in de brouwerij, de brasserie en de feestzaal plaatsvinden. De maximale capaciteit voor de feestzaal is 200 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest. Een feest van deze omvang is echter uitzonderlijk. Doorgaans zijn er 80 tot 120 bezoekers voor de feestzaal. De maximale gecombineerde parkeervraag kan zich voordoen op zaterdag- en*

zondagnamiddag wanneer er 360 bezoekers zijn in de brasserie en er tegelijk bezoekers voor een receptie in de feestzaal zijn. De parkeervraag bedraagt in een gemiddeld scenario met 360 bezoekers voor de brasserie en 120 bezoekers voor de feestzaal 83 parkeerplaatsen (45 plaatsen voor de brasserie, 37 voor de feestzaal en 1 voor een bewoner). In dit scenario wordt de parkeercapaciteit uitgebreid met 35 plaatsen op het aanpalend terrein. Het parkeeraanbod van 85 plaatsen voldoet op deze manier aan de totale parkeervraag van 83 plaatsen. Een parkingsteward staat in voor het coördineren van de instroom van bezoekers voor de feestzaal en aan te geven om op het aanpalende terrein te parkeren ;

- *In een scenario met 360 bezoekers in de brasserie en tegelijk meer dan 120 tot maximaal 200 bezoekers voor een receptie in de feestzaal zijn de 85 parkeerplaatsen op de projectsite en het aanpalend terrein onvoldoende. In een worstcasescenario is de totale parkeervraag 106 plaatsen (45 plaatsen voor de brasserie, 60 voor de feestzaal en 1 voor een bewoner) en zijn er dus ca. 21 parkeerplaatsen te weinig op de projectsite en het aanpalend terrein. In dit scenario biedt de opdrachtgever voor de gebruikers van de feestzaal een shuttledienst aan tussen de carpoolparking aan afrit 3 Destelbergen van de R4 en de feestzaal. Op de tijdstippen van activiteit in de feestzaal, nl. vrijdagavond, zaterdag en zondag, beschikt deze parking over een restcapaciteit van ruim 80 plaatsen wat ruimschoots volstaat om ca. 21 voertuigen te parkeren van bezoekers die gebruik maken van de shuttle. Ook in een scenario waarbij geen gebruik zou gemaakt worden van het terrein aanpalend aan het projectgebied zou de carpool-parking aan de totale parkeervraag buiten het projectgebied, namelijk 33 plaatsen gemiddeld en 56 plaatsen worstcase, kunnen voldoen. Deze parking is goed gelegen om een park & ride te organiseren, op 5 minuten rijden van de feestzaal en aan de R4. Mits een afdwingende overeenkomst met de organisatoren van feesten over de organisatie van een shuttledienst, goede voorwaarden voor de gebruikers (gratis en frequente bediening) en een prominente profilering (bv. als 'feestparking' i.p.v. park & ride) in de bereikbaarheidsinformatie naar bezoekers van de feestzaal zal een aanzienlijk deel van bezoekers hier gebruik van maken. De carpoolparking wordt in de communicatie, zowel naar bezoekers van de brasserie als van de feestzaal, ook opgenomen als park en bike parking. Bij een goed gebruik van de carpoolparking kan de opdrachtgever voldoen aan de gecombineerde parkeervraag van 106 plaatsen in een worstcasescenario.*
- *De opdrachtgever legt in de communicatie de focus op wandel- en fietsroutes in de omgeving en stimuleert het gebruik van fiets, taxi, carpoolen en de carpoolparking met shuttledienst bij feesten.*
- *Op de projectsite is er aan de ingang van de feestzaal een aparte parkeerplaats voor de vrachtwagen van de cateraar voorzien. Voor leveranciers is er een aparte laad- en loszone aan de brouwerij en de brasserie. Deze 2 plaatsen voldoen aan de parkeervraag voor vrachtverkeer.*
- *Er werden enkele infrastructurele en organisatorische maatregelen gesuggereerd om de werknemers en bezoekers aan te zetten tot een modal shift, rond een veilige bereikbaarheid van de site voor voetgangers en fietsers en bij uitbreiding voor alle weggebruikers. Mits in acht name van een aantal suggesties en een goed gebruik van de bijkomende parkeercapaciteit op de carpoolparking Destelbergen, kan worden besloten dat de activiteiten op de projectsite weinig tot geen implicaties met zich meebrengen ten aanzien van het druktebeeld, het parkeergebeuren of de verkeersveiligheid en - leefbaarheid in de omgeving.*

Met de gewijzigde projectinhoud PIV3 dd. 26 juli 2024 wordt de gevraagde bijstelling als volgt aangevuld:

Ter aanvulling van de voormelde mobiliteitstoets dd. 5 september 2023 werd door Scelta Mobility een aanvullende nota opgemaakt, om bepaalde aspecten/opmerkingen in de reeds uitgebrachte adviezen te beantwoorden/weerleggen op bepaalde punten. Ook deze

aanvullende nota wordt bijgevoegd aan bijlage E (Effecten op de Omgeving – Project MER screeningsnota– bijlage 1b).

Daarnaast verwijst de exploitant naar de de Project-MER-screeningsnota en de bijgevoegde akoestische nota's opgemaakt door een erkend geluidsdeskundige, waarin gesteld wordt dat de inrichting met de reeds getroffen maatregelen en de nog te nemen maatregelen beantwoordt aan de geldende geluidsnormen over de de ganse lijn.

Er werd met PIV3 een nieuwe akoestische nota (Defonseca, dd. 23 juli 2024) toegevoegd aan het dossier.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV3)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fiets-/wandelpad
- verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: verwijderen petanquebanen
- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fietsenstalling
- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie parking
- bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: regularisatie 2 gerooide berken
- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 1
- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 2

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn

Openbaar onderzoek over PIV2

Het openbaar onderzoek liep van 25 april 2024 tot en met 24 mei 2024, zowel in de gemeente Destelbergen als in de stad Gent.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend, door omwonenden. Hetzelfde bezwaar werd zowel ingediend bij de stad Gent als de gemeente Destelbergen. De argumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- a) Overmatige hinder door geluid en licht vanwege grootschaligheid:
- Overmatige hinder door geluid en licht door de onvergunde uitbreiding van de terrassen die op minder dan 200 m van de woningen van de appellanten liggen;
 - Het project werd opgeschaald waarbij de feestzaal capaciteit biedt aan 300 personen, de brasserie 120 personen en het terras plaats biedt aan 300 personen, zonder rekening te houden met de opgelegde voorwaarden, waarbij vooral een kleinschalige uitbating werd beoogd door de Deputatie;

- De genomen maatregelen zijn onvoldoende: het meldpunt voor geluidshinder wordt niet opgevolgd en de muur van stobalen heeft geen nut; de genomen maatregelen hebben enkel effect op geluid afkomstig van de feestzaal en niet van de terrassen;
 - De aanvrager stelt dat de exploitatie in overeenstemming is met de geldende geluidsnormen en het gevraagde dit niet zal wijzigen; de geluidshinder is vrnl afkomstig van de terrassen, dit betreft een niet ingedeelde inrichting, waardoor de metingen uit de geluidstudies niet van toepassing zijn op de terrassen;
- b) Het landschap
- De grootschalige uitbating, waarbij ook shuttlediensten worden georganiseerd bewijst dat het om een grootschalige uitbating gaat, wat niet past niet bij een uitbating in parkgebied;
 - De appellanten worden sinds de renovatie en opening geconfronteerd met veel passages, een massa van mensen en tenten, het uitzicht op het mooie landschap is compleet verdwenen;
- c) De verantwoordingsnota gevoegd bij de aanvraag, bevat verschillende onwaarheden:
- Er wordt gesteld dat het Gasthof t'Haeseveld eveneens over een ruim terras beschikte van 250 personen; wat volgens de appellant onwaar is. In het besluit van 2018 werd genoteerd dat op het terras slechts 50 personen kunnen, vooral overdag en in de feestzaal 200 personen, die vrnl 's avonds.
 - In de aanvraag wordt gesteld dat de maximum capaciteit 180 plaatsen betreft, terwijl op de website sprake is van 200 personen zittend en 300 personen voor walking dinner;
 - De vergunningsvoorwaarde, waarvoor nu een bijstelling wordt aangevraagd; werden reeds vanaf de heropening nooit nageleefd; er is in totaal ruimte voor 720 personen; de stelling van de aanvrager dat huidige situatie onredelijk is, klopt niet, gezien de voorwaarden nooit werden nageleefd; de appellanten vrezen dat ook bijgestelde voorwaarde niet zal worden nageleefd;

Adviezen over PIV2

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

ONGUNSTIG op 06 juni 2024, vermits:

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

College van Burgemeester en Schepenen van Destelbergen

ONGUNSTIG op 04 juni 2024, vermits:

- Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig;
- Het college verwijst hiervoor ook naar haar advies uitgebracht in het kader van dossier OMV_2018002869: [...] Voor wat geluidsoverlast ingevolge (eventuele) buitenactiviteiten betreft (recepties, tuinfeesten, BBQ's,...) dienen bijkomend strenge voorwaarden opgelegd te worden om hinder bij de buurtbewoners te voorkomen;

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 04 juni 2024

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 19 april 2024

Agentschap Natuur en Bos

ONGUNSTIG op 04 juni 2024, vermits de huidige inrichtingswerken niet conform zijn naar de bestemming van parkgebieden.

Onroerend Erfgoed

ONGUNSTIG op 29 mei 2024 omdat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);
- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
- relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.5 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);
- bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 6, 2° Beschermingsbesluit): *Onverminderd de bepalingen (...) worden voor de behartiging van het algemeen belang de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens geldig verleende machtiging, (...), is het verboden: (...) 2. de ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende goederen te wijzigen.*

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 23 april 2024, mits het naleven van onderstaande voorwaarde:

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

Vlaamse Milieumaatschappij (advies watertoets)

GUNSTIG op 17 mei 2024 indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

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

Bijkomende aandachtspunten:

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

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

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

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GEEN ADVIES op 18 april 2024

Infrabel

GUNSTIG op 26 april 2024

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd.

Fluxys Belgium NV

GUNSTIG op 17 april 2024

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 24 mei 2024

- Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen;
- Voor wat betreft het bijstellen van de vergunningsvoorwaarden mits rekening te houden met:
 - de maximale capaciteit voor de feestzaal (250 aanwezigen) en de bar/brasserie (100 aanwezigen) vastgelegd in brandpreventieverslag 025430-006/EHA/2020, dd 23/09/2020 met bijhorend brandveiligheidsattest Publiek Toegankelijke Inrichting en;
 - de voorwaarden opgelegd in brandpreventieverslag 025430-004/EHA/2018, dd. 20/02/2018 horende bij omgevingsaanvraag 2018002869.

Provinciale dienst Erfgoed

GUNSTIG op 7 mei 2024

De aanvraag heeft potentiële impact op de voormalige bloemisterij, gelegen Alfons Braeckmanlaan 430 te Gent, opgenomen op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundige erfgoed. Bij nazicht blijkt dat er echter geen nadelige impact op de aanwezige

erfgoedwaarden van deze voormalige bloemisterij verwacht wordt in kader van de geplande werken en/of regularisatie.

Daarnaast is er ook de potentiële impact op het beschermde stads- of dorpsgezicht “Kastelen met omgeving”. De impact op dit beschermde erfgoed dient beoordeeld en geadviseerd te worden door het agentschap Onroerend Erfgoed omwille van het beschermde statuut.

Omwille van deze bovenstaande redenen lijkt het niet nodig dat door onze dienst een uitgebreid erfgoedadvies wordt aangeleverd.

Provinciale geluidskundige

ONGUNSTIG op 3 juli 2024

‘De voorgestelde maatregelen (geluidsscherm Coco Wall) werden niet becijferd en dus onvoldoende onderbouwd zijn om aan te tonen dat de geluidsnormen kunnen worden nageleefd en/of dat afgeleide hinder naar de dichtste woningen kan worden voorkomen.

Een nieuwe aanvraag dient te worden ingediend vergezeld van de nodige akoestische berekeningen om aan te tonen wat het effect is van de geluidsschermen op de geluidsoverdracht van het stemgeluid van de bezoekers naar de omgeving en er dient normconformiteit met de geluidsnormen voor het Lsp in lucht ter hoogte van de dichtste woningen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II te worden aangetoond.’

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG op 4 juli 2024

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een (ambachtelijke) bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalderij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.
- de lopende vergunning dateert van 7 juni 2018 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- met voorliggend dossier vraagt het bedrijf een bijstelling van een bijzondere milieuvoorwaarde en stedenbouwkundige handelingen die deels een regularisatie betreffen;
- de exploitant vraagt om het aantal personen die tegelijkertijd aanwezig mogen zijn in de brasserie en de feestzaal te verhogen tot maximum 560 personen; in het besluit van 7 juni 2018 werd het aantal personen dat tegelijkertijd mag aanwezig zijn beperkt tot 200 personen;
- tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend door 4 omwonenden; de argumenten handelen in hoofdzaak over de grootschaligheid van de uitbating waardoor overmatige geluidshinder ontstaat, onwaarheden in het aanvraagdossier en visuele hinder waardoor het uitzicht op het landschap belemmerd wordt; de bezwaren zijn deels gegrond en deels ongegrond, het gegronde argument mbt geluid is niet te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.
- doordat tegelijkertijd meer personen aanwezig kunnen zijn, is het debiet van het huishoudelijk afvalwater mogelijks niet meer correct;
- het ongunstig advies van ANB uitgebracht op 4 juni 2024, waardoor de natuurtoets niet wordt doorstaan; bovendien ontbreekt de impactscore, waardoor betekenisvolle

aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H ook niet kunnen worden uitgesloten;

- het ongunstig advies van geluidskundige op 3 juli 2024 waarbij voorgesteld wordt om het gevraagde verzoek niet in te willigen, gezien de voorgestelde maatregelen (geluidsscherm coco wall) niet werden becijferd en dus onvoldoende onderbouwd zijn; De geluidskundige adviseert om een nieuwe aanvraag in te dienen vergezeld van de nodige akoestische berekeningen om aan te tonen wat het effect is van de geluidsschermen op de geluidsoverdracht van het stemgeluid van de bezoekers naar de omgeving en er dient normconformiteit met de geluidsnormen voor het Lsp in lucht ter hoogte van de dichtste woningen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II te worden aangetoond;
- het ongunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed waaruit blijkt dat de voorgestelde geluidsschermen niet in overeenstemming zijn met het landschap en dus ook stedenbouwkundig niet kunnen vergund worden;

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG wegens bindend ongunstig advies Agentschap Onroerend Erfgoed en watertoets.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

'De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Er werd nog een repliek op het loket geplaatst waarbij men stelt dat men gaat proberen om tegen eind juli nog een gewijzigde projectinhoudversie in te dienen. Deze zal dan het volgende betreffen: mobiliteit, de natuurtoets en geluid, en een aanpassing van de plannen na overleg met Onroerend Erfgoed naar aanleiding van hun eerste advies.

De provinciale deskundige milieu merkt op dat er ook nog een impactscoreberekening dient bezorgd.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

Er werd een vergunning verleend in 2018. Deze vergunning is definitief geworden. Een aantal verhardingen werden toen echter niet meegenomen; deze wenst men nu te regulariseren. Terzelfder tijd wordt nu ook de uitbreiding van de feestzaal tot 560 personen gevraagd.

Men heeft voor deze aanvraag veel samengezeten met de stad Gent, de gemeente Destelbergen en Erfgoed. De plannen werden steeds aangepast maar toch gaf Erfgoed een ongunstig advies. Men vond dat het nieuwe fietspad dichterbij het gebouw moest komen. De plannen werden nogmaals aangepast; per mail werd bevestigd dat Erfgoed gunstig kon adviseren voor de aangepaste plannen. Vandaar dat men nog een wijzigingsverzoek wil indienen.

Men is er van overtuigd dat een gunstig advies van Onroerend Erfgoed ook een invloed zal hebben op het advies van stad Gent en gemeente Destelbergen.

De mobiliteitsstudie werd ook aan de stad Gent bezorgd. Er werd door Gent gesteld dat de carpoolingparking niet kan opgenomen worden maar men begrijpt dit niet; deze sluit immers perfect aan bij de visie van Gent.

Mbt de natuurtoets: er dient nog een impactscoreberekening te gebeuren omdat er meer verkeer zal zijn. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied ligt echter op zeer ruime afstand waardoor men nooit een impactscore van meer dan 1 % zal bekomen.

De voorzitter merkt op dat dit inderdaad wel het geval zal zijn maar dat de berekening wel in het dossier dient te zitten.

Mbt de watertoets zal verduidelijking gegeven worden mbt het debiet van het huishoudelijk afvalwater en mbt de verhardingen; deze zijn trouwens waterdoorlatend.

Aangezien nieuwe studies niet evident zijn, rekening houdende met het bouwverlof en Gentse Feesten, streven wij om deze gewijzigde projectversie tegen eind juli in te dienen.

ASTRID stelde dat er slechts een beperkte dekking is. De exploitant wil wel de investering van 20 à 25 000 € doen indien de vergunning wordt verleend.

Zoals reeds gezegd gaat Erfgoed akkoord met de aangepaste plannen.

Men is ook bereid om een geluidsscherm te plaatsen indien dit opportuun is; dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

Mbt geluid dient ook nog gewezen op het probleem van de stemgeluiden op het terras. Dit is niet ingedeeld maar toch wordt door de provinciale deskundige geluid getoetst aan de VLAREM II-geluidsnormen.

Er is rechtspraak van de RvVB die stelt dat dat niet kan (het ging hier over padelvelden). Er werd daarbij gesteld dat stemgeluiden niet dienen te worden beoordeeld.

Er dient gekeken naar de richtwaarden volgens de WHO of bv. Nederlandse richtwaarden; daar zit men nu al onder. Men kan zich dus afvragen of een uitgebreide geluidstudie dan nog zin heeft.

Er wordt zomaar aangenomen dat burenhinder ondervinden maar dit is niet noodzakelijk zo. In dit kader kan gewezen worden op de procedure die bij de vrederechter werd gevoerd en waarin deze oordeelde dat er geen sprake was van abnormale burenhinder. Hiermee dient men toch ook rekening te houden.

Ondanks het feit dat men dus nu al voldoet aan de richtwaarden inzake geluid, is men toch bereid om nog een extra geluidsscherm te plaatsen zodat het geluid van het terras nog minder hoorbaar zal zijn. Waarom is er dan toch nog een studie nodig?

De provinciale deskundige geluid antwoordt dat de discussie blijft of het stemgeluid al dan niet moet beoordeeld worden.

er is ook rechtspraak die stelt dat dat wel dient te gebeuren; er is echter nooit bepaald hoe. Ze heeft er derhalve voor gekozen om te toetsen aan de VLAREM II normen.

Het gaat hier tenslotte om een grote uitbreiding van het aantal personen (tot 560); het terras ligt aan het gebouw maar het scherm wordt ver van het terras geplaatst. De vraag is of dit wel enig effect zal hebben. Het heeft misschien geen zin om deze investering te doen.

Vandaar dat een studie aangewezen is om te bekijken wat er eventueel nodig is aan maatregelen.

De vertegenwoordiging van de exploitant merkt op dat er nooit 560 personen op het terras zullen aanwezig zijn. Nu kunnen er 200 personen op het terras. Met de uitbreiding zal dit 300 zijn. De uitbreiding betreft vooral het aantal personen binnen in de feestzaal.

Het geluidsscherm wordt net wel geplaatst naast het terras, tot vlak tegen de stoeltjes.

Er is inderdaad rechtspraak die stelt dat stemgeluid dient meegerekend, maar niet op basis van VLAREM II. Indien men dit wel doet dan wordt dit een verplichte norm.

Indien men het toch nodig acht, zal nog een geluidstudie toegevoegd worden al zal men toch onder de richtwaarden uitkomen.

Na dit horen merkt de geluidsdeskundige op dat ongeacht of de VLAREM II-normen kunnen worden gehanteerd of niet, er toch een aanzienlijke overschrijding van 7 dB werd vastgesteld. Ze voldoen dus niet zomaar. In de feestzaal is er geen probleem ovv geluid maar dit zegt niets over de activiteiten op het terras.

De geluidschermen zullen waarschijnlijk niet veel helpen om het geluid te dempen.

De provinciale deskundige milieu stelt dat het ook moeilijk te controleren zal zijn waar die 560 personen zich bevinden.

De voorzitter merkt nog op dat men ervan uitgaat dat door het gunstig advies van Erfgoed ook ANB gunstig zal adviseren, maar dit is nog niet zeker.'

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 09 juli 2024.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een (ambachtelijke) bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalterij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.
- de lopende vergunning dateert van 7 juni 2018 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- met voorliggend dossier vraagt het bedrijf een bijstelling van een bijzondere milieuvoorwaarde en stedenbouwkundige handelingen die deels een regularisatie betreffen;
- de exploitant vraagt om het aantal personen die tegelijkertijd aanwezig mogen zijn in de brasserie en de feestzaal te verhogen tot maximum 560 personen; in het besluit van 7 juni 2018 werd het aantal personen dat tegelijkertijd mag aanwezig zijn beperkt tot 200 personen;
- tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend door 4 omwonenden; de argumenten handelen in hoofdzaak over de grootschaligheid van de uitbating waardoor overmatige geluidshinder ontstaat, onwaarheden in het aanvraagdossier en visuele hinder waardoor het uitzicht op het landschap belemmerd wordt; de bezwaren zijn deels gegrond en deels ongegrond, het gegronde argument mbt geluid is niet te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.
- doordat tegelijkertijd meer personen aanwezig kunnen zijn, is het debiet van het huishoudelijk afvalwater mogelijks niet meer correct;
- het ongunstig advies van ANB uitgebracht op 4 juni 2024, waardoor de natuurtoets niet wordt doorstaan; bovendien ontbreekt de impactscore, waardoor betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H ook niet kunnen worden uitgesloten;
- het ongunstig advies van geluidsdeskundige op 3 juli 2024 waarbij voorgesteld wordt om het gevraagde verzoek niet in te willigen, gezien de voorgestelde maatregelen (geluidsscherm coco wall) niet werden becijferd en dus onvoldoende onderbouwd zijn; De geluidsdeskundige adviseert om een nieuwe aanvraag in te dienen vergezeld van de nodige akoestische berekeningen om aan te tonen wat het effect is van de geluidschermen op de geluidsoverdracht van het stemgeluid van de bezoekers naar de omgeving en er dient normconformiteit met de geluidsnormen voor het Lsp in lucht ter hoogte van de dichtste woningen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II te worden aangetoond;
- het ongunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed waaruit blijkt dat de voorgestelde geluidschermen niet in overeenstemming zijn met het landschap en dus ook stedenbouwkundig niet kunnen vergund worden;

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht ten laatste op 27 juli 2024

De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

Openbaar onderzoek over PIV3

Het openbaar onderzoek bij de gemeente Destelbergen liep van 12 augustus 2024 tot en met 10 september 2024, bij de stad Gent van 11 augustus 2024 tot en met 9 september 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend bij de gemeente Destelbergen en 1 bij de stad Gent, dit door omwonenden. Het bezwaar bij de stad Gent werd eveneens ingediend bij de gemeente Destelbergen. Het bezwaar ingediend in eerste aanleg werd eveneens herhaald, met een aantal aanvullingen na het wijzigingsverzoek met nieuwe geluidstudie. Ondanks dat de geluidstudie aantoont dat voldaan wordt aan de normen, ondervinden de appellanten toch hinder van de terrassen. Volgens de appellanten werd in de nieuwe geluidstudie geen rekening gehouden met schreeuwende kinderen, het alcoholgebruik en daarmee hoger stemvolume, de vrolijkheid van de bezoekers en daarmee gepaard gaand gelach, roepen en zingen. Voor de overige blijven de argumenten gelijkaardig met deze uit het eerste openbaar onderzoek.

Daarnaast werden 2 nieuwe bezwaren ingediend door omwonenden (zonder vermelding van adres). De argumenten van deze 2 bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Geluidsoverlast wordt op geregelde tijdstippen vastgesteld door luide muziek en zware beatgeluiden, die de nachtrust tot diep in de nacht verstoren; de vergunning mag enkel worden toegestaan onder strenge geluidsnormen en de muziek binnenskamers van 22u tot 6u.
- De activiteiten van de brouwerij zorgen voor verkeersoverlast, geluidsoverlast, zichtvervuiling aan het parkgebied en de onmiddellijk omgeving;
- Het fietspad op het gedeelte Destelbergen is overbodig, er dient alleen toegang te zijn vanaf de Alfons Braekmanlaan;
- De akoestische schermen zijn visueel niet aanvaardbaar in parkgebied; zo wordt aangetoond dat er geluidsoverlast is; de geluidsoverlast dient aangepakt aan de bron;
- Het verschil met het verleden is wel; het terras is groter, er was geen aparte zone voor feesten buiten, de parking was kleiner en een groot deel van de oude gebouwen werd niet gebruikt;
- Grote lawaaiëre feesten zijn niet gewenst, als voorbeeld verwijst de appellant naar de Gentse Feesten die naar de rand van de stad worden gebracht;

Repliek dd. 19 september 2024

Middels een bericht op het omgevingsloket werd volgende repliek ontvangen van de aanvrager:

Er werd een toelichtende nota opgeladen waarin op de voornaamste aspecten uit de ongunstige of voorwaardelijk gunstige adviezen wordt ingegaan:

1) De VCRO biedt voldoende mogelijkheden om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften, hetzij op basis van artikel 4.4.6. VCRO. Indien nodig biedt echter ook artikel 4.4.19., § 2 VCRO een grondslag om af te wijken. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn immers ook vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid. In casu is er geen enkele uitbreiding van het overdekte volume, terwijl dit artikel specifiek bedoeld was het aanleggen van verhardingen e.d.

2) Er is ruim voldoende voldaan aan de parkeerbehoefte, zelfs in een worstcasescenario, dankzij 3 gebruikersovereenkomsten die zijn afgesloten voor 55 tot 149 extra parkeerplaatsen (zie bijlagen). De algemene conclusie is duidelijk:

- aangezien het maximale aantal bezoekers 499 zou zijn in plaats van 560, is er minder parkeerbehoefte in een worstcasescenario (ca. 96 plaatsen in plaats van 106);
- zelfs bij 106 parkeerplaatsen, zijn er dankzij de gebruikersovereenkomsten steeds voldoende parkeerplaatsen om in een worstcasescenario voldoende eigen parkeerplaatsen aan te bieden (minimum 55 tot zelfs 146), in de nabijheid van de feestzaal (en desnoods via shuttle-service);
- er is geen vereiste meer om gebruik te maken van de aanpalende parking, waarbij in de adviezen vragen werden gesteld over het vergund karakter;
- er is geen vereiste meer om gebruik te maken van de carpoolparking te Destelbergen.

Dit alles laat toe om te besluiten dat er ruim voldoende eigen parkeerplaatsen zijn, en er op vlak van mobiliteit geen hinder te verwachten is.

3) De exploitant heeft een geluidsnota laten opmaken door de erkend geluidsdeskundige BUREAU DE FONSECA, specifiek omdat deze deskundige ook al in opdracht van het Departement Omgeving de Code van Goede praktijk had opgesteld voor de beoordeling van eventuele hinder door stemgeluid in open lucht. De conclusie is dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is bij een bezetting van 300 personen op het terras bij de brasserie, zowel overdag, 's avonds als in de nachtperiode na 22u. Het PCM oordeelt strenger en stelt voor om het aantal bezoekers na 22u te beperken tot 96.

In de nota worden diverse argumenten toegelicht waarom het oordeel van het PCM te streng is, te meer omdat er al een definitieve omgevingsvergunning is die ook 200 personen toelaat op het terras na 22u. Aangezien de aanvrager kan aantonen dat alle argumenten die hebben geleid tot de voorgestelde bijzondere voorwaarden van het PCM zijn weerlegd of bijkomend zijn toegelicht, staat vast dat er geen reden is om het aantal bezoekers na 22u te beperken tot 96.

Voor zover nodig kan de exploitant wel instemmen met een aangepaste, bijzondere voorwaarde (gebaseerd op het voorstel in het advies van het PCM).

Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;
- Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;
- Nachtperiode (22u-7u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.

Deze repliek werd besproken ter zitting van de commissie op 24 september 2024.

Adviezen over PIV3

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

ONGUNSTIG op 29 augustus 2024 omwille dat:

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

College van Burgemeester en Schepenen van Destelbergen

GUNSTIG op 30 augustus 2024 onder volgende voorwaarden:

- De parkeervraag moet voor alle scenario's volledig op eigen terrein opgevangen kunnen worden. Het deel dat op eigen terrein niet kan, moet opgevangen worden op private en daarvoor vergunde terreinen. Er is een schriftelijke overeenkomst nodig met de eigenaar(s) ervan;
- Het door de exploitant georganiseerde gebruik van de carpoolparking ter hoogte van Dendermondesteenweg – R4 in Destelbergen, kan niet gunstig geadviseerd worden;
- De algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II dienen te allen tijde nageleefd te worden;
- In het kader van eventuele bijkomende bijzondere voorwaarden kan het volgende onderstreept worden. Het college verwijst naar haar advies uitgebracht in het kader van dossier OMV_2018002869 en herhaalt nogmaals: [...] Voor wat geluidsoverlast ingevolge (eventuele) buitenactiviteiten betreft (recepties, tuinfeesten, BBQ's,...) dienen bijkomend strenge voorwaarden opgelegd te worden om hinder bij de buurtbewoners te voorkomen; Het college vraagt om voorwaarden op te leggen die het gebruik van het terras (biertuin) regelen:
 - Dit kan bijvoorbeeld gaan over beperktere openingsuren voor het buitenterras;
 - Bv.: na 22u zo dicht mogelijk richting de brasserie plaats nemen, eventueel extra geluidsschermen;

Departement Omgeving – stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 27 augustus 2024

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 05 augustus 2024

Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 28 augustus 2024

'De aanvrager voerde binnen bescherming verschillende werken uit in functie van de uitbating. Na overleg met het agentschap onroerend erfgoed zijn de plannen voor regularisatie aangepast om de impact van de inrichtingen op de bescherming bij de kastelensites te minimaliseren en het terrein te herstellen. Hiermee is voldaan aan de punten zoals aangehaald in het advies van 29 mei 2024 en de aanbevelingen via mail (bijlage). Deze handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: de aanleg van een paadje van maximaal 100 cm breedte, zonder boordstenen, in ternair zand.'

Agentschap voor Natuur en Bos

ONGUNSTIG op 08 augustus 2024

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

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

Artikel 14. KB 28/12/1972: 4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

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

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

Vlaamse Milieumaatschappij (advies watertoets)

GUNSTIG op 23 augustus 2024 indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er moet verduidelijkt worden of er voldaan wordt aan de bepalingen en dimensioneringscriteria volgens de GSV:
 - voor waterdoorlatende (klinker)verhardingen moet rekening gehouden worden met een hellingspercentage van <2 % (+ waterdoorlatende onderfundering);
 - de bestaande/vergunde wadi met 20.175 liter buffervolume en 32 m² infiltratieoppervlakte moet aangegeven worden op de plannen (en desgevallend vervangen worden indien deze gesupprimeerd werd) zodoende voldaan wordt aan de dimensioneringscriteria en bepalingen volgens de GSV;
 - voor de tijdelijke verharding (180 m²) ivv opslag afvalwater moet aangegeven worden welke materialen gebruikt werden en of de nodige compensatie voorzien wordt; deze tijdelijke verharding moet binnen de aangegeven periode verwijderd worden;
- met betrekking tot de grondwaterkwaliteit - en grondwaterstromingsaspecten verwijzen we naar het advies van de VMM – kern Advisering Grondwater en Afvalwater, en de voorwaarden in de milieuvergunning;
- de 5m-erfdienstbaarheidszone langs de Ledebeek wordt uitgezet op het terrein voor de aanvang van de werken en is te meten vanaf de bovenrand van het talud van de waterloop. In deze zone zijn bebouwing, verhardingen of andere constructies, reliëfwijzigingen en opslag die de doorgang zou kunnen belemmeren niet toegelaten;

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

- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.
- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten indien:

- 1° een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt;
- 2° de houtkant regelmatig teruggezet wordt én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder;
- 3° voor een andere plantwijze geopteerd wordt dan vermeld in 1° en 2° nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GUNSTIG op 2 september 2024 onder de volgende voorwaarden:

Lozen van het bedrijfsafvalwater

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:
 - Cu : 0,25 mg/l
 - Zn : 0,25 mg/l
 - AOX : 0,20 mg/l
 - P_{tot} : 25 mg/l
- b) Binnen de 6 maanden na opstart van de lozing van het bedrijfsafvalwater dient het bedrijf analyseresultaten van het bedrijfsafvalwater over te maken aan de VMM-afdeling Ecologisch Toezicht (vergunningen.ge@vmm.be) en andere adviesverlenende instanties.
- c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.
- d) Zolang de riolering in de straat nog niet is aangesloten op de RWZI van Destelbergen, dient het bedrijfsafvalwater, conform het voorstel in het dossier, te worden opgevangen en extern verwerkt te worden of via een persleiding naar de verderop gelegen collector te worden geleid.
- e) Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825/DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Provinciale geluidskundige

DEELS GUNSTIG, DEELS ONGUNSTIG op 29 augustus 2024

ONGUNSTIG voor:

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

GUNSTIG voor:

'Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
- *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
- *Nachtperiode (22u-7u): maximaal 396 bezoekers, waarvan er zich maximaal 96 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.'*

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

DEELS GUNSTIG, DEELS ONGUNSTIG op 20 september 2024

ONGUNSTIG voor de gevraagde bijstelling van bijzondere voorwaarde 23° van omgevingsvergunningsbesluit dd. 7 juni 2018:

'Programma: Indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200.'

naar volgende voorwaarde:

'-De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.

-De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.

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

omwille dat de geluidstudie niet kan aantonen dat aan de normen voor de nachtperiode kan voldaan worden en de geluidstudie slechts betrekking heeft op een totaal van 300 personen op het terras;

GUNSTIG voor:

- de uitbreiding van het huishoudelijk afvalwater met 1050 m³/jaar;
- de bijstelling van de bijzondere voorwaarde nr. 23 uit het besluit dd. 7 juni 2018 als volgt:
'Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:
 - *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
 - *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
 - *Nachtperiode (22u-7u): maximaal 396 bezoekers, waarvan er zich maximaal 96 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.'*

voor een termijn van onbepaalde duur onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een (ambachtelijke) bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalderij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.
- de lopende vergunning dateert van 7 juni 2018 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- Initieel werd met PIV2 enkel een bijstelling van een bijzondere voorwaarde beoogd en regularisatie van enkele stedenbouwkundige handelingen;
- Naar aanleiding van het ongunstig advies van de povc op 9 juli 2024, werd een gewijzigde PIV 3 overgemaakt, dit werd onderworpen aan nieuwe openbaar onderzoek en nieuwe adviesrond;
- Met de gewijzigde PIV3, werd ook de rubriek voor huishoudelijk afvalwater uitgebreid, zodat de aanvraag beschouwd wordt als een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding;
- De bijstelling van de gevraagde voorwaarde wordt gewijzigd met PIV 3; de exploitant vraagt om het aantal personen die tegelijkertijd aanwezig mogen zijn in de brasserie en

de feestzaal te verhogen tot maximum 499 personen; in het besluit van 7 juni 2018 werd het aantal personen dat tegelijkertijd mag aanwezig zijn beperkt tot 200 personen;

- tijdens het eerste openbaar onderzoek (over PIV2) werd één bezwaarschrift ingediend door 4 omwonenden; de argumenten handelen in hoofdzaak over de grootschaligheid van de uitbating waardoor overmatige geluidshinder ontstaat, onwaarheden in het aanvraagdossier en visuele hinder waardoor het uitzicht op het landschap belemmerd wordt; de bezwaren zijn deels gegrond en deels ongegrond, het gegronde argument mbt geluid is niet te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.
- Tijdens het tweede openbaar onderzoek (over PIV3) werden 4 bezwaarschriften ingediend, waarvan 2 identiek zijn. Het bezwaarschrift uit vorige openbaar onderzoek werd opnieuw ingediend, met een aantal aanvulling na de gewijzigde inhoud en nieuwe geluidstudie. Er werden 2 nieuwe bezwaren ingediend; de bezwaren zijn hoofdzakelijk gelijklopend met de argumenten uit het eerste openbaar onderzoek; de argumenten zijn deels gegrond, maar te ondervangen door het opleggen van voorwaarden;
- het bedrijf ligt volgens het gewestplan in een parkgebied, bestemming waarmee de inrichting planologisch verenigbaar is;
- Het gunstig advies van de provinciale deskundige geluid op 29 augustus 2024, waarbij de gevraagde bijstelling deels wordt aanvaard en verder wordt bijgesteld rekening houdend met de strenge richtwaarden in woongebied;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvergunningvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Opmerking:

Het lozingspunt is nog niet vermeld op het plan 'fase 2'. Best wordt dit nog vermeld, indien de plaats reeds gekend is.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG met uitsluiting van de geluidsschermen

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- de stedenbouwkundige handelingen hebben een beperkte ruimtelijke impact
- met een aanvullende nota van 19 september 2024 wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van stad Gent en gemeente Destelbergen ivm de parkeerproblematiek
- de geluidsschermen worden uit de vergunning gesloten, gezien plannen met aanzicht en afmetingen ontbreken om de inpasbaarheid te kunnen beoordelen.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag DEELS ONGUNSTIG, DEELS GUNSTIG geadviseerd

ONGUNSTIG voor:

- de gevraagde bijstelling van bijzondere voorwaarde 23° van omgevingsvergunningsbesluit dd. 7 juni 2018:
"Programma: Indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200"
naar volgende voorwaarde:
'- De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.
- De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.
- De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt'.

omwille dat de geluidstudie niet kan aantonen dat aan de normen voor de nachtperiode kan voldaan worden en de geluidstudie slechts betrekking heeft op een totaal van 300 personen op het terras;

- de geluidsschermen (SH);

GUNSTIG voor:

- de uitbreiding van het huishoudelijk afvalwater met 1050 m³/jaar;
- de bijstelling van de bijzondere voorwaarde nr. 23 uit het besluit dd. 7 juni 2018 als volgt: *'Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:*
 - *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
 - *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
 - *Nachtperiode (22u-7u): maximaal 396 bezoekers, waarvan er zich maximaal 96 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.'*
- de overige stedenbouwkundige handelingen:
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fiets-/wandelpad
 - verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: verwijderen petanquebanen
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fietsenstalling
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie parking
 - bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: regularisatie 2 gerooide berken
 - nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 1
 - nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 2

voor een **termijn van onbepaalde duur** onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

'De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De provinciale deskundige milieu merkt op dat er nog een replieknota werd opgeladen waarbij men vraagt om de voorgestelde voorwaarde mbt geluid nog aan te passen. Men verwijst daarvoor naar de basisvergunning waarbij een maximum aantal personen van 200 was opgelegd zonder specificatie van het aantal binnen en buiten. Wat nu wordt voorgesteld is eigenlijk een verstrenging t.o.v. wat al vergund is.

De provinciale deskundige geluid stelt dat men een berekening heeft gemaakt waarbij rekening werd gehouden met mensen die stiller en mensen die luider praten. Zij heeft dit op een andere manier berekend.

De provinciale deskundige milieu merkt op dat de exploitant ook wijst op het feit dat de vrederechter ter plaatse is geweest en geen overmatige hinder heeft vastgesteld.

De provinciale deskundige geluid vermeldt dat de exploitant ook verwijst naar een geluidsoptname maar het is zeer moeilijk om aan de hand hiervan het geluid te beoordelen.

De provinciale deskundige milieu merkt op dat er ook 2 nieuwe bezwaarvoeders waren in het laatste openbaar onderzoek, weliswaar zonder vermelding van adres.

ANB wijst op haar ongunstig advies. De inrichting ligt in parkgebied maar deze bestemming wordt steeds meer ondermijnd. Dit is iets wat men op vele plaatsen ziet gebeuren en is te betreuren. Het begint kleinschalig met een brouwerij en een sporadische rondleiding maar is nu een grote brasserie met groot terras. Dit gaat aan de bestemming parkgebied voorbij, mensen gaan in de buurt van een parkgebied wonen en verwachten daarbij een zekere rust, maar worden dan met steeds meer activiteiten geconfronteerd. Opgemerkt dient trouwens ook dat parkgebied een ruimtelijk kwetsbaar gebied betreft. Dit dient rechtgezet in het advies van de commissie.

De provinciale deskundige milieu stelt wel begrip te hebben voor de visie van ANB maar ook voor de exploitant. Voorliggende aanvraag betreft wel een uitbreiding maar eigenlijk bekomt men ook een beperking van de activiteiten buiten.

De tijdelijke verharding zou wel verdwijnen.

ANB stelt dat een dergelijke inrichting wel een grote impact heeft op het gebied. Naast het geluid hoopt hij dat er in de toekomst ook eens aandacht wordt besteed aan de veiligheid van de fietsers.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

Er werd een toelichtende nota opgeladen waarmee men op de voornaamste aspecten uit de ongunstige of voorwaardelijk gunstige adviezen wil ingaan:

1) Vorige keer was er een ongunstig advies van Onroerend erfgoed, nu is dit gunstig. Men is immers tegemoet gekomen aan de opmerking om het fietspad dicht bij het gebouw te leggen.

De Stad Gent baseert zich echter nog steeds op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed ; blijkbaar had men geen tijd om een nieuwe beoordeling te doen.

2) De VCRO biedt voldoende mogelijkheden om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften, hetzij op basis van artikel 4.4.6. VCRO. Indien nodig biedt echter ook artikel 4.4.19., § 2 VCRO een grondslag om af te wijken.

3) Er is nu ruim voldoende voldaan aan de parkeerbehoefte, zelfs in een worst case scenario, dankzij 3 gebruikersovereenkomsten die zijn afgesloten voor 55 tot 149 extra parkeerplaatsen. De algemene conclusie is duidelijk:

- aangezien het maximale aantal bezoekers 499 zou zijn in plaats van 560, is er minder parkeerbehoefte in een worst case scenario (ca. 96 plaatsen in plaats van 106);*
- zelfs bij 106 parkeerplaatsen, zijn er dankzij de gebruikersovereenkomsten (oa met Culinor) steeds voldoende parkeerplaatsen om in een worst case scenario voldoende eigen parkeerplaatsen aan te bieden (minimum 55 tot zelfs 146), in de nabijheid van de feestzaal (en desnoods via shuttleservice);*
- er is geen vereiste meer om gebruik te maken van de aanpalende parking (waarbij in de adviezen vragen werden gesteld over het vergund karakter) noch van de carpoolparking te Destelbergen.*

Dit alles laat toe om te besluiten dat er ruim voldoende eigen parkeerplaatsen zijn, en er op vlak van mobiliteit geen hinder te verwachten is.

3) De exploitant heeft een geluidsnota laten opmaken door de erkend geluidsdeskundige BUREAU DE FONSECA, specifiek omdat deze deskundige ook al in opdracht van het Departement Omgeving de Code van Goede praktijk had opgesteld voor de beoordeling van eventuele hinder door stemgeluid in open lucht. De conclusie is dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is bij een bezetting van 300 personen op het terras bij de brasserie,

zowel overdag, 's avonds als in de nachtperiode na 22u. Het PCM oordeelt strenger en stelt voor om het aantal bezoekers na 22u te beperken tot 96.

In het nieuwe advies van het PCM wordt plots gesteld dat het stemgeluid bij een brasserie niet met stemgeluid bij een padelsterrein zou kunnen worden vergeleken. Dit gaat in tegen het standpunt dat op de vorige hoorzitting werd ingenomen, aangezien toen uitdrukkelijk naar dergelijk stemgeluid werd verwezen.

- *de VLAREM II-geluidsnormen zijn niet van toepassing omdat dit anders bindende normen zouden worden zonder dat deze decretaal zijn opgelegd: Dit werd reeds zo gesteld door de RvVB. Het is derhalve irrelevant of de bestemming woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorziening zou zijn.*
- *Er is geen bindende norm voor stemgeluid. In de Code van Goede praktijk is er wel een indicatieve norm opgenomen, die toelaat om de hinder te beoordelen die gepaard zou kunnen gaan met dergelijk stemgeluid (zoals bij padel), nl. een aanvaardbaar geluidsniveau van 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) in de avond- en nachtperiode. De redenering van het PCM dat padelsterreinen een gemeenschapsdoel zouden hebben en de brasserie niet, gaat niet op. Bovendien heeft het PCM in het vorig advies en op de vorige POVC zelf het stemgeluid bij padelsterreinen aangehaald, zodat het nu niet kan stellen dat dit niet relevant zou zijn om het stemgeluid alsnog strenger te beoordelen. Padelsterreinen zijn ook privaat en worden uitgebaat, en zijn geen 'publiek belang'. Net zoals padelsterreinen worden verhuurd en vaak gepaard gaan met een terras dat wordt uitgebaat, is er bij deze brasserie ook sprake van een voor het publiek toegankelijk terras dat wordt uitgebaat.*
- *In het advies van het PCM wordt terecht bevestigd dat 300 personen het maximum is op het terras, alsook dat het voor de geluidsbeoordeling irrelevant is of er nog personen binnen aanwezig zijn omdat er van daar geen geluidsoverlast mogelijk is. Het PCM wijst echter ook op de aanwezigheid van maximaal 499 personen: in werkelijkheid valt dit enkel voor in de dagperiode (bij feesten gaan mensen doorgaans rond 19u naar binnen; na 22u is het zelfs verboden om nog gebruik te maken van de groenzone voor recepties bij de feestzaal). Hooguit is er ook nog een kortstondige en beperkte aanwezigheid in avondperiode in de groenzone voor de feestzaal, maar nooit na 22u.*
- *Wat betreft de bezoekers bij een feest (groenzone voor de feestzaal), wordt ook benadrukt dat dit een heel andere bezetting is. Dit zijn rustige gesprekken aan ronde tafels, er is in principe geen bezetting meer na 19u (en sowieso niet na 22u), er zijn geen spelende kinderen, en over het gebruik van deze groenzone zijn er geen klachten van de omwonenden. Dit is ook van belang, omdat het PCM te streng oordeelt dat 150 sprekende mensen een onderschatting zou zijn. BUREAU DE FONSECA oordeelde reeds zeer streng en voorzichtig, aangezien een bezetting op het terras vaak tafels zijn van 4 of meer. In dergelijke gesprekken zijn er net minder mensen aan het spreken, en zeker geen 1 op 2. Indien rekening wordt gehouden met bezoekers op een receptie, gaat het ook niet om spreken met 'verheven' stem en is dat een rustige setting. Zelfs indien wordt uitgegaan van maximaal 225 personen die spreken (150 brasserie en 75 rustig sprekende mensen bij receptie), is er een toename van nauwelijks 1 dB en is nog steeds volledig voldaan aan de indicatieve norm zoals opgenomen in de Code van Goede Praktijk. Overigens is er in de avondperiode geen of nauwelijks gebruik van de groenzone voor de feestzaal, en is de bezetting van het terras bij de brasserie lager. De topmomenten zijn immers rond 17u30 à 18u, daarna zakt het aantal bezoekers zodat er in de praktijk ook geen 300 personen meer aanwezig zijn op het terras bij de brasserie.*
- *Door een vrederechter werd bij meerdere plaatsbezoeken ook al vastgesteld dat er geen sprake was van abnormale hinder en dat er slechts 'geroezemoes' te horen was; nochtans op een moment dat het terras vol zat.*

- Het PCM bevestigde in haar advies dat het gaat om een groter terras, met voldoende ruimte en waar de tafels ver genoeg van elkaar staan. Bijgevolg werd het bronvermogen zoals aangehaald door BUREAU DE FONSECA als representatief beschouwd. Er is dus geen reden alsnog strenger te oordelen, laat staan de verdeling 1/3 – 2/3 niet meer als representatief te beschouwen. Het blijft dus onduidelijk waarom het PCM steeds de standpunten en berekeningen van de erkend geluidsdeskundige BUREAU DE FONSECA in twijfel trekt, terwijl deze erkend geluidsdeskundige net was aangesteld om een objectief advies te geven over het stemgeluid.
- Aangezien de geluidsschermen minder impact hebben én omdat er sowieso in elke dagperiode (overdag, avond en nacht) voldaan wordt aan de indicatieve norm voor stemgeluid, werd er verder geen rekening gehouden met geluidsschermen. De plaatsing van deze schermen moet dus niet meer beoordeeld worden.
- Huidige aanvraag betreft een regularisatie en een verzoek tot bijstelling van een vergunningsvoorwaarde. De afbouw van een definitief vergund aantal bezoekers is niet het voorwerp van de aanvraag, zodat een beperking in strijd is met een definitief verkregen vergunning. Hooguit kan de bezetting na 22u beperkt worden tot maximaal 200 bezoekers. Aangezien de inrichting al vergund was voor 200 bezoekers, ook na 22u, en dit een definitieve en uitvoerbare vergunning betreft, kan er ook geen afbreuk gedaan worden aan dit minimaal vergunde aantal bezoekers. Dit kan juridisch niet.
- Hoewel de conclusie is dat de indicatieve normen ook in de nachtperiode niet worden overschreden, kan de exploitant wel vrijwillig instemmen om het aantal bezoekers op het terras bij de brasserie na 22u te beperken tot 200. Op die manier wordt er, vrijwillig en niet omdat er te veel hinder zou zijn, wel nog verder tegemoet gekomen aan de bezwaarindieners en zal het 'geroezemoes' na 22u nog stiller zijn dan bij 300 personen.

Voor zover nodig kan de exploitant wel instemmen met een aangepaste, bijzondere voorwaarde (gebaseerd op het voorstel in het advies van het PCM).

Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;
- Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;
- Nachtperiode (22u-7u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.

Na dit horen merkt de voorzitter op dat het nogal kunstmatig overkomt om te stellen dat aan een tafel van 4 slechts 1 persoon praat en de rest luistert.

De vraag die zich stelt is echter: kunnen er na 22u nog 200 personen op het terras worden toegelaten?

De vertegenwoordiging van de gemeente Destelbergen merkt op dat dit eigenlijk al jaren de situatie is. In de covidperiode is men begonnen met allerlei buitenactiviteiten te organiseren; dit is nu niet meer het geval.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het argument dat er in de basisvergunning tot 200 personen werden toegelaten en daar derhalve niets mag aan veranderen niet terecht is. Het gaat nu immers om een andere situatie.

De provinciale deskundige milieu stelt dat er eventueel een controlemeting zou kunnen opgelegd worden om aan te tonen dat er inderdaad 200 personen op het terras aanwezig kunnen zijn.

De voorzitter is van oordeel dat men dan beter nu blijft bij een maximum van 96 personen en dat dan aan de hand van bewijzen, een bijstelling van de voorwaarde kan gevraagd worden tot 200 personen.

De provinciale deskundige geluid merkt op dat het stemgeluid toch niet kan gelijkgesteld worden met dit bij padel. Er is immers ook de ligging nabij woongebied waardoor aan bepaalde milieukwaliteitsnormen moet worden voldaan. Het is derhalve niet zomaar aanvaardbaar dat men als richtwaarde 40 dB aanneemt.

ANB stelt dat het moeilijk is om de dynamiek van een dergelijke zaak vast te leggen in voorwaarden. Hij is evenwel bereid zich aan te sluiten bij het advies van de povc.

De provinciale deskundige milieu merkt nog op dat de opmerking dat de vaststelling door de vrederechter bij een vol terras werd gedaan niet correct is. Er werd duidelijk gesteld dat er niet zoveel volk aanwezig was, gelet op het slechte weer.

Gelet op het bovenstaande, blijft de commissie bij haar oorspronkelijk advies om het aantal personen op het terras na 22u te beperken tot 96. Indien de exploitant aan de hand van bewijzen kan aantonen dat er geen hinder is met 200 personen, kan hiervoor een bijstelling gevraagd worden.'

De povc adviseert **DEELS ONGUNSTIG, DEELS GUNSTIG** op 24 september 2024, nl.:

ONGUNSTIG voor:

- de gevraagde bijstelling van bijzondere voorwaarde 23° van omgevingsvergunningsbesluit dd. 7 juni 2018: "*Programma: Indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200*" naar volgende voorwaarde:
 - '- *De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.*
 - *De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.*
 - *De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt*'.omwille dat de geluidstudie niet kan aantonen dat aan de normen voor de nachtperiode kan voldaan worden en de geluidstudie slechts betrekking heeft op een totaal van 300 personen op het terras;
- de geluidsschermen (SH);

GUNSTIG voor:

- de uitbreiding van het huishoudelijk afvalwater met 1050 m³/jaar;
- de bijstelling van de bijzondere voorwaarde nr. 23 uit het besluit dd. 7 juni 2018 als volgt: '*Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:*
 - *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
 - *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
 - *Nachtperiode (22u-7u): maximaal 396 bezoekers, waarvan er zich maximaal 96 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.*'
- de overige stedenbouwkundige handelingen:
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fiets-/wandelpad
 - verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: verwijderen petanquebanen
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fietsenstalling
 - verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie parking
 - bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: regularisatie 2 gerooide berken

- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 1
- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 2

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een (ambachtelijke) bierbrouwerij met bijhorende bottelarij, maalderij, café-taverne en polyvalente zaal/feestzaal.
- de lopende vergunning dateert van 7 juni 2018 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van onbepaalde duur;
- als bijzondere voorwaarde is in deze vergunning opgenomen dat *'indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, het aantal personen dient beperkt te worden tot maximum 200'*;
- met voorliggende aanvraag beoogde men aanvankelijk een bijstelling van bovenvermelde voorwaarde naar:
 - *'De maximale capaciteit voor de feestzaal is 200 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.*
 - *De maximale capaciteit voor de brasserie is 360 personen.*
 - *De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 560 personen bedraagt'.*
- lopende de procedure werd, n.a.v. het ongunstig advies van de povc dd. 9 juli 2024, een gewijzigde aanvraag ingediend waarmee men de lozing van huishoudelijk afvalwater opneemt in de aanvraag en een gewijzigde bijzondere voorwaarde vraagt:
 - *'De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.*
 - *De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.*
 - *De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt'.*
- het bedrijf ligt volgens het gewestplan in een parkgebied; de herbesteding van de voormalige bloemisterij naar brouwerij met feestzaal/brasserie werd vergund in 2018 steunend op artikel 4.4.23 VCRO en artikel 10 van het besluit van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen; het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos kan niet worden bijgetreden;
- met een aanvullende nota van 19 september 2024 wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van stad Gent en gemeente Destelbergen ivm de parkeerproblematiek;
- m.b.t. de geluidsproblematiek op het terras kan de argumentatie niet worden bijgetreden; conform het advies van de provinciale geluidsdeskundige kan de bijstelling van het aantal toegelaten personen slechts gedeeltelijk aanvaard worden; hierbij wordt rekening gehouden met de strenge richtwaarden in woongebied;
- de stedenbouwkundige handelingen hebben een beperkte ruimtelijke impact; de geluidsschermen dienen wel uit de vergunning gesloten, gezien plannen met aanzicht en afmetingen ontbreken om de inpasbaarheid te kunnen beoordelen; de schermen zijn ook niet vereist om te voldoen aan de geluidsnormering;
- de bezorgheden van de bezwaarvoerders kunnen weggenomen worden door het aangepaste voorstel van voorwaarde;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvergunningvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

De omgevingsvergunning kan **deels** worden toegestaan voor de volgende termijnen:

- de IIOA voor een termijn van onbepaalde duur, dit is de einddatum van de lopende vergunningen,
- de SH voor een termijn van onbepaalde duur,

vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningvoorwaarden.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012) met name 10 b) stadsontwikkelingsprojecten.

Eveneens werden rubrieken 10 j) ikv de grondwaterwinning en 7 d) voor de brouwerij aangeduid, maar voorliggende aanvraag heeft hier geen betrekking op.

De aanvraag werd getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM (decreet algemene bepalingen milieubeleid) aan de hand van informatie bij het dossier gevoegd. In het licht van de concrete kenmerken van het project, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten moeten geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Gelet op hetgeen voorafgaat alsook hetgeen wordt besproken onder de milieuhygiënische aspecten, kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De brouwerij bevindt zich volgens het gewestplan in parkgebied en ligt deels in de gemeente Destelbergen (zuid) en deels in Gent (noord). Ten noorden ligt de spoorweg met ten noorden een woongebied. Ook ten zuiden van de inrichting bevindt zich een woongebied met voornamelijk alleenstaande woningen. De dichtste woning ten zuiden bevindt zich op ca. 150 m van het gebouw en op ca. 110 m van de terrassen van de brasserie en feestzaal. De voortuinen van de zuidelijke woningen zijn gericht naar de terrassen van de brasserie en feestzaal.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalwater

Lozingssituatie

De inrichting is gelegen in collectief te optimaliseren gebied, de ontvangende riolering zal worden aangesloten op de RWZI van Destelbergen. Momenteel wordt er nog geloosd op de Ledebeek. Het bedrijfsafvalwater wordt opgevangen en extern verwerkt tot er effectief riolering ligt.

Huishoudelijk afvalwater

Momenteel is de inrichting vergund voor het lozen van 1m³/uur bedrijfsafvalwater en 1.950 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire installaties en de keukens van de feestzaal. Het wordt geloosd op de openbare riolering, na doorlopen van een septische put.

Met de gevraagde bijstelling kunnen 499 personen tegelijk aanwezig zijn (zie PIV3) ipv 200. Eerder werd geoordeeld dat dit mogelijks een impact heeft op het totaal debiet van het gegenereerde huishoudelijk afvalwater. Met PIV 3 werd het debiet van het huishoudelijk afvalwater uitgebreid obv volgende motivatie:

Aangezien de aanvraag ondermeer een bijstelling omvat om de huidige vergunde capaciteit (200 personen) op te trekken naar 499 personen (zie bijlage Q2 voor detail), wordt een verhoging aangevraagd van het lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater tot: 3.000 m³/jaar ; 15 m³/dag en 2,75 m³/uur.

Ter staving: voor lozingsjaar 2023 werd in de VMM-aangifte (aangifte maart 2024) een waterverbruik aangegeven voor huishoudelijk verbruik van 1.786 m³ (764 m³ leidingwater + 1.022 m³ hemelwater). Werkingsjaar 2023 betrof een representatief werkingsjaar. Aangezien het huishoudelijk waterverbruik in hoge mate afhankelijk is van de weersomstandigheden (meer bezoekers op het buitenterras bij goede weersomstandigheden) is een verhoging van de lozingsdebieten huishoudelijk afvalwater tot 3.000 m³/jaar aanvaardbaar voor volgende toepassingen :

- Toiletten, lavabo's,..;
- Reinigen diverse ruimtes.

*Hiervoor wordt enkel hemelwater en leidingwater aangewend. Alle huishoudelijk afvalwater wordt geloosd via het bestaande lozingspunt (en bestaande septiekputten van 2 * 10.000 liter en 1 * 5.000 liter) in de openbare riolering van de Alfons Braeckmanlaan (DWA-gedeelte), zie funderings-rioleringsplan "vergunde toestand" in bijlage C8A.*

Hieruit blijkt dat het aangevraagde debiet momenteel nog niet werd overschreden. Een berekening van het debiet werd niet toegevoegd. Rekening houdend met de gevraagde uitbreiding, kan een debiet van 3000 m³/jaar aanvaard worden.

Bedrijfsafvalwater

Er is reeds een lozing van bedrijfsafvalwater vergund, echter het bedrijfsafvalwater wordt momenteel nog niet geloosd, maar tijdelijk opgeslagen in citernes en opgehaald door een externe verwerker. Hiervoor is een tijdelijke verharding aanwezig naast de brouwerij.

Met PIV3 heeft men ook een plan toegevoegd (fase 2) waarbij de aansluiting op de riolering wordt gerealiseerd onder het nieuwe fietspad. De tijdelijke verharding verdwijnt dan immers en er wordt een nieuwe primair toegang gecreëerd voor fietsers, waardoor deze dan rechtstreeks aansluit op de fietsenstalling vanaf de fietssnelweg.

Op het plan 'fase 2', wordt het lozingspunt nog niet aangeduid, in het dossier wordt vermeld dat dit onder het nieuwe fietspad komt. De reeds opgelegde voorwaarden mbt bedrijfsafvalwater blijven van toepassing.

Geluid

Voorliggende inrichting betreft een klasse 2 ingedeelde inrichting die is vergund voor een feestzaal waarbij elektronische versterkte muziek wordt gebruikt met een maximaal geluidsniveau < 95 dB(A) LAeq,15min (rubriek 32.1.1°) en een polyvalente zaal (rubriek 32.2.2°). In de vergunning van 7 juni 2018 werden bijzondere voorwaarden opgelegd inzake geluid (oa uitvoeren controlemetingen)

- Om binnen in de feestzaal een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) - LAeq,15min te kunnen toestaan en tegelijk te kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van Vlarem II ter hoogte van de dichtste woningen, worden binnen een termijn van 2 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen de vereiste bijkomende en/of andere saneringsmaatregelen t.o.v. de akoestische studie met als referentie 1801- 1548 uitgewerkt en gerapporteerd. Het rapport wordt voorgelegd aan de vergunningverlenende

overheid, Afdeling GOP Directie Omgevingsprojecten en aan het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent en Destelbergen).

- Tijdens de renovatiewerken laat men zich bijstaan door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen die toeziet op de correcte uitvoering van de akoestische saneringsmaatregelen;
- Voor de ingebruikname van de feestzaal dient door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen een controlemeting te gebeuren bij een geluidsniveau van 95 dB(A) - LAeq,15min in de feestzaal ter hoogte van het meetpunt zoals bepaald in bijlage 5.32.2.2bis van Vlarem II met als doel nagaan of na het uitvoeren van alle geplande saneringsmaatregelen aan de geldende geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van Vlarem II wordt voldaan ter hoogte van de dichtste woningen. Indien niet kan voldaan worden aan de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van Vlarem II, dienen bijkomende saneringsmaatregelen worden uitgewerkt in een saneringsplan. De resultaten van de controlemeting en het saneringsplan, in voorkomend geval, worden binnen een termijn van 3 maand na het uitvoeren van de controlemeting voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid, Afdeling GOP Directie Omgevingsprojecten en aan het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent en Destelbergen.
- Het geluidsniveau in de feestzaal tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek moet beperkt worden tot 95 dB(A) - LAeq,15min;
- Ramen en deuren van de feestzaal worden tijdens de avond- en nachtperiode gesloten gehouden tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek;
- Conform de bepalingen van artikel 5.32.2.2bis van Vlarem II moeten de geluidsniveaus tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek continu gemeten worden ter hoogte van de meetplaats bepaald in artikel 1 van bijlage 5.32.2.2bis van Vlarem II. De meetapparatuur moet voldoen aan de vereisten gesteld in artikel 2 van bijlage 5.32.2.2bis van Vlarem II. De geluidsniveaus moeten ook continu zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke;
- In afwijking van artikel 5.32.2.2bis §2 is het toegestaan op zaterdag, zondagen en op feestdagen na 3u tot maximaal 5u de feestzaal te exploiteren en gebruik te maken van elektronisch versterkte muziek;
- Er moeten voldoende organisatorische maatregelen genomen worden om afgeleide hinder naar de buurt ten gevolge van de exploitatie van de feestzaal tot een minimum te beperken.

Met voorliggend verzoek wordt gevraagd om het aantal personen die gelijktijdig aanwezig zijn in de feestzaal en de brasserie te mogen uitbreiden van 200 naar **499 personen**, overeenkomstig het wijzigingsverzoek van 26 juli 2024 (PIV3).

Volgens het aanvraagdossier is het achtergrondgeluid op de site voornamelijk afkomstig van het verkeer op de nabijgelegen wegen en de aanpalende spoorweg.

Mogelijke bronnen van geluid afkomstig van de activiteiten betreffen de productietoestellen, koeltoestellen en het laden en lossen i.v.m. de brouwerij. Gezien deze activiteiten niet wijzigen, zal ook de geluidsemisatie hiervan ongewijzigd blijven.

Daarnaast kan mogelijke geluidshinder ontstaan door de transportbewegingen van bezoekers van en naar de feestzaal, werken tijdens de aanlegfase en de aanwezigheid van bezoekers.

Gezien men het aantal gelijktijdige bezoekers gevoelig wenst uit te breiden, lijkt vooral de afgeleide hinder van de menselijke aanwezigheid op de buitenterrassen en de mobiliteitsbewegingen hiervan de voornaamste bronnen van geluidshinder van deze aanvraag. Eén van de bijzondere voorwaarden stelt dat voldoende organisatorische maatregelen dienen genomen te worden om deze hinder te beperken.

Tijdens de openbare onderzoeken werden bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, dit voornamelijk gerelateerd aan de uitbreiding van de terrassen en de aanwezigheid van personen gedurende feesten en bijhorende afgeleide hinder.

In het dossier werden 2 akoestische nota's toegevoegd:

- Akoestische nota dd. 29 januari 2018 + aanvulling dd 18 juli 2018
- Akoestische nota dd 30 december 2022

In de laatste studie wordt ingegaan op de getroffen maatregelen als gevolg van het controleonderzoek, waarbij werd vastgesteld dat de nachtelijke norm thv de dichtste woningen werd overschreden, dit als gevolg van een geluidstek tvh de deur. Dit werd hersteld en er werden opnieuw metingen uitgevoerd, waarna de meting lager bedroeg dan de nachtelijke geluidsnorm (28,9 dB(A)). Deze waarde houdt geen rekening met de strobale wand, waardoor de werkelijke waarde thv de dichtste woning nog met 5 tot 6 dB(A) kan dalen.

Om de afgeleide hinder van rokers buiten op te lossen werd een rokerszone gecreëerd die werd afgezet met akoestische schermen van het type Coco Wall met een hoogte van 2,10 m. Specificaties hiervan werden toegevoegd aan het dossier.

Een gelijkaardige maatregel wordt voorgesteld voor toepassing van publiekterras aan de kant van de brouwerij.

De conclusie van deze laatste studie luidt als volgt:

Met de getroffen maatregelen en de in het vooruitzicht gestelde maatregelen, beantwoordt de inrichting over de ganse lijn aan de geldende geluidsnormen.

Om de bezwaren van de omwonenden en de genomen maatregelen door de exploitant ten gronde te kunnen evalueren, werd advies gevraagd aan de geluidskundige van het Provinciaal Centrum voor Milieuonderzoek.

Over de initiële projectinhoud (PIV2) werd een ongunstig advies uitgebracht op 3 juli 2024 over de gevraagde bijstelling omwille van volgende elementen:

- Uit eigen berekening van de provinciale geluidskundige blijkt dat de grenswaarden voor woongebied worden overschreden indien zich 200, 300 of 500 personen samen op het terras bevinden; het stemgeluid van veel bezoekers kan leiden tot een constant geroezemoes, dat niet als incidenteel te beschouwen valt en dat zonder enige afscherming wel kan leiden substantiële geluidsniveaus ter hoogte van de woningen te Volderrede;
- Het effect van de voorgestelde geluidsschermen op geluidsoverdracht naar de omgeving dient becijferd via een rekenmodel door een erkend geluidskundige vooraleer deze effectief worden geplaatst; het is niet zeker of deze het gewenste effect hebben;
- Bij de aanvraag dient een akoestische berekening toegevoegd om aan te tonen wat het effect is van de geluidsschermen op de geluidsoverdracht van het stemgeluid van de bezoekers naar de omgeving en er dient normconformiteit met de geluidsnormen voor het Lsp in lucht ter hoogte van de dichtste woningen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II te worden aangetoond.

Met de gewijzigde projectinhoud PIV3 werd een nieuwe akoestische nota (Defonseca, dd. 23 juli 2024) toegevoegd, alsook een aantal stukken die betrekking hebben op een vonnis uitgebracht door het Vrederecht, waarin de appellanten van het eerste openbaar onderzoek reeds een klacht wegens burenhinder hebben neergelegd.

Deze akoestische studie werd opnieuw voor beoordeling voorgelegd aan de provinciale deskundige geluid die ze als volgt adviseert:

'Het voormalige Gasthof 't Haeseveld aan de Alfons Braeckmanlaan 430 werd omgebouwd en gerenoveerd tot een ambachtelijke brouwerij "Craft Brewery Hazeveld" met bijhorende feestzaal en brasserie. Hiervoor werd een omgevingsvergunning bekomen met het deputatiebesluit van 7 juni 2018 onder voorwaarden. In de aanvraag in 2018 werd vermeld dat men in de feestzaal in

hoofdzaak (90 %) activiteiten wenst te organiseren zoals communie-, trouw- en verjaardagsfeesten, BBQ's, brouwerij feesten, bedrijfsevents en thema-avonden. M.a.w. geen grootschalige muziekevenementen en optredens. Bij een aantal activiteiten wenst men ook het terras aan de achterzijde, gericht naar de woningen in Volderrede, te gebruiken voor bv. activiteiten zoals een BBQ of baby-borrel.

Voor de feestzaal werd rubriek 32.1.1° en 32.2.2° vergund met een maximaal geluidsniveau van maximaal 95 dB(A) LAeq,15min in de feestzaal. Als bijzondere voorwaarde werd op basis van het toen bijgevoegde akoestische onderzoek het geluidsniveau in de feestzaal beperkt tot 90 dB(A) LAeq,15min. Als bijzondere voorwaarde in de vergunning van 7 juni 2018 werd opgelegd dat als de brasserie en de feestzaal tegelijkertijd geopend zijn, het aantal personen moet beperkt worden tot maximum 200. Men wenst dit met de voorliggende aanvraag uit te breiden naar maximum 499 personen die tegelijk aanwezig mogen zijn op de inrichting.

In de PIV2 was er sprake van een gemiddeld scenario met 360 bezoekers voor de brasserie (binnen/buiten), waardoor men samen met de maximaal 200 personen voor de feest-zaal (receptie in de tuin) kwam op een maximum aantal van 560 personen die tegelijk aanwezig kunnen zijn. Met het voorliggende wijzigingsverzoek vraagt men een maximaal aantal van 499 personen die tegelijk aanwezig kunnen zijn in de feestzaal (binnen of buiten) en in de brasserie (binnen en/of buiten). Dit is de sommatie van het maximum aantal van 199 personen voor een receptie in de tuin horende bij de feestzaal en het maximum aantal van 300 personen op het terras van de brasserie. Men beoogt dus om maximaal tegelijk 499 personen buiten te kunnen ontvangen op de terrassen en in de tuin.

Het verhogen van het aantal bezoekers heeft geen impact op de reeds vergunde VLAREM II – rubrieken. De exploitatie is volledig conform VLAREM II en er zijn geen normoverschrijdingen meer als gevolg van de exploitatie van de feestzaal na de renovatie van het gebouw (cfr. controlemeting zoals opgelegd in de bijzondere voorwaarden van de vergunning van 7 juni 2018). Er werden nog klachten ontvangen, maar die waren te wijten aan een lek in de buitendeur, dat werd hersteld, waarna er ten aanzien van de feestzaal geen klachten meer zijn.

Net zoals in PIV2 is de exploitant “op vrijwillige basis” bereid 2 bijkomende geluidsschermen te plaatsen aan de zuidelijke zijde van het terras van de brasserie ter afscherming van de woningen in Volderrede. Van een volwaardig akoestisch scherm bij de rand van het terras kan een geluidsreductie verwacht worden van 15 dB. Naar aanleiding van klachten van bewoners dat men rokers na 22u kon horen praten op het rokersterras, werd het rokersterras voorzien van een geluidsscherm. Men zou eenzelfde type geluidsscherm plaatsen aan het terras. De exploitant is bereid om de resterende bezoekers na 22u in de afgeschermden terraszona te centraliseren, zodat de kans op onaantvaardbare overlast na 22u wordt vermeden.

Vastgesteld wordt dat de inplanting van de geluidsschermen in de tuin van de brasserie verschillend zijn in het wijzigingsverzoek tov PIV2. In PIV2 werden de schermen schuin geplaatst tov het gebouw en vertoont het 12 m lange scherm een knik in de richting van het terras. In PIV3 staan beide geluidsschermen evenwijdig met het gebouw en er is geen knik in het 12 m lange scherm.

- Geluidsnormering in de omgeving

Brouwerij Hazeveld is een nieuwe klasse 2 – ingedeelde inrichting op basis van de vergunde rubrieken voor het lozen van afvalwater. Voor de ingedeelde (muziek)inrichtingen bepaalt hoofdstuk 4.5. van VLAREM II richtwaarden (RW) en grenswaarden (GW) ter hoogte van de dichtste woning(en) in de omgeving en deze worden bepaald door:

- De indelingsklasse van de inrichting: klasse 2;
- Het een nieuwe/bestaande inrichting betreft: nieuw;
- Gemene muur en/of vloer met bewoonde vertrekken: er zijn geen aanpalende bewoonde vertrekken, waardoor enkel de richt- en grenswaarden in open lucht van toepassing zijn;
- De ligging van de dichtste woningen volgens het gewestplan of andere ruimtelijke plannen (figuur 2) in woongebied;
- De vergunde exploitatie-uren:
 - De feestzaal zal vooral tijdens de avond- en nachtperiode in exploitatie zijn;
 - Ook het gebruik van de terrassen van de feestzaal en de brasserie is bedoeld na 22u en dus ook tijdens de nachtperiode;
 - De brouwerij-activiteiten vinden enkel plaats tijdens de dagperiode.

- Voor nieuwe klasse 2 – ingedeelde inrichtingen is het geluidsniveau van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (OOG), gemeten als LA95-niveau, bepalend voor de normstelling voor het specifiek geluid (Lsp) in open lucht (tabel 1):
- Als het LA95-niveau van het OOG < milieukwaliteitsnorm (MKN) volgens bijlage 2.2.1. van VLAREM II, moet het Lsp in open lucht van de inrichting voldoen aan de richtwaarde (RW) volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II verminderd met 5 dB én het LA95-niveau van het OOG;
- Tabel 1: Richtwaarden (RW) en grenswaarden (GW) voor het L_{sp} in open lucht van nieuwe klasse 2 – inrichting voor woongebied (4°) volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II.

Beoordelings- periode	RW dB(A)	GW dB(A)	
		LA95 OOG < RW	LA95 OOG ≥ RW
Dag (7u-19u)	45	40 én LA95	45 én LA95-5
Avond (19u-22u)	40	35 én LA95	40 én LA95-5
Nacht (22u-7u)	35	30 én LA95	35 én LA95-5

In geval er tonaliteit optreedt, wordt bij de berekening van het Lsp een 5 dB toeslag in rekening gebracht alvorens het Lsp te toetsen aan de geluidsnormen. Tonaliteit treedt o.a. op wanneer het lineaire geluidsniveau van één of meerdere tertsbanden 5 dB of meer bedraagt dan beide aangrenzende tertsbanden. Bepaalde bedrijfsgeluiden treden voor minder dan 10 % van de beoordelingsperiode op en vertonen een incidenteel, fluctuerend of intermitterend, impulsachtig karakter. Voor deze geluiden voorziet VLAREM II in aparte grenswaarden volgens bijlage 4.5.5. van VLAREM II (tabel 2).

Het gemeten LAeq,1s,max-niveau mag niet meer bedragen dan de toepasselijke waarde (TP), zijnde de RW volgens bijlage 4.5.4. verminderd met 5 dB (nieuwe inrichtingen), vermeerderd met 10, 15 of 20 dB afhankelijk van de aard van het geluid en de beoordelingsperiode.

Tabel 2: Grenswaarden voor het LAeq,1s,max-niveau van incidentele, fluctuerende en intermitterende, impulsachtige geluiden van een nieuwe klasse 2 – inrichting voor woongebied (4°) volgens bijlage 4.5.5. van VLAREM II.

Beoordelings- periode	TP dB(A)	Inc./fluct. dB(A)	Interm./impuls. dB(A)
Dag (7u-19u)	40	55	60
Avond (19u- 22u)	35	45	50
Nacht (22u-7u)	30	40	45

o Milieutechnische eenheid

Het begrip “milieutechnische eenheid” wordt door VLAREM II als volgt gedefinieerd en kan dus in specifieke situaties ingeroepen worden naar hinderbeperking:

“Milieu-technische eenheid”: verschillende ingedeelde inrichtingen, met inbegrip van hun exploitatieterrein en de overige onroerende goederen waarmee zij verbonden zijn, die als een geheel moeten worden beschouwd met het oog op het beoordelen van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens of milieu.

Een gegeven dat kan wijzen op de aanwezigheid van een milieutechnische eenheid is de onderlinge geografische, materiële of operationele samenhang van inrichtingen, die gepaard gaat met een relatieve afscheiding van het geheel van deze inrichtingen ten opzichte van andere inrichtingen.

Het feit dat verschillende inrichtingen een verschillend eigendomsstatuut hebben, belet niet dat zij een milieutechnische eenheid kunnen vormen.

Het stemgeluid van bezoekers op de terrassen van de ingedeelde feestzaal en de brasserie is op zich geen VLAREM II indelingsplichtige activiteit. Er zijn dus geen richt- en grenswaarden volgens VLAREM II van toepassing voor het specifiek geluid van bezoekers op de terrassen. De terrassen zijn wel intrinsiek verbonden aan de exploitatie van de ingedeelde feestzaal en de brasserie. Het gebruik ervan is dus het gevolg van de exploitatie van een ingedeelde inrichting. Vanuit dit standpunt zouden de terrassen als onroerende goederen kunnen beschouwd worden horende bij de ingedeelde inrichting, derhalve mee beschouwd kunnen worden als onderdeel van de milieutechnische eenheid en bijgevolg mee moeten beschouwd worden bij het beoordelen van het geluid dat de gehele inrichting kan veroorzaken ter hoogte van de omwonenden.

In dossiers van niet-ingedeelde padel-, tennis- en voetbalactiviteiten oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwisting (RvVb) dat de cumulatieve geluidseffecten uitgaande van het totaalproject op voldoende wijze moeten onderzocht worden en dat "de geluidshinder voor de woonomgeving als gevolg van het stemgeluid gepaard gaande met deze sportactiviteiten op zorgvuldige wijze moet onderzocht worden, temeer omdat de aanvraag zelf blijkt dat deze geluidshinder erkend wordt". De RvVb geeft niet aan op welke wijze deze zorgvuldige beoordeling van het stemgeluid dient te gebeuren. De verantwoordelijke erkende geluidsdeskundige in dit dossier, heeft het stemgeluid mee opgenomen in de studie als onderdeel van de sportactiviteiten.

Padelactiviteiten zijn ook niet ingedeeld, maar het stemgeluid van de spelers op de velden maakt het belangrijk onderdeel uit van het totale geluid tijdens het padelspel.

In de Code van goede Praktijk van Sport Vlaanderen wordt het stemgeluid van de spelers wel als onderdeel van het continue spelgeluid wordt beschouwd, dit gebaseerd op de akoestische studie van Bureau De Fonseca.

Daarnaast wordt op verschillende pagina's in de code van goede praktijk verwezen naar bijlage 4.5.4 die als referentie kunnen gebruikt worden voor niet-ingedeelde padelactiviteiten of dat deze richtwaarden kunnen gebruikt worden als richtwaarde voor continue padelgeluid (LAeq,1u) bij gebrek aan andere relevante waarden.

Voorts houdt de Code voor de bepaling van een aanvaardbaar geluidsniveau voor padelactiviteiten ter hoogte van de woningen in de buurt (paragraaf 4.2.) rekening met de voorschriften van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

De Code stelt daarom voorop dat de richtwaarden voor een (woon)gebied op minder dan 500m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen verdedigbaar zijn om toe te passen op woningen nabij padelvelden: 50 dB(A) voor de dag- en 45 dB(A) voor de avond- en nachtperiode. Voor een individuele inrichting komt dit dan neer op de effectieve geluidsnormen van 45 dB(A) voor de dag- en 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode, zijnde dus de richtwaarde verminderd met 5 dB. Aangezien padel vooral in de avond en in het weekend beoefend wordt, beschouwt de Code 40 dB(A) als een aanvaardbaar geluidshinderniveau. De geluidsnorm wordt overeenkomstig VLAREM II geëvalueerd in de nabijheid van bewoonde gebouwen op $\geq 3,5$ m van de gevel op een representatieve hoogte.

- o Akoestische onderzoeken

→ Akoestisch onderzoek brouwerij en feestzaal – 2018

In kader van de renovatie en omvorming van Gasthof 't Haeseveld naar de brouwerij werd door erkend geluidsdeskundige dhr. Hugo Verhas een akoestische studie uitgevoerd d.d. 29 januari 2018 (ref. 1801-1548), waarin een geluidsprognose werd gemaakt van de feestzaal waarbij een aantal bouwakoestische maatregelen in rekening werden gebracht om te kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II. Voor de bespreking van de resultaten van deze akoestische studie wordt verwezen naar het vorige advies van de provinciale geluidsdeskundige (ref. M05-2018-114-adv).

Op basis van dit akoestisch onderzoek werd de vergunning verleend met het deputatiebesluit van 7 juni 2018 en werd o.a. als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het geluidsniveau in de feestzaal beperkt moet worden tot 90 dB(A) – LAeq,15min.

Er werd ook als bijzondere voorwaarde opgelegd dat na het uitvoeren van de werkzaamheden door een erkend geluidsdeskundige een controlemeting moet worden uitgevoerd.

→ Akoestisch controleonderzoek feestzaal – 2022

Er werd d.d. 8 september 2022 een controleonderzoek uitgevoerd door erkend geluidsdeskundige Hugo Verhas (ref. 2208-1718). De resultaten van dit onderzoek toonden ten aanzien van de feestzaal een lichte nachtelijke normoverschrijding aan als gevolg van een akoestisch lek in de gevelisolatie, vermoedelijk bij een van de deuren in de gevel gericht naar de tuin. Dit rapport is niet bijgevoegd aan de voorliggende aanvraag.

De nodige herstellingen werden uitgevoerd en er werd door erkend geluidsdeskundige Hugo Verhas een 2de controleonderzoek uitgevoerd d.d. 30 december 2022 (ref. 2208-1718). Het rapport van dit onderzoek is wel bijgevoegd aan de aanvraag. Er wordt voor wat betreft de

meetmethode en de meetlocaties verwezen naar het eerste controleonderzoek d.d. 8 september 2022 (voor figuren wordt verwezen naar het advies van provinciale deskundige).

De resultaten van het 2de controleonderzoek tonen volgens geluidsdeskundige Verhas de verbetering aan t.o.v. de vorige toestand. Nu wordt met de productie van muziek in de feestzaal met een gemiddeld niveau LAeq van 95 dB(A), ter hoogte van de woningen in Volderrede een Lsp van 28,9 dB(A) berekend, wat voor de sanering van de deur 34,3 dB(A) bedroeg. De figuren laten zien dat na de sanering van de deur de uitstijging in de 1000Hz-band niet meer bestaat. Dit is zonder rekening te houden met de plaatselijke afscherming door de geplaatste strobalen-wand. In de zone achter de strobalenwand bestaat er een supplementaire reductie van 5 à 6 dB.

In het controlerapport weidt geluidsdeskundige Verhas nog een paragraaf aan de afscherming van de rokerszone, welke direct aansluit op de feestzaal aan de kant gericht naar de tuin. Deze rokerszone werd afgezet met akoestische schermen type Coco Wall met een hoogte van 2,10m. De geluidsdeskundige stelt, zonder te becijferen, dat de schermen zorgen voor een efficiënte afscherming van het mogelijke geluid van de rokers, dat zich niet meer vrij over de tuin kan verspreiden.

De geluidsdeskundige stelt tevens in zijn rapport dat een gelijkaardige maatregel zal worden gesteld ter hoogte van het publieksterras aan de kant van de brouwerij: het is de bedoeling om op elke van de 2 uithoeken van het terras een Coco Wall afgeschermd zone te creëren bestemd voor het publiek dat 's avonds nog aanwezig is op het terras. Door het nablijvend publiek te laten plaatsnemen in de afgeschermd zones, kan ook tegemoet gekomen worden aan het criterium voor de avondperiode. Dit wordt door de geluidsdeskundige evenwel niet becijferd.

→Akoestisch onderzoek stemgeluid terrassen en tuin – 2023

(toegevoegd via het wijzigingsverzoek PIV3)

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de POVC werd door een erkend geluidsdeskundige van het studiebureau Bureau De Fonseca (BDF) een akoestische studie (ref. 2024R267a) uitgevoerd om de geluidsimpact van de uitbreiding van het terras te onderzoeken, waarbij “ de huidige capaciteit van het terras van 200 personen op het terras van de feestzaal wordt uitgebreid naar maximaal 499 personen, met 199 personen op het terras horende bij de feestzaal, zoals hedendaags reeds het geval is, en 300 personen op het terras van de brasserie”.

BDF stipuleert dat het sprekende personen betreft als geluidsbron, wat buiten de VLAREM II wetgeving valt en dat de analyse louter dient om verschillende scenario's te vergelijken.

BDF heeft een rekenmodel opgemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de weersomstandigheden, de gebouwen, de beoordelingspunten op 4 m boven mv, de toekomstige geluidsschermen, de geluidsbron, met name het terras waarbij men is uitgegaan van 300 personen op het terras van 650 m² en 1 persoon/2,1 m³; daarnaast wordt verondersteld dat de helft van de personen aan het praten is en de helft stil. Er zijn 2 scenario's:

- Scenario 1: 150/300 personen spreken met 'normaal spraakniveau';
- Scenario 2 (worst case): van de 150/300 pratende personen op het terras, spreken er 50 met 'verheven stem' en de 100 met 'normale stem'.

Tabel 3 geeft voor elk beschouwt scenario het bronvermogen per m² terras weer en het totale bronvermogen voor het volledige terras van 650 m². Figuur 7 geeft het rekenmodel grafisch weer met de locatie van de vlakke bron ter hoogte van het terras van de brasserie en de 4 beschouwde beoordelingspunten (IP) ter hoogte van de dichtste woningen in Volderrede.

Tabel 3: Scenario's BDF en bijhorende bronvermogens L_{WA} per persoon (p.p.), per m² terras en voor het totale terras van de brasserie (650 m²).

Scenario		L _{WA} p.p. Db(A)	L _{WA} per m ² dB(A)	L _{WA} totaal dB(A)
Normaal (1)	150/300 personen spreken normaal	68	62	90
Verheven (2)	100/300 personen spreken normaal	68	66	94
	50/300 personen spreken verheven	75		

Tabel 4 geeft de rekenresultaten van BDF voor het eerste scenario 'normaal' met 150/300 sprekende personen aan normaal spraakniveau en het 2^{de} scenario 'verheven' met 100/300 sprekende personen aan normaal spraakniveau en 50/300 sprekende personen met verheven stem, zowel met als zonder de geluidsschermen

Tabel 4: *Rekenresultaten BDF terras brasserie scenario 1 'normaal' en scenario 2 'verheven' met en zonder schermen.*

Scenario	Schermen	IP1	IP2	IP3	IP4
1 'normaal' 150 normaal	Zonder	34	34	34	34
	Met	33	33	33	33
2 'verheven' 100 normaal 50 verheven	Zonder	38	39	38	38
	Met	37	38	37	37

Eveneens worden geluidscontourenkaarten weergegeven in de geluidstudie, voor beide scenario's en met en zonder geluidsschermen.

BDF besluit dat voor beide scenario's, zowel met als zonder geluidsschermen, wordt voldaan aan de VLAREM II – grenswaarden voor een nieuwe inrichting, zijnde dus 45 dB(A) voor de dag- en 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode. Dit louter indicatief, gezien stemgeluid niet vlarem indelingsplichtig is. BDF benadrukt dat dit worst case berekeningen zijn uitgaande van noordenwind (meewind), echter in Vlaanderen de overheersende windrichting ZW is en de resultaten dus eerder een overschatting zijn.

BDF besluit dat de geluidsschermen een beperkte reductie van -1 dB opleveren ter hoogte van de woningen, wat echter nauwelijks hoorbaar is, waardoor de kost van het plaatsen van de schermen dient afgewogen te worden t.o.v. de beperkte dB winst.

o Bespreking geluidsaspect

Binnen in de feestzaal is er plaats voor maximaal 180 bezoekers en binnen in de brasserie voor maximaal 120 bezoekers. In theorie kunnen de 499 bezoekers verspreid worden over de binnenruimtes al dan niet in combinatie met de buitenruimtes van de feestzaal en de brasserie. In onderstaande tabel 5 worden de mogelijke (uiterlijke) combinaties gegeven, vertrekkende van 499 bezoekers in totaal, verspreid over de binnen- en/of buitenruimtes van de feestzaal en brasserie.

Feestzaal		Brasserie			Bezoekers buiten?
Avondfeest (binnen)	180 binnen	319	120 binnen 199 terras	300 terras 19 binnen	199-300 terras brasserie
Receptie (tuin)	199 tuin	300	120 binnen 240 terras	300 terras 0 binnen	199 tuin feestzaal + 240-300 terras brasserie

Wat betreft de bijhorende geluidsimpact op de omgeving, zijn enkel de personen buiten relevant. Buiten kunnen er zich dus gelijktijdig maximaal 499 personen bevinden, wanneer een receptie doorgaat in de tuin van de feestzaal (199) en het terras van de brasserie maximaal bezet is (300). Met de voorliggende aanvraag streeft men er dus naar om buiten op de terrassen en in de tuin tegelijk maximaal 499 bezoekers te kunnen ontvangen.

BDF onderzoekt in haar geluidstudie (ref. 2024R267a) de geluidsimpact nabij de dichtste woningen in Volderrede van 300 personen aanwezig op het terras van de brasserie. BDF onderzoekt dus niet de geluidsimpact van een maximale bezetting van 499 personen verdeeld over de terrassen van de brasserie en de feestzaal.

Op basis van de resultaten van het geluidsonderzoek van BDF kan dus enkel een uitspraak gedaan worden over de uitbreiding van het aantal tegelijk aanwezige bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal van 200 naar maximaal 300 bezoekers, waarbij kan aangenomen worden dat de geluidsimpact van 300 bezoekers op het terras van alleen de brasserie en van 300 bezoekers verdeeld over beide terrassen niet noemenswaardig zal verschillen.

→ *Beoordelingskader voor het stemgeluid van bezoekers*

Een groot aantal bezoekers op de terrassen van de brasserie en/of de feestzaal geeft aanleiding tot een constant geroezemoes van stemgeluid met geregeld luidere pieken als gevolg van bv. gelach en dus voor een constante verhoging van het geluidsniveau. Het stemgeluid van een groot aantal bezoekers wordt dan ook beschouwd als zijnde continu geluid. Stemgeluid is geen VLAREM II indelingsplichtige activiteit, de bepalingen van hoofdstuk 4.5. van VLAREM II zijn dus niet van toepassing op het stemgeluid. Naar analogie met de niet-ingedeelde padelactiviteiten, kan het beoordelingskader van hoofdstuk 4.5. van VLAREM II wel worden gebruikt om de geluidsimpact op de omgeving van het niet-ingedeelde stemgeluid van de bezoekers op de terrassen te beoordelen.

Volgens BDF liggen de woningen op minder dan 500 m van zones voor stedelijk wonen. BDF beschouwt deze zones als gebieden voor openbaar nut, waardoor de dichtste woningen op minder dan 500m liggen van een gebied voor openbaar nut zouden liggen.

Volgens het gewestplan ligt de inrichting in parkgebied omgeven door woongebieden. Gebieden voor kmo of gemeenschapsvoorzieningen liggen niet in de nabije omgeving (<500m). Woongebieden volgens het gewestplan laten dienstverlening toe voor zover dit voor de goede ruimtelijke ordening niet in daartoe bestemde gebieden moet worden afgezonderd. Wonen blijft er dus de hoofdfunctie. De zones voor stedelijk wonen ten noorden van de inrichting volgens het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' kunnen dan ook bezwaarlijk beschouwd worden als gebieden voor openbaar nut en dienen beschouwd te worden als woongebieden. Wonen blijft er immers, naar analogie met de woongebieden volgens het gewestplan, de hoofdbestemming.

Rekening houdende met:

- Het conform VLAREM II niet indelingsplichtig zijn van stemgeluid als zodanig;
- De ligging volgens het gewestplan van de dichtste woningen in woongebied met als richtwaarden volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II 45 dB(A) voor de dag-, 40 dB(A) voor de avond- en 35 dB(A) voor de nachtperiode;
- Het streefdoel van VLAREM II om de akoestische kwaliteit van een gebied zoals gedefinieerd door het gewestplan (of andere ruimtelijke plannen), dus ook van woongebieden, zoals vooropgesteld door de milieukwaliteitsnormen minstens te behouden;
- De zones voor stedelijk wonen volgens het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', welke dienen beschouwd te worden als woongebieden;
- Het voor niet-ingedeelde padelactiviteiten door de Code van Goede Praktijk voor-geschreven "aanvaardbaar geluidsniveau" van 40 dB(A), zijnde de richtwaarde van 45 dB(A) voor de nachtperiode conform bijlage 4.5.4. voor een gebied op minder dan 500m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen verminderd met 5 dB, naar analogie met een nieuwe hinderlijke inrichting klasse 3, gebaseerd op het BRV dat ernaar streeft sport-infrastructuur toegankelijk te maken voor de burger met respect voor de omgeving;
- Het feit dat het hier gaat om een private brasserie met feestzaal, weliswaar toegankelijk voor het publiek, die in tegenstelling tot sportinfrastructuur, geen gemeenschapsdoel heeft naar de burger toe;

Is het aanvaardbaar te streven naar de richtwaarden voor woongebied conform bijlage 4.5.4. van VLAREM II, zijnde 45 dB(A) voor de dag-, 40 dB(A) voor de avond- en 35 dB(A) voor de nachtperiode. Hiermee wordt voor de dag- en avondperiode eenzelfde beoordeling toegepast als in de geluid-studie van BDF, echter voor de nachtperiode (na 22u) wordt een 5 dB strengere beoordeling toegepast op het stemgeluid van de bezoekers op de terrassen.

→ Berekening van het Lsp van het stemgeluid ter hoogte van de dichtste woningen

BDF gaat in haar studie uit van een individueel bronvermogen voor het stemgeluid van 68 dB(A) voor een normaal spraakniveau en van 75 dB(A) voor een verheven spraakniveau, gebaseerd op de Amerikaanse Standaard voor spraakverstaanbaarheid ANSI 5.3.

Het individueel bronvermogen van 75 dB(A) voor een verheven stem komt overeen met het individueel bronvermogen van 74,5 dB(A) bepaald in de studie "Sound power level of speaking people" (2013), gepubliceerd door de Acoustical Society of America. Conform de methode beschreven in de norm EN ISO 3746, werd in deze studie het bronvermogen van één sprekende persoon bepaald op basis van geluidsmetingen rondom een terras van een restaurant met mensen verdeeld over kleinere groepen (tafels). Het gaat om personen met "a normal tendency to speak with an emission of medium-high level with ongoing conversation in small groups. The result is a variable noise level but almost without interruption".

Afgaande op deze omschrijving kan het individueel bronvermogen van 74,5 dB(A) of 75 dB(A) van één sprekende persoon beschouwd worden als het bronvermogen per persoon in een normale setting van een terras van een restaurant, waar mensen in kleine groepen verdeeld over verschillende tafels nagenoeg constant aan het praten zijn met een gemiddelde tot verheven stem. Een bronvermogen van 68 dB(A) lijkt dan voor deze specifieke restaurantsetting eerder een onderschatting. Echter is het terras van het restaurant uit de Amerikaanse studie eerder beperkt in omvang (70 m²) en het terras van de brasserie is groot (650 m²). Een kleiner terras waar de tafels

dichter bij elkaar staan, zal ervoor zorgen dat mensen luider gaan praten om de buurtafels te overstemmen, terwijl op een groot terras, waar de tafels verder uit elkaar staan, dit minder het geval is. Hiermee rekening houdende kan het bronvermogen van 68 dB(A) voor een normaal stemniveau en van 75 dB(A) voor een verheven stemniveau als representatief beschouwd worden voor de specifieke setting van het grote terras horende bij de brasserie.

BDF beschouwt het terras van de brasserie als een vlakke bron en bepaalt het bronvermogen per m² en het totale bronvermogen voor het volledige terras van 650 m² voor 2 scenario's:

- Een 'normaal' scenario, waarbij men veronderstelt dat 150 van de 300 bezoekers op het terras van de brasserie aan het praten zijn met een normale stem en dus een individueel bronvermogen van 68 dB(A). De overige 150 bezoekers luisteren in stilte;
- Een 'verheven' scenario, waarbij men veronderstelt dat van deze 150 sprekende personen 50 personen aan het spreken zijn met een verheven stem en dus met een individueel bronvermogen van 75 dB(A). De overige 100 van de 150 sprekende personen zijn dan aan het spreken met een normale stem en dus met een bronvermogen van 68 dB(A). En de resterende 150 personen zijn nog steeds aan het luisteren in stilte.

De benadering van het terras als vlakke bron is gangbaar. De veronderstelling dat de helft van de bezoekers op het terras aan het spreken is, en dus de andere helft aan het luisteren is, is een aannemelijke verdeling (dit komt erop neer dat de helft van de personen aan een tafel aan het praten is, wat realistisch lijkt in een restaurant/brasserie setting). Het is ook aannemelijk dat van de pratende personen niet iedereen even luid praat. De verdeling die BDF voorstelt, komt erop neer dat 2/3 praat met normale stem (100/300) en 1/3 praat met verheven stem (50/300). In een brasseriesetting en zeker wanneer een groot aantal personen aanwezig is, lijkt dergelijke verdeling toch een onderschatting van de realiteit. Mensen zijn snel geneigd luider te praten bij een achtergrond van nagenoeg constant gebabbel. Ook zijn mensen doorgaans meer uitgelaten in dergelijke ontspannen omstandigheden, waardoor men dus geneigd is luider te praten en te lachen. Dit wordt ook bevestigd door de studie "Sound power level of speaking people" (2013), waarbij in een restaurantsetting op een terras de aanwezige personen met een gemiddelde tot verheven stem aan het praten waren en een bronvermogen L_{WA} van 74,5 dB(A) per persoon werd bepaald.

Daarom wordt als realistisch worst case scenario voorgesteld dat 50 % van de personen op het terras van de brasserie aan het praten is (naar analogie met BDF), maar dat van deze 50 % pratende personen er 1/3 praat met normale stem aan 68 dB(A) L_{WA} per persoon en 2/3 praat met verheven stem aan 75 dB(A) L_{WA} per persoon (dus net omgekeerd van BDF).

Vertrekkende van de individuele bronvermogens van 68 dB(A) voor een normale stem en 75 dB(A) voor een verheven stem, een totale oppervlakte van het terras van de brasserie van 650 m², een verdeling van 150/300 pratende personen op het terras (50 %), waarvan 50 met een normale stem en (1/3) 100 met een verheven stem (2/3), kan het bronvermogen per m² en voor het totale terras van 650 m² berekend worden (tabel 6, scenario 3 PCM 'brasserie'). Dit kan dan als realistisch worst case scenario beschouwd worden met een bronvermogen van 67 dB(A)/m².

Tabel 6: Scenario's BDF 'normaal' en 'verheven' en bijkomend scenario PCM 'brasserie' met bijhorende bronvermogens L_{WA} per persoon (p.p.), per m² terras en voor de totale terrasoppervlakte.

Scenario		Terras	L _{WA} p.p. dB(A)	L _{WA} per m ² dB(A)	L _{WA} totaal dB(A)
BDF 'normaal' (1)	150/300 personen spreken normaal	Brasserie	68	62	90
BDF 'verheven' (2)	100/300 personen spreken normaal 50/300 personen spreken verheven	Brasserie	68 75	66	94
PCM 'brasserie' (3)	50/300 personen spreken normaal 100/300 personen spreken verheven	Brasserie	68 75	67	95
PCM 'brasserie vergund' (4)	33/200 personen spreken normaal	Brasserie	68 75	66	94

	67/200 personen spreken verheven				
--	----------------------------------	--	--	--	--

Indicatief wordt op dezelfde manier het te verwachten bronvermogen berekend voor maximaal 200 bezoekers, zoals vergund, buiten op het terras van de brasserie (tabel 6, PCM 'brasserie vergund'). Hierbij zijn ook 50 % van de personen aan het praten (100/200), waarvan 1/3 met normale stem en 2/3 met verheven stem. De resultaten in tabel 6 tonen een bronvermogen van 66 dB(A)/m² en 94 dB(A), wat gelijk is met het bronvermogen voor het BDF scenario 'verheven'.

→ Akoestische schermen in de tuin

De exploitant is bereid tot het plaatsen van akoestische schermen type Coco Wall ter hoogte van het terras van de brasserie (figuur 4,5). Dit type scherm heeft een geluidsisolatie R_w van 30 dB en is aan beide zijden geluidsabsorberend met een reductie van 7 dB. Dit zijn dus degelijke geluidsschermen die, indien goed geplaatst t.o.v. de bron en met de juiste dimensies (lengte, hoogte), de geluidsoverdracht van de bezoekers op het terras naar de omgeving sterk kunnen reduceren.

Zoals te zien op het inplantingsplan (figuur 3) worden er 2 geluidsschermen voorzien in de tuin ter afscherming van het terras van de brasserie. Zoals in het eerste advies van de provinciale geluidskundige, wordt de werking van de geluidsschermen zoals voorzien volgens het inplantingsplan in vraag gesteld. De omvang van het terras (650 m²) t.o.v. de beperkte hoogte van de schermen (1,75m tot 2,00m), rekening houdende met een bronhoogte voor stemgeluid van een persoon van 1,5m, en de beperkte lengte van beide schermen met een aanzienlijke ruimte tussen beide schermen doen vermoeden dat de geluidswerende werking van deze schermen t.o.v. de woningen in Volderrede zeer beperkt is.

BDF onderzoekt in de akoestische studie (ref. 2024R267a) het effect van de geluidsschermen op de geluidsoverdracht van het stemgeluid op het terras van de brasserie naar de woningen in Volder-rede (tabel 4, figuur 8) en besluit dat de schermwerking beperkt is tot -1 dB. Deze resultaten bevestigen dus het vermoeden van de provinciale geluidskundige. Een geluidsproductie van -1 dB is voor de meeste mensen amper tot niet hoorbaar. Het is dan ook niet zinvol de geluidsschermen zoals voorzien volgens het inplantingsplan te plaatsen.

Er kan ook opgemerkt worden dat de inplanting van de geluidsschermen zoals voorzien op het nieuwe ingediende inplantingsplan (figuur 4 en 5, rechts) niet strookt met de inplanting van de geluidsschermen in het akoestisch rekenmodel van BDF (figuur 6). De inplanting van de schermen in het rekenmodel dient te stroken met de ingediende inplantingsplannen. Zo niet, kunnen de rekenresultaten de effectieve geluidsimpact van de geluidsschermen niet borgen.

→ Toetsing van het Lsp van het stemgeluid van de bezoekers aan het beoordelingskader

Zoals besproken hebben de geluidsschermen een verwaarloosbare impact op de geluidsoverdracht van het stemgeluid naar de woningen in Volderrede. Dus enkel de toetsing van de rekenresultaten zonder geluidsschermen wordt hierna besproken.

BDF berekent ter hoogte van de woningen in Volderrede (IP1-4) voor het scenario 'normaal' een Lsp van 34 dB(A) en voor het scenario 'verheven' een Lsp van 38-39 dB(A) en besluit dat hiermee voldaan wordt aan de vooropgestelde grenswaarde van 40 dB(A) (tabel 4, 7).

Op basis van de overdrachtsberekeningen van BDF wordt voor de toegevoegde scenario's van het PCM 'brasserie', met een totaal van 300 bezoekers op het terras, en 'brasserie vergund', met een totaal van 200 bezoekers op het terras, het te verwachten geluidsniveau nabij de woningen in Volderrede berekend (tabel 7).

Toetsing van de rekenresultaten van het PCM scenario 'brasserie' aan de door BDF vooropgestelde grenswaarde van 40 dB(A) toont aan dat het terras van de brasserie kan uitgebaat worden met een maximale bezetting van 300 personen, er wordt met een Lsp van 40 dB(A) immers net voldaan. Een bezetting van meer dan 300 bezoekers buiten op beide terrassen kan niet met respect voor deze grenswaarde. Met 200 bezoekers op het terras van de brasserie (PCM 'brasserie vergund') wordt met een Lsp van 39 dB(A) ook voldaan aan deze grenswaarde.

Tabel 7: Rekenresultaten BDF-scenario's 'normaal' en 'verheven' (zonder schermen) en het PCM-scenario 'brasserie'.

Scenario		IP1	IP2	IP3	IP4
1 BDF 'normaal'	150/300 normaal	34	34	34	34

2 BDF 'verheven'	100/300 normaal 50/300 verheven	38	39	38	38
3 PCM 'brasserie'	50/300 normaal 100/300 verheven	40	40/41	40	40
4 PCM 'brasserie vergund'	33/200 normaal 67/200 verheven	38	38/39	38	38

Echter, wordt, zoals eerder vermeld, vooropgesteld het stemgeluid van bezoekers op de terrassen af te toetsen aan de richtwaarden volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II voor woon-gebied: 45 dB(A) voor de dag-, 40 dB(A) voor de avond- en 35 dB(A) voor de nachtperiode.

Voor de nachtperiode dient dus getoetst te worden aan een 5 dB strengere richtwaarde van 35 dB(A). De rekenresultaten in tabel 7 tonen aan dat tijdens de nacht, dus na 22u, enkel het scenario 'normaal' van BDF voldoet. Het PCM scenario 'brasserie' geeft met een Lsp van 40 dB(A) een 5 dB overschrijding van deze nachtelijke richtwaarde. Ook het door BDF beschouwde worst case scenario 'verheven' leidt tot overschrijdingen van 3-4 dB. Ook het scenario met het vergunde aantal van 200 bezoekers op het terras van de brasserie (PCM 'brasserie vergund') geeft met een Lsp van 38 dB(A) een overschrijding van 3 dB t.o.v. de nachtelijke richtwaarde. Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek is de exploitatie van het terras met 300 bezoekers niet mogelijk na 22u zonder overschrijdingen van de nachtelijke richtwaarde van 35 dB(A). Ook het reeds vergunde aantal van 200 bezoekers leidt tot overschrijdingen.

De provinciale geluidsdeskundige berekent zelf het aantal bezoekers die kan toegelaten worden op het terras van de brasserie opdat ter hoogte van IP1-4 zou voldaan worden aan de richtwaarde van 35 dB(A) en wat het maximum aantal bezoekers daarbij is. Dit wordt weergegeven in tabel 8:

Tabel 8: Maximaal mogelijke bezetting van het terras van de brasserie met respect voor de nachtelijke richtwaarde van 35 dB(A) (scenario PCM 'brasserie').

Scenario	L _{sp} IP1-4 dB(A)	L _{WA} per m ² dB(A)	L _{WA} totaal dB(A)	Aantal personen
3 PCM 'brasserie'	35	62	90	96
	40	68	96	300

De rekenresultaten in tabel 8 tonen aan dat er op het terras van de brasserie maximaal 96 bezoekers kunnen plaatsnemen opdat de nachtelijke richtwaarde van 35 dB(A) zou gerespecteerd worden. Dit is ook met een 50 % verdeling van sprekende/luisterende personen en 1/3 sprekende personen met normale stem en 2/3 sprekende personen met verheven stem.

→ Conclusie van de geluidsdeskundige

De geluidsdeskundige concludeert dat op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek van BDF (ref. 2024R267a) en uitgaande van een realistisch worst case scenario voor het terras van de brasserie met 50 % van de 300 bezoekers praten waarvan 1/3 praat met normale stem en 2/3 praat met verheven stem (scenario PCM 'brasserie'), zijn volgende aantallen tegelijk aanwezige bezoekers mogelijk met respect voor de richtwaarden voor woongebied:

- Avond (19u tot 22u): 180 binnen (feestzaal) + 120 binnen (brasserie) + 300 buiten (terrassen) = maximaal 500 bezoekers, waarvan dus maximaal 300 bezoekers buiten. Hierbij wordt aangenomen dat de geluidsimpact van 300 bezoekers verspreid over de terrassen van de brasserie en de feestzaal een vergelijkbare geluidsimpact genereert van 300 bezoekers op alleen het terras van de brasserie, zoals onderzocht door BDF;
- Nacht (na 22u): 180 binnen (feestzaal) + 120 binnen (brasserie) + 96 buiten (terrassen) = maximaal 396 bezoekers, waarvan dus maximaal 96 bezoekers buiten.

Voor de dagperiode, van 7u tot 19u met een richtwaarde van 45 dB(A) kan een aantal bezoekers buiten van 499, zoals gevraagd, vergund worden. Immers met 300 bezoekers op het terras van de brasserie wordt ter hoogte van de woningen een Lsp van 40 dB(A) bekomen. Als er 199 bezoekers buiten bijkomen op het 2de terras van de feestzaal, zal het totale Lsp van beide terrassen ergens tussen 40 en 45 dB(A) liggen. Een bijkomend terras met eenzelfde oppervlakte en eenzelfde aantal bezoekers, zou een verdubbeling van de uitgestraalde geluidsenergie betekenen, wat gelijk is aan een toename van het Lsp met 3 dB tot dus maximaal 43 dB(A). Het terras van de feestzaal lijkt wat kleiner in oppervlakte, met 199 i.p.v. 300 bezoekers. Een toename van 3 dB wordt hier dus niet verwacht. Een Lsp van 43 dB(A) voldoet aan de richtwaarde van 45 dB(A) voor de dagperiode.

Tabel 9 geeft een overzicht van wat er maximaal mogelijk is aan bezoekers zowel binnen in de feestzaal en de brasserie als buiten op de terrassen, met respect voor de VLAREM II richtwaarden (RW) voor woongebied.

Tabel 9: Mogelijke, maximale aantallen bezoekers binnen in de feestzaal en/of brasserie en buiten op de terrassen van de feestzaal en/of brasserie met respect voor de richtwaarden voor woongebied.

Beoordelingsperiode	RW dB(A)	Feestzaal binnen	Brasserie binnen	Totaal binnen	feestzaal terras	Brasserie terras	Totaal buiten	Totaal
Dag (7u-19u)	45	180	120	300	300	199	499	799
Avond (19u-22u)	40	180	120	300	300		300	600
Nacht (22u-7u)	35	180	120	300	96		96	396

In theorie zijn er dus in totaal voor de dagperiode (tot 19u) 799 bezoekers mogelijk, waarvan er zich maximaal 499 buiten op de terrassen bevinden. Dit is echter een scenario dat zich in de praktijk nooit zal voordoen. Het terras van de feestzaal en de feestzaal binnen worden nooit tegelijk uitgebaat. Ook zullen bij mooi weer de bezoekers van de brasserie zich (in hoofdzaak) op het terras bevinden en niet binnen in de brasserie. Voor de dagperiode kan dus het gevraagde aantal van maximaal 499 bezoekers vergund worden.

Voor de avondperiode (19u-22u) zijn in theorie 600 bezoekers mogelijk, waarvan er zich dus maximaal 300 buiten op de terrassen mogen bevinden. Ook dit is een scenario dat zich in de praktijk niet zal voordoen. Voor de avondperiode kan dus ook een maximum aantal van 499 bezoekers, zoals gevraagd, vergund worden met als bijkomende voorwaarde dat er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden. Alleen dan kan de richtwaarde van 40 dB(A) voor een realistisch worst case scenario (PCM 'brasserie') gerespecteerd worden ter hoogte van de woningen in Volderrede.

Voor de nachtperiode, dus na 22u, kan een maximum aantal bezoekers van 396 vergund worden met respect voor de richtwaarde van 35 dB(A) op voorwaarde dat er zich maximaal 96 bezoekers tegelijk buiten op de terrassen van de brasserie en/of de feestzaal bevinden.

De geluidsdeskundige adviseert tenslotte om de gevraagde bijstelling van de voorwaarde tot het gelijktijdig aanwezig zijn van 499 bezoekers gedeeltelijk te aanvaarden en deze als volgt bij te stellen:

Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;
- Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;
- Nachtperiode (22u-7u): maximaal 396 bezoekers, waarvan er zich maximaal 96 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.

Tevens kan worden opgemerkt dat het brandweeraadvies van 24 mei vermeldt dat de maximale capaciteit in de feestzaal werd vastgelegd op 250 personen en de bar op 100 personen. Dit is afwijkend dan het gevraagde. De brandweer verleent enkel gunstig advies indien hiermee rekening wordt gehouden.

In de nachtperiode, na 22 u, kunnen er in overeenstemming met een vooropgestelde richtwaarde van 35 dB(A) in het woongebied, minder mensen buiten aanwezig zijn, om deze norm te respecteren. In totaal kunnen nog steeds 396 bezoekers aanwezig zijn, waarvan slechts 96 zich buiten kunnen bevinden. Gezien volgens de cijfers van de exploitant slechts 300 personen binnen kunnen (180 +120), komt dit dan in totaal neer op 396 personen.

Op 10 september 2024 werd een plaatsbezoek uitgevoerd door de provinciale deskundige milieu en ruimte. Inzake geluid werden volgende elementen nog meegegeven:

- Na 22 u wordt het terras van de feestzaal niet meer gebruikt, de feestgangers blijven binnen of kunnen achter de kokoswall wel roken/praten. Er is een sas aanwezig van de

feestzaal naar buiten; De ramen en deuren blijven gesloten tijdens een feest/evenement in de feestzaal.

- Er is een geluidsmeter aanwezig in de feestzaal die het geluid continu registreert;
- Tijdens corona periode werd een soort 'Genste Feesten' georganiseerd op de inrichting. De exploitant geeft toe dat dit een 'beginnersfout' betreft en dat dit wellicht hinderlijk was voor de buurt. Na klachten hierrond worden dergelijke zaken niet meer georganiseerd; Eén van de bezwaren handelt over dit toenmalig evenement, echter worden dergelijke evenementen buiten niet meer georganiseerd;
- Er wordt geen achtergrondmuziek meer gespeeld op het terras;
- Een voetbalmatch kan wel nog uitgezonden worden op het terras. Tijdens het EK werden wedstrijden uitgezonden, het geluid van de match werd hierbij uitgeschakeld, waardoor er enkel stemgeluid was;
- Bij de politie werden 3 x klachten ingediend, waarbij de politie heeft geoordeeld dat er geen overlast was;

Hieruit blijkt dat de reeds opgelegde voorwaarden nauwgezet worden opgevolgd en dat de exploitant tracht rekening te houden met de reeds ingediende klachten. De klagers zijn ook reeds ter plaatse in gesprek geweest met de exploitant.

Met het **wijzigingsverzoek (PIV 3)** werden stukken toegevoegd van 3 proces-verbalen en een vonnis uitgesproken door de vrederechter (dd. 22 maart 2024). Er werden door de vrederechter 3 plaatsbezoeken (13 juni 2023, 5 juli 2023 en 24 augustus 2024) uitgevoerd, dit telkens om 18u. De eisende partijen, betreffen dezelfde bezwaarvoerdere (thv Volderrede) uit het eerste en tweede openbaar onderzoek. Zij klagen de bovenmatige burenhinder aan, als gevolg van de uitbating van de terrassen van Brouwerij Haeseveld.

De vrederechter stelt vast dat ook bij de voormalige uitbating door Gasthof 't Haeseveld een terras werd uitgebaat. De eisende partij had via eerdere foto's een capaciteit van ca. 50 personen aangetoond. De vrederechter oordeelt echter dat ook via luchtfoto's te zien is dat meer dan 50 personen konden aanwezig zijn en schat de capaciteit van het toenmalige terras is op ca. 200 personen. De capaciteit van het huidige terras is groter, maar niet in die mate toegenomen als door de eisende partijen wordt beweerd. De vrederechter oordeelt dat de hinder afkomstig van de uitbating van de horecazaak met terras in de late avond en vroege nacht niet kan gezien worden als bovenmatig. Er wordt een evenwicht gezien in de ligging van de horecazaak met tussenliggende percelen en de ligging van de eisende partijen. Ook wordt nagegaan of de hinder van uitbating na de renovatie daardoor bovenmatig is geworden. Tijdens de plaatsopnemingen hebben de eisende partijen zelf aangegeven geen hinder meer te ondervinden van het terras van de feestzaal, maar enkel van de brasserie.

Door de eisende partijen worden eveneens geluidsopnames voorgelegd aan de vrederechter. Deze bewijzen echter geen bovenmatige hinder volgens de vrederechter. Er wordt door de vrederechter geoordeeld dat de hinder na de renovatie niet in die mate is toegenomen dat deze als bovenmatig kan aanzien worden. Het beluisteren van geluidsopnames geeft niet steeds een representatief beeld van de werkelijkheid weer.

In het bezwaarschrift van de eisende partijen wordt geargumenteed dat de plaatsbezoeken door de vrederechter niet representatief waren, gezien het uur enkel kon gekozen worden binnen de kantooruren, waardoor telkens om 18u een plaatsbezoek werd vastgelegd. Tijdens deze plaatsbezoeken waren telkens niet veel personen aanwezig op het terras (vanwege weersomstandigheden), waardoor de hinder niet goed kon ingeschat worden.

Hinder is ook een subjectief gegeven. Iets wat hinderlijk is voor de een persoon, wordt door een andere persoon minder opgemerkt. Er kan worden aangenomen dat indien het terras volzet is en er gelijktijdig een receptie plaatsvindt, dit hinder kan veroorzaken naar dichtste woningen, niettegenstaande deze zich op een redelijke afstand bevinden.

De geluidsdeskundige heeft berekeningen uitgevoerd, die steeds met een worst-case scenario rekening houden: de strengste richtwaarde (voor het niet ingedeelde stemgeluid) en het strengste scenario (66 % van helft praat verheven). In het bezwaarschrift is er een argument dat in akoestische nota van Defonseca geen rekening werd gehouden met alcoholgebruik, plezier, opboksende stemgeluiden en spelende kinderen. De provinciale geluidsdeskundige heeft worst-case scenario's berekend, waardoor hier wel degelijk rekening wordt mee gehouden.

De voorgestelde bijstelling van de voorwaarde door de provinciale geluidsdeskundige houdt rekening met de strenge richtwaarden in woongebied waarbij kan voldaan worden bij alle worst-case omstandigheden.

Rekening houdend met bovenstaande argumenten, wordt aangenomen dat de bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek kunnen worden ondervangen door het bijstellen van de voorwaarde zoals voorgesteld door provinciale geluidsdeskundige. Mits het naleven van deze bijzondere voorwaarde wordt er vanuit gegaan dat het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare.

De exploitant heeft op 19 september 2024 nog **een bijkomende nota opgeladen, oa met betrekking tot de voorgestelde aanpassing van de bijzondere voorwaarde door de provinciale geluidsdeskundige.**

In de nota worden diverse argumenten toegelicht waarom het oordeel van het PCM te streng is, te meer omdat er al een definitieve omgevingsvergunning is die ook 200 personen toelaat op het terras na 22u. Aangezien de aanvrager kan aantonen dat alle argumenten die hebben geleid tot de voorgestelde bijzondere voorwaarden van het PCM zijn weerlegd of bijkomend zijn toegelicht, staat volgens hem vast dat er geen reden is om het aantal bezoekers na 22u te beperken tot 96.

Voor zover nodig kan de exploitant wel instemmen met een aangepaste, bijzondere voorwaarde (gebaseerd op het voorstel in het advies van het PCM).

Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
- *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
- *Nachtperiode (22u-7u): **maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.***

Hierbij steunt de exploitant op volgende redenering:

- Het gebruik van de richt- en grenswaarden voor geluid van VLAREM II worden ten onrechte gebruikt, gezien RvVB in oktober 2023 uitdrukkelijk heeft bevestigd dat VLAREM II geluidsnormen niet van toepassing zijn op geluiden van niet ingedeelde inrichtingen; om die reden wordt ook geoordeeld dat de bestemming woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorziening irrelevant is;
- Er is een duidelijke norm gehanteerd in de Code van Goede Praktijk, zoals bij padel terreinen, met name een aanvaardbaar geluidsniveau van 45 dB(A) overdag en 40 dB(A) in de avond- en nachtperiode; de redenering van het PCM dat padel terreinen een gemeenschapsdoel hebben en een brasserie niet gaat niet op; Padel terreinen zijn ook private inrichtingen en hebben eveneens geen publiek belang;
- Na 22 u zijn er maximaal 300 bezoekers buiten, nooit 499 bezoekers; de bezoekers van een receptie gaan doorgaans rond 19 u naar binnen, na 22 u is het verboden om nog gebruik te maken van de groenzone van de feestzaal, enkel rokers kunnen nog buiten in de afgeschermd zone;

- De topmomenten van de brasserie vinden plaats rond 17u30 à 18 u, daarna zakt het aantal personen. Tijdens recepties wordt op een rustige manier gesproken; het PCM oordeelt te strengt dat 150 sprekende mensen een onderschatting zou zijn;
- Ook voor het terras oordeelt PCM strengt door de verdeling 1/3 – 2/3 (verheven/normaal) gehanteerd door bureau Defonseca in twijfel te trekken; PCM heeft op de vorige zitting verwezen naar de stemgeluid bij padelterreinen en Bureau Defonseca heeft in opdracht van Departement Omgeving de Code van goede Praktijk hiervoor opgesteld. Om die reden werd ook dit studiebureau gekozen, dit om een objectieve beoordeling te kunnen maken voor het stemgeluid; het onduidelijk waarom PCM de resultaten in twijfel trekt;
- Gezien de beperkte impact van de geluidschermen, moet hier geen rekening meer mee gehouden worden; Het berekende geluidsniveau is immers lager dan de indicatie norm uit de Code van Goede Praktijk (45-40- 40).
- Voorliggende aanvraag heeft niet tot doel de bijstelling van de vergunningsvoorwaarde verder af te bouwen; De inrichting was vergund voor 200 bezoekers, ook na 22 u. Dit betreft een definitieve en uitvoerbare vergunning waar geen afbreuk kan aan gedaan worden;

Bepaalde punten werden reeds door de provinciale omgevingsvergunningscommissie als aannemelijk gezien, met name de reeds vergunde voorwaarde voor een totaal van 200 personen ongeacht het tijdstip. Er kan ook worden bijgetreden dat de berekening van het stemgeluid worst case is uitgevoerd na 22u, met name waarbij 1/3 (v/d helft) normaal spreekt en 2/3 (v/d helft) met verheven stem. Na 22 u zullen minder bezoekers aanwezig zijn op het terras, waarbij mogelijks minder de noodzaak is om verheven te spreken. Anderzijds dient met worst-case omstandigheden rekening te worden gehouden.

Uiteindelijk volgde de commissie het standpunt van de provinciale deskundige geluid en adviseerde de gevraagde bijstelling van de voorwaarde om 200 personen toe te laten op het terras na 22 uur ongunstig en stelde voor om het aantal personen te beperken tot 96.

De deputatie is evenwel van mening dat deze bijstelling wel deels kan worden toegestaan en dat derhalve de voorwaarde 23 van art. 3, §1 C, 4. Programma, voor wat betreft deel 'Nachtperiode' kan aangepast worden als volgt:

- Nachtperiode (22u-7u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.

De deputatie motiveert dit als volgt:

- De richt- en grenswaarden voor geluid van VLAREM II zijn hier niet van toepassing aangezien het geluiden betreft van niet-ingedeelde inrichtingen. In recente rechtspraak van de RvVB ((RvVb, A-2324-0083, 5 oktober 2023) werd dit uitdrukkelijk bevestigd.
- De exploitant heeft een geluidsnota laten opmaken door de erkend geluidskundige BUREAU DE FONSECA, specifiek omdat deze deskundige ook al in opdracht van het Departement Omgeving de Code van Goede praktijk had opgesteld voor de beoordeling van eventuele hinder door stemgeluid in open lucht (zoals bij padelreinen). De conclusie van deze geluidstudie is dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is bij een bezetting van 300 personen op het terras bij de brasserie, zowel overdag, 's avonds als in de nachtperiode na 22u.
- Daarnaast dient gewezen op het feit dat er al een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning is van 2018 die 200 personen toelaat op het terras na 22u.
- Aangezien de studie aantoont dat er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is bij een bezetting van 300 personen op het terras, zal dit dus zeker ook het geval zijn bij een bezetting van 200 personen op het terras na 22u. De exploitant is bovendien bereid om het aantal personen te beperken tot 200. Er is echter geen reden om het aantal bezoekers na 22u te beperken tot 96.

- Het feit dat er een uitbreiding is van het totaal aantal personen heeft geen impact op het geluid buiten. De bezoekers binnen zorgen immers niet voor extra geluid buiten. Er zijn ook nooit 499 bezoekers buiten; de bezoekers van een receptie gaan doorgaans rond 19 u naar binnen, na 22 u is het verboden om nog gebruik te maken van de groenzone van de feestzaal, enkel rokers kunnen nog buiten in de afgeschermdde zone;
- Aangezien de geluidsschermen slechts een beperkte impact hebben én omdat er sowieso in elke dagperiode (overdag, avond en nacht) voldaan wordt aan de indicatieve norm voor stemgeluid uit de Code van Goede Praktijk (45-40-40), dient er geen rekening gehouden met geluidsschermen. De plaatsing van deze schermen is dus niet meer nodig.

Licht of straling

Op de buitenterreinen is verlichting aanwezig ikv de gebouwen en parkings. Deze buitenverlichting heeft als functie om de zichtbaarheid en veiligheid op de parking en rondom te gebouwen te garanderen. Deze lichtbronnen zijn zodanig geplaatst dat deze enkel neerwaarts op het eigen terrein schijnen en niet storend zijn voor de omgeving. De reeds aanwezige bomenrij en haag langs het fietspad en de nieuwe aanplanting van bomen zorgen voor een bijkomende afscherming. Het licht wordt steeds uitgeschakeld na sluitingstijd. Met de gewijzigde projectinhoud PIV 3 werden lichtpunten aangeduid op de plannen. Het gaat om spotjes thv de dakoversteken en lichtpunten thv de terrassen en fietsenstalling.

Volgende wordt vermeld in het dossier:

- Op de buitenterrassen en tuin worden grondspots gebruikt (zwakke verlichting die functioneel wordt geplaatst om bezoekers 's avonds toe te laten zich veilig te kunnen verplaatsen);
- Downlighters onder dakoversteek (beperkte neerwaartse verlichting om de 5 meter ca.);
- 2 lichtpunten aan schouw naar boven gericht om de schouw extra te accentueren;
- 2 lichtpunten (hoge spots) die de villa belichten (accentverlichting);
- 2 spots aan de fietsenstalling (functioneel gebruik);
- Aan de watertoren: voor- en achteraan ledrij in klinkerpad up (functionele verlichting);
- Bij sluiting wordt buitenverlichting volledig afgeschakeld met uitzondering van veiligheidsverlichting (timers).

Zowel in het eerste als tweede openbaar onderzoek wordt niet verder ingegaan op het aspect lichthinder. Het wordt enkel vermeld.

Gelet op de afstand van de aanwezige verlichting tot de bewoning in Volderrede, wordt aangenomen dat deze verlichting niet meer lichthinder zal veroorzaken dan de aanwezige straatverlichting in Volderrede.

Daarnaast is de volledige site omsloten door een hoge beplanting en bomenrij, zodat aangenomen wordt dat de verlichting daardoor weinig zichtbaar is in de zomer voor de bewoning langsheen Volderrede. In de herfst/winter wordt aangenomen dat de terrassen weinig tot niet in gebruik zijn.

Als bijzondere voorwaarde kan wel worden opgenomen dat diffuse lichthinder dient vermeden te worden, dat de verlichting zoveel mogelijk naar beneden gericht moet zijn en niet langer dan noodzakelijk ingeschakeld.

Ikv de aanlegfase (deels regularisatie) is het wel mogelijk dat er tijdelijk lichtbronnen worden gebruikt indien werkzaamheden worden uitgevoerd voor of na zonsondergang. Gelet op de tijdelijke aard, wordt hiervan geen bovenmatige hinder verwacht.

Lucht

Er zijn geen wijzigingen die betrekking hebben op de brouwerij. Emissies afkomstig van stookinstallaties of geur afkomstig van de brouwerij wijzigen bijgevolg niet.

Emissies afkomstig van transporten van bezoekers zullen met voorliggende aanvraag toenemen, gezien de gevoelige uitbreiding van het totaal aantal bezoekers die kunnen aanwezig zijn. Het aantal parkeerplaatsen op de site zelf, wijzigt niet.

Voor een beoordeling van de impact van de emissies op de omgeving en in het bijzonder de natuurgevoelige gebieden wordt verwezen naar de natuurtoets.

Visueel

Rondom de inrichting is een groenscherm aanwezig.

Er vinden zowel activiteiten binnen plaats (feestzaal, brouwerij) als buiten op de aanwezige terrassen.

In het kader van openbaar onderzoek werd gewag gemaakt van hinder door aanwezigheid van een massa mensen, tenten die het uitzicht belemmeren, alsook het verdwijnen van het uitzicht op het mooie landschap.

De huizen van de appellanten zijn met de voortuin gericht naar de inrichting. De inrichting zelf is omgeven door een dichte bomenrij/groenbeplanting. In de zomer wordt vanaf de straat geen of een beperkt zicht op de accommodatie verwacht, alsook niet op de tenten (er lijkt slechts één tent aanwezig, deze is tijdelijk aanwezig) of de terrassen met eventueel aanwezigheid van een massa mensen. Gezien de aanwezigheid van de bomenrij is er vanuit de voortuin ook geen direct zicht op het landschap. Volgens luchtfoto's is deze beplanting rondom de site niet gewijzigd sinds 2009, zodat het zicht vanuit de bewoning langsheen Volderrede sinds die tijd niet gewijzigd is. Voorliggende aanvraag wijzigt hier niets aan.

In de winter is er mogelijks beperkt zicht op de terrassen, maar deze zijn op een aanzienlijke afstand gelegen van de dichtste woning (> 100 m vanaf het fietspad in de tuin). Ook wordt aangenomen dat het terras in de wintermaanden niet (of zeer beperkt) gebruikt wordt.

Gezien de inrichting is omgeven door een aanzienlijke groenbeplanting wordt op visueel vlak geen tot weinig hinder verwacht naar de omwonenden.

Bespreking bijstellingen

M.b.t. de gevraagde bijstelling wordt verwezen naar het aspect geluid.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld en bij besluit van 28 oktober 1998 gewijzigd gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. De bouwplaats ligt in parkgebied. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.
- Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Alfons Braeckmanlaan.

Het terrein ligt langs de Ledebek, geklasseerde waterloop van 1^e categorie, in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij.

De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De site bevindt zich deels binnen het beschermd dorpsgezicht “Kastelen met omgeving” definitief beschermd bij KB van 23 januari 1981.

De site zelf is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

“Bloemistenwoning met aansluitend een grote inpakhal, watertoren en stookplaats met schoorsteen. Volgens een bouwaanvraag van 1909 werd de woning gebouwd in opdracht van Augustus Toeffaert, bloemist uit Gentbrugge. De bijgebouwen werden vermoedelijk kort na 1909 gebouwd.”

Het terrein ligt in ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar niet in een speciale beschermingszone, of een bos.

Het terrein ligt op ca. 20 meter afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.

Beschrijving omgeving en aanvraag

Voorliggende aanvraag is gelegen in de Alfons Braeckmanlaan, te Sint-Amandsberg op de grens met de gemeente Destelbergen, ten zuiden van de spoorlijn Gent-Antwerpen. Het terrein maakt deel uit van het openruimtegebied dat aansluit op het beschermde landschap van de kastelensite Notax, Succa, Crabbenburg.

De site is deels gelegen op het grondgebied van de gemeente Destelbergen (weiland, speeltuin, bos en gallische hoeve) en deels op grondgebied van stad Gent (voormalige bloemisterij en gasthof Haezeveld).

Op 7 juni 2018 werd door de deputatie een vergunning verleend voor het verbouwen/reoveren van gasthof Haezeveld en de vroegere bloemisterij (Toeffaert nv.) naar een ambachtelijke brouwerij en feestzaal/brasserie en de renovatie van de toren en de stookplaats (kenmerk OMV_2018002869).

Met voorliggende aanvraag wordt de regularisatie gevraagd van volgende wederrechtelijk uitgevoerde werken:

- De vergunde parkeerplaatsen aan de straatzijde werden schuin voorzien, waardoor beperkte delen groenzone zijn verdwenen, maar in de plaats nieuwe groenzones als compensatie worden voorzien.
- Er werden 2 berken geroid. Ter compensatie werden tientallen nieuwe bomen aangeplant.
- De westelijke uitrit voorziet in een parkeerzone welke noodzakelijk is voor de afvoer van bedrijfsafvalwater door een vrachtwagen, werd niet verwijderd. Dit in afwachting van een aansluiting op de openbare riolering. Aanvrager is akkoord deze verharding tijdelijk te vergunnen.

- Het petanqueveld en de fietsenstalling werden op een andere plaats aangelegd dan vergund. Het petanqueveld wordt definitief verwijderd. De fietsenstalling wordt opgeschoven richting gebouw en wordt niet meer voorzien van een verharde ondergrond (schors als ondergrond).
- Paden werden anders uitgevoerd dan vergund. Het bestaande fietspad (vanuit Destelbergen naar de fietsenstalling) wordt verwijderd en vervangen door een nieuw fietspad in ternair zand, aangelegd in rechte lijn. Het nieuwe (fiets)pad is 1m breed en niet voorzien van boordstenen.

Bijkomend wordt gevraagd om 2 geluidsschermen te plaatsen, één van 10m en één van 12m lang, hoogte 1,75m à 2m.

Met het wijzigingsverzoek van 26 juli 2024 werden de plannen licht aangepast. Er wordt nu een fasering gevraagd:

- fase 1 omvat de gevraagde regularisaties, met aanpassing van de plannen zoals gevraagd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De fietsverbinding wordt oa. aangepast (versmalt).
- fase 2 stemt overeen met de situatie nadat er aansluiting is op de riolering onder het nieuwe fietspad. De tijdelijke verharding en citerne kunnen dan worden verwijderd. Er wordt een nieuwe fietstoegang voorzien tussen de Alfons Braeckmanlaan en de fietsenstalling.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Juridische toets

a) Advies Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 29 mei 2024 volgend ongunstig advies uit:

“... ”

Motivering

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

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

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

Fietsenstalling: de aanvrager verplaatst deze naar het noorden, aansluitend bij het gebouw en de parking. Deze komt dan buiten de bescherming te liggen en sluit aan bij de bestaande

infrastructuur om versnippering van het landschap tegen te gaan. De aanvrager verwijdert de huidige fietsenstalling integraal, zaait deze in en beheert deze als (extensief) grasland. De huidige regularisatieaanvraag voldoet aan dit aandachtspunt.

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

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

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

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

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

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

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);
- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
- relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.5 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);
- bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 6, 2° Beschermingsbesluit):

Onverminderd de bepalingen (...) worden voor de behartiging van het algemeen belang de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld: behoudens geldig verleende machtiging, (...), is het verboden:

(...)

2. de ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende goederen te wijzigen.

...”

Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd een wijzigingsverzoek ingediend op 26 juli 2024. Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht over de gewijzigde plannen op 28 augustus 2024 volgend gunstig advies uit:

“...

Motivering

Het grasland achter brouwerij Haeseveld is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht ‘kastelen met omgeving’. De omgeving van de kastelen Succa, Notax, Te Lande en

Crabbenburg is beschermd omwille van de artistieke en historische erfgoedwaarden van deze kastelen en hun omgeving. De afbakening van de bescherming volgt de gemeentegrens, op de locatie waar de Ledebeek vroeger liep (de beek is omgeleid). Het voormalige bloemisterijgebouw, de huidige brouwerij Haeseveld, is niet beschermd noch gevat door de bescherming van de kastelensites.

De aanvrager voerde binnen bescherming verschillende werken uit in functie van de uitbating. Na overleg met het agentschap onroerend erfgoed zijn de plannen voor regularisatie aangepast om de impact van de inrichtingen op de bescherming bij de kastelensites te minimaliseren en het terrein te herstellen. Hiermee is voldaan aan de punten zoals aangehaald in het advies van 29 mei 2024 en de aanbevelingen via mail (bijlage).

Deze handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: de aanleg van een paadje van maximaal 100 cm breedte, zonder boordstenen, in ternair zand.

...”

De advisering door het Agentschap Onroerend Erfgoed vormt nu niet langer een weigeringsgrond.

b) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De herbestemming van de voormalige bloemisterij naar brouwerij met feestzaal/brasserie werd vergund bij besluit van deputatie van, steunend op artikel 4.4.23 VCRO en artikel 10 van het besluit van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Voorliggende te regulariseren wijzigingen betreffen ondergeschiktheden welke onder artikel 4.4.19 §2 VCRO vallen: “§ 2. *Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.*”

In tegenstelling tot hetgeen in het (niet-bindend) ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt opgeworpen, kunnen de gevraagde stedenbouwkundige handelingen wel worden vergund op basis van voormeld artikel 4.4.19. VCRO. Een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort.

c) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement stad Gent (ABR)

Het college van burgemeester en schepenen van Gent stelt in haar advies dat de aanvraag in strijd is met artikel 3.2. ABR dat stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum moet worden beperkt.

Volgende verhardingen bevinden zich op het grondgebied Gent:

- het pad langs het brasseriegebouw kan als strikt noodzakelijk worden beschouwd;
- de tijdelijke verharding ifv opslag afvalwater kan als strikt noodzakelijk worden beschouwd, tot zolang kan worden aangesloten op de openbare riolering;
- de oppervlakte aan verhard terras is beperkt en bijgevolg aanvaardbaar, een groot deel van het buitenterras speelt zich af rechtstreeks in het gras;
- een beperkt deel van het fiets- en wandelpad, met name de verbinding tussen de fietsenstalling en het pad langs de brasserie. Er wordt -in tegenstelling tot hetgeen het college van burgemeester en schepenen stelt- geoordeeld dat het ‘verbinden’ van de fietsenstalling met het bestaande wandelpad langs het gebouw wel als noodzakelijk kan worden beschouwd.

Bijgevolg wordt geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het ABR.

De stad Gent stelt in haar advies van 29 augustus 2024 dat de aanvraag strijdt met artikel 3.2 ABR aangezien de ligging van de nieuwe fietsenstalling zorgt voor een onnodig lang toegangspad vanaf de Alfons Braeckmanlaan. Er wordt vooreerst geoordeeld dat het wenselijk is om de fietsenstalling zowel vanuit Gent als vanuit Destelbergen op een veilige manier, zonder onnodig omrijden, te kunnen bereiken. Om die reden is het aanvaardbaar en noodzakelijk om zowel vanuit de Alfons Braeckmanlaan als vanaf het bestaand fietspad aan de linkerzijde van de site de fietsstalling te kunnen bereiken. Het bestaand, kronkelend fietspad wordt hierbij vervangen door een nieuw fietspad, met een breedte van slechts 1m, ingeplant langsheen de bestaande haag, dus met een zo kort mogelijke afstand tot de fietsstalling.

Beide fietspaden worden bijgevolg als noodzakelijk geacht.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren en aanpassen van een aantal wederrechtelijk uitgevoerde werken. Het betreffen ruimtelijk beperkte stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggende aanvraag wordt het aandeel aan verhardingen verminderd, door het verwijderen van het petanqueveld, het voorzien van een nieuwe fietsenstalling met enkel boomschors, het op termijn verwijderen van de grindverharding (stockage afvalwater brouwerij), het aanpassen van de fietsverbinding, ... en bijkomende groenvoorzieningen aangeplant.

De ruimtelijke impact van deze handelingen zijn beperkt. Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht uiteindelijk een gunstig advies uit.

Het knelpunt in dit dossier betreft het mobiliteitsaspect en in het bijzonder de parkeerdruk. Dit wordt verder beoordeeld onder punt Mobiliteit.

De geluidsschermen worden uit de vergunning gesloten, aangezien hiervan geen aanzichten of snedes zijn gevoegd bij de aanvraag. Hierdoor is het moeilijk om de impact van deze schermen binnen de directe omgeving te beoordelen. Aanvrager heeft mondeling evenwel bevestigd dat de geluidsschermen in se niet nodig zijn om te voldoen aan de geluidsnormen.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een gedeeltelijke regularisatie van een buitenaanleg in parkgebied en het bijstellen van een milieuvoorwaarde mbt het aantal personen die aanwezig zijn in de inrichting.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met name soortenarm permanent cultuurgrasland, bomenrij met gemengd loofhout. Een klein deel is aangeduid als biologisch waardevol, met name ruigte of pioniersvegetatie, bomenrij met dominantie van beuk en bomenrij met dominantie van berk.

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, over PIV2 werd volgend ongunstig advies uitgebracht:

“ ...

Het Agentschap dringt ook aan op een herstel van de beschadigde natuurwaarden. De aanwezige natuurwaarden zijn vermijdbaar beschadigd door o.a. de aangebrachte verhardingen van de fietsenstalling en het wandelpad.

...”

Met PIV2 wordt hieraan tegemoet gekomen: de aanwezige verhardingen van de fietsenstalling en petanquebaan worden integraal verwijderd. De fietsenstalling krijgt een gewijzigde inplanting, dicht bij het gebouw en wordt voorzien op boomschors. Het toegangspad voor fietser en voetganger wordt verlegd, aansluitend bij het gebouw met aanpalend terras waardoor het weiland grotendeels gevrijwaard blijft van beschadiging door overmatig betreden.

Ook naar aanleiding van PIV3 werd opnieuw ongunstig advies uitgebracht door ANB dd. 8 augustus 2024:

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

Artikel 14. KB 28/12/1972: 4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

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

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

De herbestemming van de voormalige bloemisterij naar brouwerij met feestzaal/brasserie werd vergund bij besluit van deputatie van, steunend op artikel 4.4.23 VCRO en artikel 10 van het besluit van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Voorliggende te regulariseren wijzigingen betreffen ondergeschiktheden welke onder artikel 4.4.19 §2 VCRO vallen: “§ 2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.”

In tegenstelling tot hetgeen in het (niet-bindend) ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt opgeworpen, kunnen de gevraagde stedenbouwkundige handelingen wel worden vergund op basis van voormeld artikel 4.4.19. VCRO.

Uit de goede ruimtelijk ordening blijken de stedenbouwkundige handelingen ruimtelijk beperkt blijven.

Met PIV3 wordt het aandeel aan verhardingen verminderd, door het verwijderen van het petanqueveld, het voorzien van een nieuwe fietsenstalling met enkel boomschors, het op termijn verwijderen van de grindverharding (stockage afvalwater brouwerij), het aanpassen van de fietsverbinding, ... en bijkomende groenvoorzieningen aangeplant.

Daarnaast blijkt dat met het bijstellen van de gevraagde bijzondere voorwaarde zoals voorgesteld door de provinciale geluidsdeskundige voldaan kan worden aan de strenge richtwaarden voor woongebied. Mits het naleven van deze voorwaarde wordt de impact om de omgeving en milieu aanvaardbaar geacht.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca.1450 m ten noorden van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: schelde- en Durmesvtuarium van de Nederlandse grens tot Gent" (8E230006). Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca.1580 m van het VEN-gebied 'Damvallei'.

Het project heeft een potentiële impact op de effectgroep *Lucht*. Hiervoor dient nagegaan of er een risico is op een betekenisvolle aantasting van de habitats in SBZ en VEN.

T.g.v. voorliggend project wijzigt de stikstofimpact tijdens de exploitatiefase, alsook tijdens de aanlegfase. Tijdens de uitvoering van de werken kunnen nl. stikstofemissies vrijkomen ten gevolge van het werfverkeer en eventueel een of meerdere stationaire bronnen van stikstofoxiden.

Tijdens de exploitatiefase zal de gevraagde bijstelling tot het uitbreiden van het aantal personen van 200 personen tot 499 personen (zie wijzigingsverzoek PIV3) die gelijktijdig kunnen aanwezig zijn, leiden tot een toename van het aantal transportbewegingen en bijgevolg een toename van de stikstofemissies naar de omgeving. Er zijn reeds (niet ingedeelde) stookinstallaties aanwezig.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stationaire bronnen van stikstofoxiden is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met de laatste versie van de impactscoretool (20 juni 2024). De berekening werd gemaakt op 25 juli 2024. Op die manier wordt nog steeds voldaan aan de vereisten van artikel 3 van het Stikstofdecreet.

De totale stikstofemissies van de bestaande stikstofbronnen én deze van de verandering dienen te worden meegenomen in de berekening van de impactscore.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier via het wijzigingsverzoek van 26 juli 2024 (PIV3) . Volgende bronnen werden meegenomen: tijdens de aanlegfase: stationaire bronnen en transport en tijdens de exploitatiefase: stookinstallaties (gas) en mobiliteit.

De inschatting voor mobiliteit betreft een worst-case inschatting.

De berekende emissies voor alle bronnen werd toegevoegd in de impactscoretool en dit voor de werffase en voor de exploitatiefase.

Voor werffase bedraagt de bijdrage 0,000 % en voor de exploitatiefase 0,004 %. Deze blijft dus ruim onder de 1 %.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Het dichtste VEN-gebied ligt verder dan met het SBZ-gebied, zodat aangenomen wordt dat de beoordeling voor het SBZ-H ook zal gelden voor het VEN-gebied.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de opslag of het storten van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen), op een lozing op het rioleringsstelsel of een oppervlaktewater of in grondwater en op een grondwaterwinning. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten..

Het is noodzakelijk dat de exploitant noodprocedures voorziet waarin duidelijk wordt beschreven welke handelingen door wie dienen te gebeuren indien zich terug een overstroming zou voordoen. Deze noodprocedures worden ter beschikking gehouden van de toezichthoudende overheid.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder. De Vlaamse Milieumaatschappij bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

De grensoverschrijdende locatie te Gent|Destelbergen| eerste afdeling, sectie A nrs. 0388 K, 0388 H, 0389 T, 19^{de} afdeling, sectie C nrs. 0014 P, 0014 N ligt naast de Ledebek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen. Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de regularisatie van de bestaande parking en aanvraag van stedenbouwkundige handelingen op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, met name een bierbrouwerij met maalderij en bottelarij, een feestzaal met muziekactiviteiten en een brasserie met terras. In afwachting van een aansluiting op de openbare riolering werd ook de uitrit van de parkeerzone west gewijzigd. De petanquevelden werden verwijderd en de fietsenstalling schuift op richting het gebouw.

*Voor wat betreft het aspect **infiltratie** kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

De te regulariseren verhardingen bestaan hoofdzakelijk uit 1.871 m² grind voor de parkings, 201 m² + 141 m² terrasverharding en pad in klinkers, en een fietsenstalling in boomschors, waarbij we er kunnen vanuit gaan dat deze waterdoorlatend zijn of kunnen afwateren naar de onverharde randzones indien rekening werd gehouden met het hellingspercentage van <2 % voor waterdoorlatende materialen en >2 % voor gesloten verhardingen. Dit kan niet

afgeleid worden uit de plannen. Voor de tijdelijke verharding (180 m²) ifv opslag afvalwater wordt ook niet aangegeven welke materialen gebruikt worden. Indien hier een gesloten verharding wordt aangelegd moet deze voldoen aan de bepalingen volgens de GSV. We merken verder op dat er een bestaande/vergunde wadi met 20.175 liter buffervolume en 32 m² infiltratieoppervlakte niet meer op de nieuwe plannen wordt vermeld, zodat ook niet duidelijk is of deze al dan niet nog aanwezig is op het terrein. Deze moet desgevallend vervangen worden om te kunnen voldoen aan de bovenstaande bepalingen. Er moet dus verder verduidelijkt worden of er voldaan wordt aan de GSV.

Met betrekking tot de **grondwaterkwaliteit - en grondwaterstromingsaspecten** verwijzen we naar het advies van de VMM – kern Advisering Grondwater en Afvalwater en de voorwaarden in de milieuvergunning.

Op basis van de beschikbare plannen worden geen nieuwe constructies aangelegd of werken uitgevoerd binnen de 5m-zone. Omwille van de ligging wijzen we er wel op dat, aangezien de Ledebek een **geklasseerde onbevaarbare waterloop** (van eerste cat) is, langs deze waterloop te allen tijde een strook van 5 m breed dient toegankelijk te zijn voor het onderhoud (ruimingswerken, herstel van oevers), overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en de wet van 28 december 1967 op de onbevaarbare waterlopen. Deze zone is zeer belangrijk voor het onderhoud van de waterlopen. Oevers hebben een belangrijke ecologische functie, kennen vaak stabiliteitsproblemen en er moet over gereden kunnen worden met zwaar materieel voor onderhouds- en inrichtingswerken. Daarom moet deze zone vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone.

In deze 5m-erfdienstbaarheidszone zijn verder volgende bepalingen van kracht:

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

Deze bepalingen worden meegegeven als aandachtspunt.

De buitendienst van de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen dient minstens 10 dagen vóór de aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte gebracht te worden van de begindatum en de vermoedelijke einddatum van de werken: buitendienst Bovenschelde, Gentse Kanalen en Dender: Raymonde de Larocheaan 1, 9051 Gent (beheerwaterlopen.ovl@vmm.be).

BESLUIT

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

- er moet verduidelijkt worden of er voldaan wordt aan de bepalingen en dimensioneringscriteria volgens de GSV: voor de tijdelijke verharding (180 m²) ifv opslag afvalwater moet aangegeven worden welke materialen gebruikt worden, voor alle

(klinker)verhardingen moet rekening gehouden worden met het hellingspercentage van <2 % voor waterdoorlatende materialen (+ waterdoorlatende onderfundering) en >2 % voor gesloten verhardingen, de bestaande/vergunde wadi met 20.175 liter buffervolume en 32 m² infiltratieoppervlakte moet aangegeven worden op de plannen;

Bijkomende aandachtspunten :

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

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

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

Rekening houdende met bovenstaande dient geoordeeld dat op basis van huidige plannen de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Mogelijks valt er een schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Om te voldoen aan de verordening hemelwater, dienen de plannen te worden aangepast/verduidelijkt.

Met het wijzigingsverzoek van 26 juli 2024 werden geen aanvullingen gevoegd om aan te tonen dat wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Dit blijkt uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 23 augustus 2024, dat haar eerder geformuleerde (voormelde) advies herneemt.

Nazicht van de plannen leert dat bovenvermelde aspecten inderdaad niet werden ingetekend. In een aanvullende nota hemelwater wordt wel verder verduidelijkt dat er geen lijnroosters/acodrains worden voorzien bij de voormelde werken waardoor het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren in de omliggende bodem.

De wadi waarover de Vlaamse Milieumaatschappij in haar advies bericht, werd vergund, maar volgens de plannen 'bestaande toestand' niet uitgevoerd.

Er dient derhalve als voorwaarde te worden opgelegd dat de wadi dient te worden aangelegd zoals vergund.

Mobiliteit

De feestzaal en brasserie is vergund voor een maximale capaciteit van 200 personen. Met voorliggende aanvraag wenst men de maximale capaciteit op te trekken tot 560 personen. Het college van burgemeester en schepenen van stad Gent heeft in haar advies zeer omstandig aangetoond dat het huidige aantal autoparkeerplaatsen niet volstaat om de capaciteit op te trekken naar 560 personen en dat de bestaande fietsenstallingsinfrastructuur onvoldoende is. Om de parkeerbehoefte op te vangen, mag men niet verwijzen naar het openbaar domein, noch naar een terrein waar geen sluitend contract over bestaat, noch naar de carpoolparking die een ander nut dient. De motivering van het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt:

“ ...

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

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

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

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

Naast de parkeerplaatsen op eigen terrein stelt de eigenaar dat men gebruik kan maken van het aanpalende terrein waar ruimte is voor een 35-tal wagens. Voor dit perceel zijn geen

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

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

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

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

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

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

Met het wijzigingsverzoek van 26 juli 2024 wordt de capaciteit teruggebracht naar 499 personen.

Aanvrager heeft op 19 september 2024 een aanvullend schrijven op het omgevingsloket opgeladen, met betrekking tot het parkeren.

Er zijn 3 gebruikersovereenkomsten afgesloten, met het bedrijf Culinor, het bedrijf Interstyle en de handelszaak Kangoeroe:

- bedrijf Culinor, gelegen Houtstraat 41 te Destelbergen, op ca. 800m van de aanvraag-site, stelt op vrijdagavond en tijdens het weekend 55 parkeerplaatsen ter beschikking;
- Interstyle, gelegen Dendermondsesteenweg 264 te Destelbergen, op circa 3km van de aanvraag-site, stelt op vrijdag- en zaterdagavond en op zondag 11 parkeerplaatsen ter beschikking;
- Kangoeroe, gelegen Dendermondsesteenweg 260/262 te Destelbergen, stelt 80 parkeerplaatsen ter beschikking dagelijks na sluitingsuur.

Er is geen nood meer om gebruik te maken van de carpoolparking noch van het aanpalende terrein, waarvan het vergund karakter in vraag wordt gesteld.

Met de bijgevoegde gebruiksovereenkomsten om gebruik te kunnen maken van private parkings, eventueel gecombineerd met een shuttledienst, wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van zowel gemeente Destelbergen als stad Gent.

Er wordt geoordeeld dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, zodat zich niet langer een probleem met betrekking tot mobiliteit stelt. Veel bezoekers -zeker van de brasserie- komen bovendien te voet of met de fiets. Er worden ruim voldoende fietsenstalplaatsen (200) voorzien.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 24 mei 2024, met referentie: 025430-010/KH/2024, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Volgens het advies van de brandweer dient rekening gehouden met:

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

Bespreking bezwaren openbare onderzoeken

De argumenten uit de bezwaarschriften worden als volgt beoordeeld:

a) Overmatige hinder door geluid en licht vanwege grootschaligheid:

In het bezwaarschrift wordt niet in detail ingegaan op de vermeende overmatige lichthinder waardoor dit argument niet kan beoordeeld worden.

Met betrekking tot de geluidshinder wordt verwezen naar het aspect geluid.

Er wordt geoordeeld dat met een maximum van 200 personen op het terras buiten na 22u er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is. De extra personen binnen zorgen niet voor meer geluid buiten.

Met PIV3 werden lichtpunten aangeduid op het plan. Er wordt besloten dat gezien de afstand, de aanwezige bomerrij rond de inrichting en de verlichting aanwezig in de

straat, hiervan geen bovenmatige hinder verwacht wordt. Als bijzondere voorwaarde wordt wel opgenomen dat diffuse lichthinder dient vermeden te worden, dat de verlichting zoveel mogelijk naar beneden gericht moet zijn en niet langer dan noodzakelijk ingeschakeld.

b) Het landschap:

Hiervoor wordt verwezen naar het luik visueel en het luik stedenbouwkundige handelingen. Door de aanwezigheid van een groenbuffer rond de site, wordt aangenomen dat het zicht op tenten en massa's mensen eerder beperkt en aanvaardbaar is. Door de aanwezige beplanting rondom de site wordt het zicht naar het landschap sowieso beperkt. Deze beplanting was reeds aanwezig in 2009 (luchtfoto's Geopunt). Het zicht op het landschap wijzigt niet door de aanwezigheid van de inrichting. Voor het overige wordt verwezen naar de stedenbouwkundige beoordeling.

c) Onwaarheden:

De exploitant toont via een luchtfoto aan dat reeds bij de eerdere uitbating door Gasthof D'haese een terras met plaatsen voor 250 personen aanwezig was. Volgens de appellant is in het besluit dd. 7 juni 2018 slechts sprake van een terras voor 50 personen. In het besluit is inderdaad opgenomen dat op het terras 50 personen kunnen. Uit luchtfoto's blijkt dat reeds een terras aanwezig was (aan de rechterkant) tijdens de uitbating door Gasthof D'Haese. Het lijkt er wel op dat ook toen meer dan 50 personen konden aanwezig zijn. Het huidig terras is echter wel ruimschoots groter dan dit voormalig terras. De aanname dat ook daar 250 personen konden aanwezig zijn, lijkt een overschatting. Ook uit de proces-verbalen van de vrederechter (toegevoegd met PIV3) blijkt dat het eerdere terras reeds groter was dan 50 personen, er wordt een inschatting gemaakt van 200 personen.

Volgens de appellant wordt gesteld dat de capaciteit op de website verschillend is van de verantwoordingsnota. Op de website wordt een capaciteit vermeld van 200 personen zittend en 300 personen voor walking dinner. Bewijs hiervan werd toegevoegd in het bezwaarschrift. Reeds in het besluit dd. 7 juni 2018 is sprake van 200 personen die maximaal in de feestzaal kunnen aanwezig zijn. Volgens huidige blik op de website, wordt dit ook als dusdanig vermeld. Het is niet duidelijk of voorheen ook sprake was van 300 personen ikv walking dinner. Mogelijks werd de vermelding van 300 personen ikv walking dinner ondertussen verwijderd van de website.

De appellanten vrezen dat de opgelegde voorwaarden niet worden nageleefd. Mogelijks werd de bestaande voorwaarde niet steeds nageleefd en waren meer personen aanwezig. Om die reden heeft de exploitant een regularisatie en bijstelling gevraagd van de bestaande voorwaarde, dit om te kunnen voldoen. De voorwaarde wordt met deze aanvraag bijgesteld, na een uitgebreide beoordeling, zowel op stedenbouwkundig als milieuhygiënisch vlak.

d) Geluidsoverlast

Met betrekking tot de geluidshinder wordt verwezen naar het aspect geluid.

Er wordt geoordeeld dat met een maximum van 200 personen op het terras buiten na 22u er geen onaanvaardbare hinder te verwachten is. De extra personen binnen zorgen niet voor meer geluid buiten.

e) Verkeersoverlast en zichtvervuiling

Het verkeer met auto's zal zich voornamelijk aan de voorzijde van het gebouw situeren, langsheen de Alfons Breackmanlaan. Van deze parking wordt, gezien de ligging (vooraan het gebouw, tegen het spoor), weinig hinder verwacht naar de omgeving. Fietzers worden niet aanschouwd als overlast en vormen onderdeel van een normale samenleving. Indien de aansluiting op de riolering mogelijk is zal de fietssnelweg

rechtstreeks aansluiten op de fietsenstalling, waardoor minder fietsers langs de achterzijde zullen komen. Dit kan echter niet verboden worden.

Zichtvervuiling wordt als ongegrond gezien. Tijdens de bloemisterij waren serres aanwezig. De totale renovatie van het gebouw kan niet als zichtvervuiling beschouwd worden tov eerdere serres in parkgebied. Het is onduidelijk op welke elementen de 'zichtvervuiling' slaat.

f) *Akoestische schermen niet aanvaardbaar binnen parkgebied*

De akoestische schermen werden aanvaard door Onroerend erfgoed. Echter wordt aangetoond in de geluidsstudie dat de geluidsmilddering door deze schermen zeer beperkt is, waardoor deze niet dienen geplaatst te worden. Ook op stedenbouwkundige vlak worden deze niet aanvaard, gezien details hieromtrent ontbreken. In een nota opgeladen in het loket op 19 september 2024 door de exploitant, wordt aangegeven dat de geluidsschermen niet meer van toepassing zijn. Het argument is zonder voorwerp.

g) *Verskil met vorige uitbating*

Er is inderdaad een verschil met vorige uitbating. Het staat een exploitant of aanvrager vrij een gebouw te renoveren en aan te passen naar huidige technieken en binnen de toegestane regelgeving. De aanvrager/exploitant heeft hiervoor op rechtmatige wijze een vergunning ontvangen. Sommige elementen werden anders uitgevoerd, waarvoor met deze aanvraag een regularisatie wordt aangevraagd en waarbij de milieuhygiënische aspecten en stedenbouwkundige aspecten opnieuw worden beoordeeld. Hinder afkomstig van een inrichting dient niet volledig uitgesloten te zijn, dit is onmogelijk gezien de verwevenheid van functies binnen diverse bestemmingen, maar aanvaardbaar voor de omgeving en/of te voldoen aan de geldende regelgeving. Huidige aanvraag stemt overeen met de werkelijke situatie. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de opgelegde milieuvergunningvoorwaarden voorliggende exploitatie kan worden geëxploiteerd met een aanvaardbare impact op mens en milieu. Ook de stedenbouwkundige handelingen kunnen aanvaard worden.

h) *Grote lawaaiige feesten*

Hiervoor wordt verwezen naar het aspect geluid. Dergelijke feesten wordt reeds geruime tijd niet meer georganiseerd. Dit argument is niet gegrond.

Conclusie: de bezwaren kunnen ondervangen worden door het opleggen van voorwaarden.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Overwegende het volgende:

- de aanvraag heeft hoofdzakelijk betrekking op de regularisatie van stedenbouwkundige handelingen die niet volledig conform de vergunning waren uitgevoerd, met name verwijdering bestaande (onvergunde) verharding, het rooien van 2 bomen, regularisatie van de bestaande parking, verschuiven van de fietsstalling en aanpassing paden, inclusief de aangepaste toestand van groenaanplanting;
- daarenboven vraagt men de bijstelling van een bijzondere voorwaarde die opgenomen is in de lopende vergunning van 7 juni 2018 en stelt dat '*indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, het aantal personen dient beperkt te worden tot maximum 200*';

- aanvankelijk stelde men volgende aangepaste formulering voor:
 - *'De maximale capaciteit voor de feestzaal is 200 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.*
 - *De maximale capaciteit voor de brasserie is 360 personen.*
 - *De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 560 personen bedraagt'.*
- lopende de procedure werd, n.a.v. het ongunstig advies van de povc dd. 9 juli 2024, een **gewijzigde projectinhoud V3** ingediend waarmee men de lozing van huishoudelijk afvalwater opneemt in de aanvraag én een bijgestelde bijzondere voorwaarde voorstelt:
 - *'De maximale capaciteit voor de feestzaal is 199 personen voor een receptie in de namiddag en 180 voor een avondfeest.*
 - *De maximale capaciteit voor de brasserie is 300 personen.*
 - *De brasserie en de feestzaal mogen terzelfdertijd geopend zijn, zodat het tegelijkertijd aantal aanwezige personen maximum 499 personen bedraagt'.*
- met een aanvullende nota van 19 september 2024 wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van stad Gent en gemeente Destelbergen ivm de parkeerproblematiek;
- de stedenbouwkundige handelingen hebben een beperkte ruimtelijke impact; de geluidsschermen dienen wel uit de vergunning gesloten, gezien plannen met aanzicht en afmetingen ontbreken om de inpasbaarheid te kunnen beoordelen; de schermen zijn ook niet vereist om te voldoen aan de geluidsnormering;
- het bedrijf ligt volgens het gewestplan in een parkgebied; de herbesteding van de voormalige bloemisterij naar brouwerij met feestzaal/brasserie werd vergund in 2018 steunend op artikel 4.4.23 VCRO en artikel 10 van het besluit van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen; het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos kan niet worden bijgetreden;
- m.b.t. de geluidsproblematiek op het terras kan de argumentatie van de exploitant worden bijgetreden; de bijstelling van het aantal toegelaten personen kan aanvaard worden met een maximum van 200 personen op het terras buiten na 22u;

dient besloten dat het gevraagde - **mits aanpassing van de voorwaarde inzake geluid en mits uitsluiting van de geluidsschermen uit de vergunningsaanvraag** - milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning (PIV3) **deels** worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Aan De Gusseme Hans, Volderrede 12 te 9070 Destelbergen, wordt de **vergunning verleend** voor het project (PIV3) gelegen aan de Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder .DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, nrs. 0388/H en 0388/K, GENT 19 AFD ST-AMANDSBERG 2AFD, sectie C, nrs. 0014/N en 0014P, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

3.2.2°b) (2)

De uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater met 1.050 m³/jaar, 4,5 m³/dag en 0,95 m³/uur;

Met deze verandering is de globaal vergunde toestand:

3.2.2°b) (2)

Het lozen van 3.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in openbare riolering van de Alfons Braeckmanlaan.

3.4.1°b) (2)

Het lozen van 1 m³/u, 9 m³/dag en 1.750 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen in de openbare riolering van de Alfons Braeckmanlaan.

10.1.1°b) (3)

Een bierbrouwerij met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 37,05 kW.

16.3.2°a) (3)

Diverse koelinstallaties, luchtcompressoren, airco's en warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 83,1 kW.

17.4 (3)

De opslag van 1.000 liter gevaarlijke producten in kleine recipiënten.

24.4 (3)

Een labo voor de kwaliteitscontrole van bier.

32.1.1° (3)

Een feestzaal met muziekactiviteiten met een maximaal geluidsniveau > 85 dB(A)

$L_{Aeq,15\ min}$ en $\leq 95\ dB(A)$ $L_{Aeq,15\ min}$

32.2.2° (3)

Een polyvalente zaal.

39.1.1° (3)

Een stoomtoestel met een waterinhoud van 26 liter.

45.13.d)1°b) (3)

Een maalderij, verbonden aan bierbrouwerij, met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW.

45.14.1°a) (3)

De opslag van mout (6,6 m³), suiker (2 m³) en hop (0,5 m³), in totaal 9,1 m³.

53.8.1°b) (2)

Een grondwaterwinning met een opgepompt debiet van 2950 m³/jaar, waarvan

- 10 m³/dag en 2.000 m³/jaar uit een put van ca. 50 m diep (Ieperiaan Aquifer, HCOV-code 0800) en;

- 5 m³/dag en 950 m³/jaar uit een put van maximaal 21 meter (Quartair, HCOV-code 0100).

§2. Aan De Gusseme Hans, Volderrede 12 te 9070 Destelbergen, wordt de **vergunning verleend** voor het project (PIV3) gelegen aan de Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, nrs. 0388/H en 0388/K, GENT 19 AFD ST-AMANDSBERG 2AFD, sectie C, nrs. 0014/N en 0014/P, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fiets-/wandelpad
- verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: verwijderen petanquebanen
- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie fietsenstalling
- verbouwen en/of uitbreiden van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of wijzigen van andere beperkte handelingen: regularisatie parking
- bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos en/of bodemreliëf wijzigen: regularisatie 2 gerooide berken

§3. Aan De Gusseme Hans, Volderrede 12 te 9070 Destelbergen, wordt de **vergunning geweigerd** voor het project gelegen aan de Alfons Braeckmanlaan 430, 9040 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder DESTELBERGEN 1 AFD, sectie A, nrs. 0388/H en 0388/K, GENT 19 AFD ST-AMANDSBERG 2AFD, sectie C, nrs. 0014/N en 0014/P, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 1
- nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: geluidsscherm 2

§4. De gevraagde bijstelling wordt deels toegestaan zoals opgenomen in artikel 3, m.n. de bijzondere milieuvoorwaarde 3.

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §1 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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

B. Bijzondere milieuvorwaarden m.b.t. de verandering

1. Lichthinder

Rechtstreekse als diffuse lichthinder dient steeds vermeden te worden. De verlichting is zoveel mogelijk naar beneden gericht en niet langer dan noodzakelijk is ingeschakeld.

2. Meldpunt

De exploitant organiseert een meldpunt waar omwonenden eventuele klachten als gevolg van de exploitatie van de inrichting kunnen melden. De klachten worden geregistreerd met vermelding van datum, klager, aard van de klacht en de genomen maatregelen. De register wordt ter inzage gehouden van de toezichthoudende overheid.

3. De bijzondere voorwaarde 23° van omgevingsvergunningsbesluit dd. 7 juni 2018:

“Programma: Indien de brasserie en de feestzaal terzelfdertijd geopend zijn, dient het aantal personen beperkt te worden tot maximum 200”

wordt gewijzigd naar:

“Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- *Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;*
- *Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;*
- *Nachtperiode (22u-7u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.”*

C. Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven cfr. art. 48, §.2, 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)

1. Lozen van het bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- Cu : 0,25 mg/l
- Zn : 0,25 mg/l
- AOX : 0,20 mg/l
- P_{tot} : 25 mg/l

b) Binnen de 6 maanden na opstart van de lozing van het bedrijfsafvalwater dient het bedrijf analyseresultaten van het bedrijfsafvalwater over te maken aan de VMM-afdeling Ecologisch Toezicht (vergunningen.ge@vmm.be) en andere adviesverlenende instanties.

c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

d) Zolang de riolering in de straat nog niet is aangesloten op de RWZI van Destelbergen, dient het bedrijfsafvalwater, conform het voorstel in het dossier, te worden opgevangen en extern verwerkt te worden of via een persleiding naar de verderop gelegen collector te worden geleid.

e) Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825/DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

2. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 25.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

3. **Opslag van afvalstoffen**

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

4. **Programma**

Bij exploitatie van de brasserie en/of de feestzaal, dient het totaal aantal bezoekers aanwezig beperkt te worden tot:

- Dagperiode (7u-19u): maximaal 499 bezoekers;
- Avondperiode (19u-22u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 300 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden;
- Nachtperiode (22u-7u): maximaal 499 bezoekers, waarvan er zich maximaal 200 bezoekers buiten op de terrassen van de brasserie en/of feestzaal mogen bevinden.

5. **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

6. **Geluid**

a) Om binnen in de feestzaal een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) – LAeq,15min te kunnen toestaan en tegelijk te kunnen voldoen aan de geldende geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II ter hoogte van de dichtste woningen, worden binnen een termijn van 2 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen de vereiste bijkomende en/of andere saneringsmaatregelen t.o.v. de akoestische studie met als referentie 1801-1548 uitgewerkt en gerapporteerd. Het rapport wordt voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid, Afdeling GOP Directie Omgevingsprojecten en aan het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent en Destelbergen).

b) Tijdens de renovatiewerken laat men zich bijstaan door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen die toeziet op de correcte uitvoering van de akoestische saneringsmaatregelen;

c) Voor de ingebruikname van de feestzaal dient door een erkende deskundige in de discipline geluid en trillingen een controlemeting te gebeuren bij een geluidsniveau van 95 dB(A) – LAeq,15min in de feestzaal ter hoogte van het meetpunt zoals bepaald in bijlage 5.32.2.2bis van VLAREM II met als doel nagaan of na het uitvoeren van alle geplande saneringsmaatregelen aan de geldende geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II wordt voldaan ter hoogte van de dichtste woningen. Indien niet kan

voldaan worden aan de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5. van VLAREM II, dienen bijkomende saneringsmaatregelen worden uitgewerkt in een saneringsplan. De resultaten van de controlemeting en het saneringsplan, in voorkomend geval, worden binnen een termijn van 3 maand na het uitvoeren van de controlemeting voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid, Afdeling GOP Directie Omgevingsprojecten en aan het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent en Destelbergen.

- d) Het geluidsniveau in de feestzaal tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek moet beperkt worden tot 95 dB(A) – LAeq,15min;
- e) Ramen en deuren van de feestzaal worden tijdens de avond- en nachtperiode gesloten gehouden tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek;
- f) Conform de bepalingen van artikel 5.32.2.2bis van VLAREM II moeten de geluidsniveaus tijdens activiteiten met elektronisch versterkte muziek continu gemeten worden ter hoogte van de meetplaats bepaald in artikel 1 van bijlage 5.32.2.2bis van VLAREM II. De meetapparatuur moet voldoen aan de vereisten gesteld in artikel 2 van bijlage 5.32.2.2bis van VLAREM II. De geluidsniveaus moeten ook continu zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke;
- g) In afwijking van artikel 5.32.2.2bis §2 is het toegestaan op zaterdagen, zondagen en op feestdagen na 3u tot maximaal 5u de feestzaal te exploiteren en gebruik te maken van elektronisch versterkte muziek;
- h) Er moeten voldoende organisatorische maatregelen genomen worden om afgeleide hinder naar de buurt ten gevolge van de exploitatie van de feestzaal tot een minimum te beperken.

7. Grondwaterwinning 21 m

- a) In afwijking van de artikels 5.53.3.1 en 5.53.3.3 van VLAREM II dient elke winningsput te worden uitgerust met een debietmeter, geplaatst voor het eerste aftappunt van het gewonnen grondwater. Voor winningsputten voorzien van een dompelpomp wordt de debietmeter geplaatst in de toezichtskamer van de pompput, voor winningsputten met een bovengrondse pomp onmiddellijk na de pomp. Maandelijks dient de tellerstand van elke debietmeter genoteerd te worden in een register.
- b) In afwijking van artikel 5.53.2.2 van VLAREM II moet in de winningsput een rechte peilbuis worden voorzien, met een diameter van minstens 25 mm, waarin een peillood of logger kan neergelaten worden voor het meten van het grondwaterpeil.
- c) Uiterlijk 90 dagen na aanleg van de boorput dient de correcte boorstaat en boorschema van de boorput, met vermelding van de exacte diepte van de boorput, lengte en plaats van de filter, naam en adres van de boorfirma, datum van boring, alsook een plannetje met aanduiding van de boorlocatie en een meting van het peil in rust en in werking, meegegeed te worden aan VMM, AOW (Raymonde de Larocheaan 1, 9051 Gent).
- d) Om verontreiniging van de watervoerende laag te vermijden, dienen de winningsputten bovenaan steeds goed te worden afgesloten. In het bijzonder dient vermeden te worden dat verontreiniging, insijpelend regenwater, oppervlaktewater of ondiep grondwater van bovenaf in de winningsputten terechtkomt.

8. Grondwaterwinning 55 m

- a) In afwijking van de artikels 5.53.3.1 en 5.53.3.3 van VLAREM II dient elke winningsput te worden uitgerust met een debietmeter, geplaatst voor het eerste aftappunt van het gewonnen grondwater. Voor winningsputten voorzien van een dompelpomp wordt de debietmeter geplaatst in de toezichtskamer van de pompput, voor winningsputten met een bovengrondse pomp onmiddellijk na de pomp. Maandelijks dient de tellerstand van elke debietmeter genoteerd te worden in een register.

- b) In afwijking van artikel 5.53.2.2 van VLAREM II moet in de winningsput een rechte peilbuis worden voorzien, met een diameter van minstens 25 mm, waarin een peillood of logger kan neergelaten worden voor het meten van het grondwaterpeil.
- c) In afwijking van artikel 5.53.4.6 van VLAREM II – ook al is het debiet < 30.000 m³/jaar - dient in de winningsput minstens maandelijks het peil “in werking” en “in rust” te worden opgemeten en genoteerd in een register. Bij het peil "in werking" wordt ook het ogenblikkelijk debiet genoteerd en bij het peil "in rust" de duur van de voorafgaande rustperiode. De resultaten van de peilmetingen dienen jaarlijks voor 15 maart overgemaakt te worden aan VMM AOW, buitendienst Gent. Dit kan rechtstreeks gericht aan VMM, AOW (VMM AOW, Raymonde de Larocheaan 1, 9051 Gent) of via het Integraal Milieujaarsverslag.
- d) In afwijking van artikel 5.53.4.3 van VLAREM II – ook al is het debiet < 30.000 m³/jaar - mag het grondwaterpeil in de winningsput in geen geval dalen onder het dak van de laag. Het maximaal toelaatbaar afpompingsniveau in de winningsput bedraagt 47 m-mv (= 47 m onder het maaiveld of -40 mTAW); er dient vermeden te worden dat het peil in de put onder dit niveau daalt; daarvoor zijn er 3 mogelijkheden, nl:
 - 1) de pomp wordt boven voormeld niveau opgehangen;
 - 2) er wordt een afslagmechanisme voorzien dat de pomp stillegt wanneer voormeld niveau bereikt wordt;
 - 3) het debiet van de pomp wordt zo geregeld dat het peil in werking boven voormeld niveau blijft.
- e) Om verontreiniging van de watervoerende laag te vermijden dienen de winningsputten bovenaan steeds goed te worden afgesloten. In het bijzonder dient vermeden te worden dat verontreiniging, insijpelend regenwater, oppervlaktewater of ondiep grondwater van bovenaf in de winningsputten terechtkomt.

9. **Lichthinder**

Rechtstreekse als diffuse lichthinder dient steeds vermeden te worden. De verlichting is zoveel mogelijk naar beneden gericht en is niet langer dan noodzakelijk ingeschakeld.

10. **Meldpunt**

De exploitant organiseert een meldpunt waar omwonenden eventuele klachten als gevolg van de exploitatie van de inrichting kunnen melden. De klachten worden geregistreerd met vermelding van datum, klager, aard van de klacht en de genomen maatregelen. De register wordt ter inzage gehouden van de toezichthoudende overheid.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

Alle in het kader van dit dossier uitgebrachte adviezen dienen integraal en permanent nageleefd te worden.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van 24 mei 2024, met referentie 025430-010/KH/2024, nageleefd worden: hierbij dient rekening gehouden met:
 - de maximale capaciteit voor de feestzaal (250 aanwezigen) en de bar/brasserie (100 aanwezigen) vastgelegd in brandpreventieverslag 025430-006/EHA/2020, dd 23/09/2020 met bijhorend brandveiligheidsattest Publiek Toegankelijke Inrichting en;

- de voorwaarden opgelegd in brandpreventieverslag 025430-004/EHA/2018, dd. 20/02/2018 horende bij omgevingsaanvraag 2018002869.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (*eventueel* *OMV_ nummer*)", beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegegeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter