

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023121150

**54 2025_DEP_02728 OVberoep 2023121150 - Gent - Derden (Wijnen ; e.a.)
tegen Broei vzw en Stad Gent - Vergunning verlenen**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Broei VZW, Geraard de Duivelstraat 1 te Gent, heeft per beveiligde zending van 20 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023121150.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Nieuwland 65, 67, 69, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nr. 2383X en 2385B.

Het betreft een aanvraag tot tijdelijke functiewijziging en exploitatie van industrie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening voor jongerenorganisatie Broei vzw.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- functiewijziging zonder verbouwingswerken

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: vzw Broei
- inrichtingsnummer 20230913-0029
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

het lozen van maximaal 700 m³/jaar huishoudelijk afvalwater.

o **16.3.2°a) (3)**

diverse koelinstallaties met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 14,292 kW.

o **17.4. (3)**

de maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen.

o **32.1.1°(3)**

voor publiek toegankelijke lokaal (bunker) waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting meer dan 85 dB(A) $L_{Aeq,15\ min}$ en maximaal 95 dB(A) $L_{Aeq,15\ min}$ is.

o **32.2.2° (3)**

een polyvalente schouwspelzaal

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 3 januari 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend voor bepaalde duur.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 5 februari 2025 beroep ingesteld door meester Griet Cnudde, optredend namens volgende derden:

- mevrouw Kathleen Wijnen, Karel Mirystraat 34A te Gent
- mevrouw Els De Meulenaere, Karel Mirystraat 38 te Gent
- de heer en mevrouw Laureys – Van Hove, Nieuwland 56 te Gent

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 5 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de antwoordnota van 28 april 2025 van meester Bart Martel en meester Laura Janssens, optredend namens de aanvrager.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 12 mei 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 3 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Derden: mevrouw Kathleen Wijnen, mevrouw Els De Meulenaere, de heer Lievens Laureys en mevrouw Sophie Van Hove, bijgestaan door meester Griet Cnudde.

Aanvrager: mevrouw Ann Steenbrugge, mevrouw Marie Vanderghote, bijgestaan door meester Laura Janssen en meester Elien Denoyelle.

Namens stad Gent: de heer Peter Hobin, mevrouw Kato Desmet.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Nieuwland.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het gebouw, voorwerp van de aanvraag, is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed:
"Achterin gelegen industrieel complex, opklimmend tot de huidenvetterij F. Lantheere, die in 1882 omgevormd werd tot de stoomkartonnen-buiskensfabriek K.J. Rogghe-Leroux. Bakstenen constructie van één bouwlaag in T-vorm, van 1852 en 1890, in deels gesloopte toestand. Best bewaarde gedeelte, onderkelderd voormalig bureelgebouw van drie traveeën, onder mansardedak, van 1890. Interieur, samengesteld uit vijf hallen, daterend uit 1890."
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 augustus 2024 een voorwaardelijk gunstig advies. Hierbij werd aangegeven dat de aanvraag niet aan de politieverordening publiek toegankelijke inrichtingen voldoet. Naar aanleiding van voormeld advies werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 21 november 2024 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, dat zich situeert ten noorden van de historische kern van Gent. De site bevindt zich langs Nieuwland, en beneemt het binnengebied gevormd door Nieuwland, Karel Mirystraat en Huidevetterken.

Langsheen Nieuwland bevinden zich voormalige bedrijfsgebouwen waarin op heden diverse verenigingen gehuisvest zijn (oa. Tejo, scouts en Gidsen JIN De Rots, Kapow, Nerdlab,...). De voormalige bedrijfsgebouwen hebben jarenlang dienst gedaan als stedelijke depot.

Achteraan is de site bereikbaar via Huidevetterken, alwaar zich ook parkeerplaatsen bevinden.

Voorliggende aanvraag beperkt zich tot het rechtse gebouw, met straatbreedte 52 m en bestaande uit een gelijkvloerse verdieping onder plat dak. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 1901 m². Het gebouw werd als opslagruimte vergund.

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de functie naar ontspanningsruimte, met o.a.. bar en foyer, keuken, dansstudio, doka, lab, platform, burelen en vergaderlokaal, ... voor de jongerenorganisatie Broei vzw. Het maximum aantal toegelaten personen bedraagt volgens het omgevingsloket 400.

Aan het gebouw zelf wordt niets gewijzigd, behalve het plaatsen van een dubbele deur in de bestaande poorten in de voorgevel langs Nieuwland en in de bestaande poort in de achtergevel.

De functie wijzigt van categorie 'industrie' naar 'gemeenschapsvoorziening'.

Het betreft een regularisatie welke wordt aangevraagd t.e.m. 31 december 2025.

1.5.1 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.1.1 Omschrijving aanvraag

Voorliggende vergunningsaanvraag betreft de exploitatie van Broei aan Nieuwland 69 te Gent.

BROEI is een open huis. Geselecteerde organisaties die werken met jongeren tussen 16 en 30 jaar krijgen van hier tijd, ruimte, ondersteuning en middelen om samen te doen, denken, experimenteren en maken. Broei bevond zich eerder in het Gerard de Duivelsteen. Deze locatie krijgt momenteel een upgrade en wordt voorbereid op Broei als een permanente bewoner. In afwachting van volledige afwerking van Gerard de Duivelsteen bevindt Broei zich op de Nieuwlandsite.

De Broei-bar is een drink-, eet-, doe- en denkplek voor jong en oud.

Het platform wordt o.a. gebruikt voor dansgroepen uit de buurt. Sporadisch kunnen er verplaatsbare tribunes voorzien worden, bvb. in het kader van een voorstelling.

In de bunker worden muziekactiviteiten georganiseerd. Uit het eerder uitgevoerd geluidsonderzoek kan gesteld worden dat geluidsniveaus tot 89 dB (A) LAeq,15min geen aanleiding geven tot geluidsoverlast bij de burelen. Hiertoe wordt rubriek 32.1.1 aangevraagd in de vergunning (maximaal toegestaan geluidsniveau in de bunker > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min).

Het geheel van de Broei-site wordt aangevraagd als polyvalente zaal.

Er is momenteel geen koeling of verwarming aanwezig op de site. In de toekomst zullen er mogelijks wel split-units voorzien worden voor climatisatie van de bunker en de living.

Er is op de site sanitair aanwezig, waardoor de lozing van huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering aangevraagd wordt. Ook het afvalwater van de bar en de keukens wordt geloosd als sanitair afvalwater.

In de bar, de keuken, gemeenschappelijke keuken en publieke workshop ruimte zijn koel- en vriesinstallaties aanwezig. Naast de publieke workshopruimte is een beperkte opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen aanwezig.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 3 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

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

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

Bouwvolume

De aanvraag omvat geen wijzigingen aan het bestaande bouwvolume.

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

Mobiliteit

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

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

- Fietsparkeren moet maximaal op eigen terrein worden aangeboden. Bij evenementen kan er gezocht worden naar extra tijdelijke ruimte op eigen terrein.*
- Deze fietsparkeerplaatsen moeten voldoende duidelijk aangeduid zijn en goed bereikbaar.*
- Fietsen stallen op het voetpad moet ten alle tijden vermeden worden.*
- De bereikbaarheidsinfo dient voor de reguliere werking en evenementen volgens het 'STOP- principe' (stappers/trappers/openbaarvervoer/personenvervoer) te worden opgebouwd. Deze info moet*

gemakkelijk terug te vinden zijn en eenvoudig raadpleegbaar in de communicatiemiddelen van de uitbating.

- Leveringen en ander logistiek verkeer voor opbouw/afbraak van evenementen gebeuren niet tussen 7u en 9u 's morgens of 16u en 18u 's avonds.

- Bij grotere evenementen (vanaf 100 personen) moet een bewonersbrief opgemaakt worden, zodat de buurt tijdig geïnformeerd wordt over mogelijke hinder.

[...]

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

[...]

Artikel 2:

TERMIJN

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

De wijzigingen van de deuropeningen worden voor onbepaalde duur vergund.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de stedenbouwkundige handelingen:

1. Brandweer

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

2. Afvalruimte

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

3. Toegankelijkheid

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

4. Flankerende maatregelen vanuit mobiliteit

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

- Fietsparkeren moet maximaal op eigen terrein worden aangeboden. Bij evenementen kan er gezocht worden naar extra tijdelijke ruimte op eigen terrein.

- Deze fietsparkeerplaatsen moeten voldoende duidelijk aangeduid zijn en goed bereikbaar.

- Fietsen stallen op het voetpad moet ten alle tijden vermeden worden.

- De bereikbaarheidsinfo dient voor de reguliere werking en evenementen volgens het 'STOP- principe' (stappers/trappers/openbaarvervoer/personenvervoer) te worden opgebouwd. Deze info moet gemakkelijk terug te vinden zijn en eenvoudig raadpleegbaar in de communicatiemiddelen van de uitbating.

- Leveringen en ander logistiek verkeer voor opbouw/afbraak van evenementen gebeuren niet tussen 7u en 9u 's morgens of 16u en 18u 's avonds.

- Bij grotere evenementen (vanaf 100 personen) moet een bewonersbrief opgemaakt worden, zodat de buurt tijdig geïnformeerd wordt over mogelijke hinder.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

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

1.8 Argumentatie appellant, hier derde-beroepinsteller

Het beroepschrift is grotendeels een herhaling van het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift.

Volgende argumenten worden opgeworpen:

- De aanvraag voldoet niet aan het normenboek en niet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement wegens het ontbreken van een begeleidende nota geluids- en geurhinder. Evenmin werd er een horecafunctie aangevraagd. De aanvraag is derhalve onvolledig.
- Project-mer-screening: de cumulatieve effecten van de hinder, rekening houdende met het geheel van de projecten, moeten worden onderzocht, ook wanneer er sprake is van een project als onderdeel van het geheel dat niet vergunningsplichtig is. De bestreden beslissing miskent deze verplichting.

Daarnaast stelt appellant vast dat de project-mer-screeningsnota inhoudelijk ontoereikend is aangezien ze tot de foute aannames leidt, stellende dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Het ontbreken van een toereikende screeningsnota geeft aanleiding tot de noodzakelijke weigering van de aanvraag.

Op volgende punten is de screeningsnota niet correct:

Geluid

Er werd uiteindelijk een geluidstudie gevoegd bij het dossier, waarbij echter enkel rekening wordt gehouden met de geluidsbelasting van de elektronisch versterkte muziek en niet van de stemgeluiden, wat echter van belang is om de cumulatieve geluidshinder naar de omgeving te kunnen beoordelen. De geluidstudie geeft overduidelijk aan dat een exploitatie met elektronisch versterkte muziek niet mogelijk is en dat de inrichting dus niet functioneel inpasbaar is en dat het dus niet mogelijk is om op een normale manier te exploiteren met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Men zal dan ook stelselmatig de geluidsnormen miskennen.

(Brand)veiligheid

De mer-screening besteedt geen aandacht aan de brandveiligheid voor de bezoekers en omwonenden. Er zijn in totaal 4 brandweerverslagen en de inhoud van deze verslagen verzwakt gaandeweg het beschermingsniveau. Uit de verslagen blijkt dat de brandveiligheid niet afdoende is verzekerd.

Mobiliteit

De aanvraag bevat geen enkel gegeven omtrent de op eigen terrein aanwezige fietsstalling en parking.

- Met betrekking tot de opgelegde voorwaarden stelt appellant dat er inzake de brandweervoorschriften sprake is van een ganse resem afwijkingen, welke niet in verhouding staan tot het project. De door het college opgelegde voorwaarde met betrekking tot de toegankelijkheid vraagt een plaanpassing en is derhalve onwettig. Hetzelfde geldt voor de voorwaarde aangaande de afvalruimte, ook hier krijgt de aanvrager vrij spel en is een bijkomende beoordeling van de overheid nodig.
- Aangaande de gewestplanbestemming argumenteert appellant dat de horecagelegenheid die wordt beoogd, met polyvalente zaal dienstig voor groepen tot 400 personen, hinderlijk is voor de omgeving (mobiliteits-, geur- en geluidshinder). Broei bevindt zich in een wijk volledig omgeven door woningen, de hinder wordt in hoge mate afgewenteld op de omgeving, getuige de op heden bijzonder vele klachten. Bovendien stelt appellant vast dat er onafdoende voorwaarden zijn opgenomen in de beslissing om het hinderklimaat tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Interne dienst Erfgoed

"Vanuit erfgoedstandpunt heeft onze dienst geen bezwaar tegen dit dossier.

Ik merk op dat de aanvraag in hoofdzaak een functiewijziging zonder verbouwingen betreft. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de beslissing, eerste aanleg, wordt aangegeven dat er wel sprake is van wijzigen van de deuropeningen. Dit is zoals aangegeven slechts een beperkte ingreep en doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het pand, noch verstoort dit het straatbeeld.

Ook het beroepschrift handelt niet over enige impact op aanwezige erfgoedwaarden.

Onze dienst zal bijgevolg geen uitgebreid advies voor dit dossier uitbrengen."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 5 maart 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 23 april 2025 volgend gunstig advies uit: "... Het beroepsschrift kan samengevat worden tot 4 middelen die worden opgeworpen.

1. Stellingname dat de functie ReCa ten gronde beoordeeld moet worden en niet aanzien mag worden als nevenfunctie foyer;

2. De project-merscreening bijlage III onvolledig is;

3. Het dossier dermate veel afwijkingen verleend zijn dat dit niet meer als beperkt beschouwd kan worden;

4. Strijdigheid met het gewestplan vanwege hinder en overlast.

Bovenstaande gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing in eerste aanleg.

Er wordt uitgegaan van een ruimtelijk toetsing en toetsing aan VLAREM. De aanvraag omvat geen verbouwingswerken en louter een functiewijziging en deze van tijdelijke aard. Stedenbouwkundig is het voorstel aanvaardbaar. Er kan geëxploiteerd worden binnen de toegelaten normen van VLAREM. In het (de) beroepschrift(en) zijn verder geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 januari 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd. ..."

1.10 Wijzigingsverzoek 18 april 2025 (PIV4)

Op 18 april 2025 werd een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket opgeladen. Volgende wijzigingen en verduidelijkingen werden hierbij doorgevoerd:

- Aanduiding op plan van een afvalberging ter hoogte van de keuken. De afvalberging heeft een oppervlakte van 3 m² en wijkt af van de bepalingen van artikel 3.9 Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Aanvrager motiveert waarom deze afwijking kan worden aanvaard.
- Brandweeradvies: aanvrager voegt het PTI attest toe waaruit blijkt dat de inrichting voldoet aan alle brandveiligheidsvereisten.
- Toegankelijkheid: het aangepast toilet in de oorspronkelijke aanvraag voldeed niet aan de vereiste afmetingen, het plan werd op dit punt aangepast.

- Fietsenstalling: aanduiding op plan waar de fietsenstalling zich bevindt, de fietsenstalling biedt plaats aan 65 fietsen.
- Conform artikel 64 OVD kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Een openbaar onderzoek over de gewijzigde plannen is niet vereist aangezien de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen en opmerkingen en de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten deels in pluviaal overstromingsgevoelig gebied B – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering en C – kleine kans op overstromingen. De overstromingsgevoelige zone situeert zich ter hoogte van de parking kant Huidevetterken. In die zone worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd.

De bepalingen van de bepalingen de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing aangezien er geen wijzigingen worden aangebracht aan het afvoerstelsel en de aanvraag evenmin gepaard gaat met een toename aan verharding/bebouwing.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een industrieel gebouw naar een gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen, met name voor jongerenorganisatie Broei vzw.

Er is geen noemenswaardig effect op de mobiliteit: gebruikers komen bijna allemaal met de fiets of te voet, op de site is voldoende fietsenstalling aanwezig. Achteraan is een parking aanwezig voor artiesten, sprekers en personeel.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Ten onrechte stelt appellant dat de project-MER-screeningsnota ontoereikend is. Er werd een afzonderlijke bijlage 'effecten op de omgeving' bij de aanvraag gevoegd. Een afzonderlijke nota geur en geluid is niet verplicht. In het aanvraagdossier werd voldoende informatie aangaande de aspecten geluid en geur gevoegd, waardoor met kennis hierover kan worden geoordeeld.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. De site is grotendeels bebouwd en verhard. De aanvraag gaat niet gepaard met het rooien van bomen of wijzigen van de aanwezige groenzones.

Er zijn in de directe omgeving geen speciale beschermingszones aanwezig.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld: "...

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bezwaar 1: Overlast en gebrek aan flankerende maatregelen

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

Bezwaar 2 : onvolledig / onontvankelijk

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

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

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

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

- geluid:

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

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

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

Bezwaarindiener stelt dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat

1) Op basis van de conclusies van het verslag blijkt dat de geluidsemissie in de bar zelf niet toegelaten is onder het wettelijk vrijgesteld niveau. De normale exploitatie is niet mogelijk met de te beperken geluidsniveaus. Alleen al 'normale' stemgeluiden bereiken bij aanwezigheid van honderden mensen meer dan 80 dB.'

2) 'Bovendien gaat de studie niet in op de impact van de stemgeluiden van de bezoekers van de inrichting en welke zich zullen voortplanten buiten de inrichting gelet op het feit dat de poorten moeten blijven openstaan. De richtwaarden inzake geluid in woongebied zullen in die zin substantieel miskend worden.'

Bezwaar 3: Mobiliteit:

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

Bezwaar 4: Brandveiligheid

Het bezwaar stelt dat de brandveiligheid niet wordt gegarandeerd. Er is nog geen brandweerattest bekomen. De gevraagde afwijkingen op de politieverordening zijn nog niet bekomen. De MER

screening laat niet toe te oordelen dat de hinder en het gevaar bij brand afdoende gemilderd worden. Het bezwaarschrift stelt dat de aanvraag dermate afwijkt van de brandweernormen dat niet kan gesteld worden dat de brandveiligheid gegarandeerd is.

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

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

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

Bezwaar 5: verenigbaarheid bestemming

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

Hinderaspecten: mobiliteits hinder, geur- en geluidshinder.

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

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

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

Bezwaar 5bis: verenigbaarheid bestemming

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

Bezwaar 6: Geluidstudie en brandweer advies:

De brandweer stelt dat de grote poort open dient te blijven. Dit versterkt de geluidsoverdracht in de omgeving en zal leiden tot overlast. De geluidstudie heeft geen rekening gehouden met een situatie waarbij de poort open blijft staan. Dit zal leiden tot veel hogere geluidsoverdracht dan de studie voorzien heeft. Deze voorwaarde van de brandweer staat haaks op artikel 4.5.1.1. VLAREM II.

Bezwaar 7: 'Saucissoneren' van de aanvraag

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

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

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

Bezwaar 1: Overlast en gebrek aan flankerende maatregelen

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

Bezwaar 2: onvolledig / onontvankelijk

- Formulieren:

De formulieren waarnaar verwezen wordt zitten verwerkt in de verplichte invulvelden in het omgevingsloket. Het digitale loket volgt immers hetzelfde stramien als de analoge formulieren.

Het bijkomend indienen van de analoge formulieren B01, C4A, C4, C14 is bijgevolg niet noodzakelijk. Het formulier C1 werd toegevoegd aan de aanvraag als een apart PDF document.

- Nota geur en geluid:

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

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

- MER-screening:

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota. Hierbij wordt in de invulvelden verwezen naar een aparte bijlage E_Effecten op de omgeving. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving. Het project is qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen.

- Geluid:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bezwaar 3: Mobiliteit:

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

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

De verwachte verkeersgeneratie is de volgende:

De verkeersgeneratie werd in kaart gebracht:

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

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

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

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

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

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

Bezwaar 4: Brandveiligheid

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

Bezwaar 5 en 5bis: verenigbaarheid bestemming

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

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

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

Bezwaar 6: Geluidstudie en brandweer advies:

Het is terecht niet aangewezen dat bij activiteiten de poort open staat. Het brandweeraadvies vereist echter niet dat de voorste poort open blijft staan. Het advies limiteert de capaciteit tot 360 aanwezigen bij een gesloten poort. De capaciteit breidt enkel uit bij een open poort.

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

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

Bezwaar 7: 'Saucissoneren' van de aanvraag

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

Andere gebruikers op de site opereren onafhankelijk van BROEI. Bovendien wordt momenteel onderzocht hoe de site en de tijdelijke invulling hiervan, verder evolueert. Zo is er zekerheid dat er organisaties zullen wegtrekken in het voorjaar van 2025. Gezien de huidige onzekerheid over de toekomstige invulling van de site, met uitzondering van de werking van BROEI, is daarom gekozen om

momenteel enkel te focussen op dit gebouwdeel. De andere werkingen hebben inhoudelijk ook geen interferentie met de werking van vzw BROEI. Elk van de werkingen hebben hun eigen lokalen/gebouwdeel met eigen toegangen. Ook de inhoud van hun werkingen verschillen van dat van vzw BROEI zodat de opsplitsing een logische keuze is. Toekomstige vergunningsaanvragen voor andere gebruikers of functies op de site zullen apart worden behandeld, conform de nodige procedures.

Bij de opmaak van het dossier is er een MER screening uitgevoerd, zorgvuldig rekening gehouden met de invloeden van BROEI op de omgeving. De activiteiten van BROEI zijn niet MERplichtig (zie eerder). Het project BROEI kent een strikte timing vanwege het tijdelijke karakter en de urgentie van het initiatief. De vergunningsaanvraag voor BROEI is transparant opgesteld en volledig in lijn met de wettelijke kaders. Het afbakenen van de scope tot BROEI zelf, met uitsluiting van andere gebruikers op de site, is een logische en noodzakelijke keuze gezien de specifieke tijdsgebonden context van dit project. ..."

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag (PIV4) is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5.3 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

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

Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten in woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt beoordeeld onder 'de goede ruimtelijke ordening' (punt 2.5.4).

Appellant is van mening dat een reca functiewijziging moet worden aangevraagd. De aanvraag gaat uit van Broei vzw, dat voorziet in socio-culturele activiteiten voor jongeren. De hoofdfunctie betreft dan ook een gemeenschapsvoorziening. Als nevenfunctie wordt voorzien in een foyer met keuken om dranken en kleine versnaperingen aan te bieden, binnen het kader van de georganiseerde activiteiten. De foyer/keuken staat volledig in teken van de culturele organisatie en betreft geen losstaande activiteit. Derhalve dient geen aparte functiewijziging voor ReCa te worden aangevraagd.

In de gebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Uit het advies van de dienst Erfgoed blijkt dat het wijzigen van de deuropeningen (plaatsen deuren in poort) slechts een beperkte ingreep betreft en geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van het pand, noch het straatbeeld verstoort.

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR).

De stad stelt volgende afwijkingen vast op het ABR:

- Artikel 3.9 dat luidt als volgt:

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

Het afvallokaal bij de keuken is geen 4 m² groot en voldoet derhalve niet aan bovenvermelde oppervlaktenorm. Aanvrager vraagt om een afwijking op de oppervlakte en motiveert dit als volgt: *"Er is minder intensieve activiteit (beperkte foyerwerking), wat ook de afvalproductie beperkt houdt. Afvalophaling vindt wekelijks plaats (door Renewi). Indien uitzonderlijk toch meer afval geproduceerd wordt, wordt voorzien in extra ophalingen op afroep, zoals met Renewi afgesproken."*

Gelet op voormelde kan akkoord worden gegaan met een afvalberging van 3 m² i.p.v. 4 m².

Bijkomend wordt vastgesteld dat er voldoende ruimte in het magazijn is om -indien nodig- een bijkomende afvalberging te voorzien.

- Artikel 3.10 dat luidt als volgt:

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

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

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

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

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien. In de beschrijvende nota wordt gemotiveerd dat voor de afvoer van lucht en dampen door het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (FAVV) de huidige toestand zonder actieve afzuiging in orde is, gezien het grote luchtvolume in de loods. Dit betekent dat er voldoende natuurlijke ventilatie is om de luchtkwaliteit te waarborgen tijdens voedselbereidingen. De afwijking op het plaatsen van een afvoerkanaal is omwille van deze motivatie aanvaardbaar.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het tijdelijk invullen van een bestaand gebouw voor de jongerenwerking Broei vzw. Het betreft een functiewijziging tot eind 2025. De aanvraag gaat niet gepaard met structurele verbouwingswerkzaamheden, enkel worden in de voorgevel deuropeningen gewijzigd. Dit betreffen echter beperkte ingrepen.

Functioneel past het gevraagde zich in in de bestaande woonomgeving. Voorzieningen voor spel en ontspanning van jongeren - waaronder een jeugdlokaal – zijn inherent aan het wonen van mensen verbonden. Ook kinderen en jongeren verblijven in woongebieden. Ze brengen er hun vrije tijd door en hebben er recht op kinderopvang, buitenschoolse opvang, speelpleinwerking, fuifruimten,... Dit zijn evidente basisvoorzieningen, zoals voorzieningen voor sport of cultuur. Kinderen horen niet thuis op 'geïsoleerde kindeilandjes'. Ze hebben het recht om in de samenleving en in hun eigen buurt een rol van betekenis te spelen en hun medeverantwoordelijkheid op te nemen. Vanuit dat oogpunt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar om hier tijdelijk een cultureel centrum te voorzien met het oog op socio-culturele activiteiten.

Het tijdelijk inrichten van leegstaande panden in afwachting van een toekomstige, definitieve ontwikkeling wordt positief onthaald.

Appellant geeft aan dat de aanvraag gepaard gaat met geluidsoverlast voor de omwonenden. De locatie is gelegen in een stedelijk weefsel. Een stedelijk weefsel wordt gekenmerkt door diverse functies die elkaar in de omgeving versterken. Een socio-culturele organisatie heeft steeds als doel de mogelijkheid te bieden om de buurt en het samenlevingsgevoel te versterken. Dergelijke functies zijn inpasbaar in het stedelijk weefsel en maken er onverkort deel van uit. Uit het dossier blijkt bovendien dat het merendeel van de activiteiten van de deelnemende organisaties overdag en in de vroege avond door te gaan en geen rustverstoring veroorzaken naar de buurt toe. Verderop wordt verder ingegaan op het aspect geluidshinder bij de milieuhygiënische aspecten.

2.5.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De tijdelijke invulling van een bestaand gebouw in functie van socio-culturele activiteiten kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

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

Afvalwater

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

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

Bodem- en grondwater

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

Geluid

Het advies inzake geluid werd gebaseerd op de input van de provinciale geluidsdeskundige van 22 april 2025 met referentie M05-2025-125.

Koelinstallaties

De koelinstallaties bevinden zich inpandig, verspreid over het gebouw en zijn gering in vermogen, waardoor hiervan geen geluidshinder verwacht wordt.

Elektronisch versterkte muziek

In het aanvraagdossier is een geluidstudie opgenomen, uitgevoerd door een erkende Vlarem-geluidsdeskundige (SonIQ, rapport nummer Ds_202409_481–BVdV241021)

De geluidstudie handelt enkel over elektronisch versterkte muziek. De studie bestaat uit overdrachtsmetingen waarbij simultaan aan de emissie- en de immissiezijde gemeten werd. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse luidsprekers op diverse posities aan de emissiezijde. De diverse posities in het akoestisch onderzoek heeft SonIQ ietwat anders benoemd dan op het milieu-inrichtingsplan, maar het gaat wel over dezelfde zones (Bunker = Bunker, Polyvalente zaal = Stage, Foyer = Bar). SonIQ heeft de immissiepunten in de omgeving deskundig vastgelegd. SonIQ heeft gemeten met behulp van diverse emissies: een stabiele ruisbron (pink-noise), een opeenvolging van zuivere tonen, en muziekstukken. Het onderzoek houdt rekening met het belang van bastonen en het al dan niet optreden van tonaliteit op immissieniveau.

Het onderzoek naar zuivere tonen en het inzetten van diverse muziekstukken met voldoende basinhoud is gestoeld op de wetenschappelijke evidentie van o.a. de akoestische massawet. Deze massawet heeft tot gevolg dat een gebouwschil in de regel fysisch gezien minder goed isoleert bij lage frequenties (bastonen) dan bij hoge frequenties. De Vlaamse regelgeving kwantificeert het geluid van muziek op basis van een akoestische dB(A)-parameter. De dB(A)-parameter is eigenlijk geen goede graadmeter is voor de bas (lage frequenties) in de muziek, de dB(C)-parameter is hiervoor beter geschikt. Maar de dB(C)-parameter kan enkel op een kwalitatieve manier gebruikt worden in hinderbeperking als die grenswaarde d.m.v. specifiek onderzoek ten aanzien van een specifiek pand bepaald is, wat hier wel gebeurd is. Omdat de dB(C)-parameter dus een goede graadmeter is voor de

basinhoud van muziek moet het kwantificeren van het emissieniveau met behulp van deze parameter beschouwd worden als maatwerk ten aanzien van de specifieke akoestische isolatie van deze gebouwschil en dus ook ten aanzien van hinderbeperking.

De Stad Gent hanteert in haar beleid omtrent elektronisch versterkte muziek dat akoestische onderzoeken steeds moeten uitgevoerd worden met een muziekspectrum dat rijk is aan basgeluid om te anticiperen op hinder (p. 18/30 van beslissing CBS). Dit werd o.a. via het akoestisch meetvoorstel in Vlarem 2 bijlage 4.5.1, artikel 1 §2 opgevolgd (dat ook ter inzage werd opgevraagd door de Provinciale geluidsdeskundige).

Verder stelt Stad Gent een kortere tijdsmiddeling voor dan wat de Vlaamse overheid vooropstelt. Dit wordt als volgt gemotiveerd in eerste aanleg:

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

- de maximale geluidsniveaus in milieuvergunningen bij de Stad Gent werden sedert ca. 2002 doorgaans opgenomen met deze parameter (gelijkheidsbeginsel);*
- de geluidsniveaus op een kortere tijdsmiddeling dan bijvoorbeeld een kwartier laten efficiënt toezicht toe;*
- een middeling over een korte tijd concordeert met een gevoelsmatige beleving van geluidshinder; Naast deze effectieve geluidsnorm (gemiddelde over een bepaalde tijd) voorziet de wetgeving eveneens in een toetsingsnorm om op een relatief eenvoudige manier zelfcontrole mogelijk te maken."*

Stad Gent stelt dus een middelingsduur voor van 30 seconden i.p.v. een kwartier (900 seconden). Een middelingsduur van 900 seconden op Vlaams niveau laat enige momentane speling toe in de muziekemissie: de muziek-emissie mag dan tijdelijk boven een bepaald vooropgesteld niveau gaan, zolang er binnen een kwartiervak voldaan is aan de gemiddelde norm, is voldaan aan de gemiddelde emissiegrenswaarde. De kortere tijdsmiddeling van 30 seconden in plaats van 900 seconden laat logischerwijs minder speling toe. Dit is qua hinderbeperkende maatregel legitiem via de bijzondere voorwaarde af te dwingen omdat op deze manier strenger geoordeeld wordt dan wat de Vlaamse indelingscriteria standaard vooropstellen (een kwartier).

SonIQ houdt rekening met de beleidslijn van Stad Gent omtrent de tijdsmiddeling van korte duur en stelt concluderend dat er kan voldaan worden aan de Vlarem-immissienormen voor geluid op voorwaarde dat het geluidsdrukniveau in de zalen beperkt wordt tot respectievelijk 92, 85 en 67 dB(A) in de bunker, stage en bar, gemeten als $L_{Aeq,30s}$.

Naar analogie hiervan, en omdat de bassen fysisch gezien maatgevend zijn in de overdracht van muziek naar de buurt doorheen een gebouwschil, doet de erkende geluidsdeskundige een bijkomend voorstel om het geluidsdrukniveau van de bassen te beperken tot respectievelijk 100, 88 en 70 dB(C) in de bunker, stage en bar, gemeten als $L_{Ceq,30s}$.

In het besluit van eerste aanleg wordt enkel de emissiegrenswaarde van de luidste evenementenzone (bunker) overgenomen in de bijzondere voorwaarden. Meer bepaald wordt het volgende opgelegd als bijzondere voorwaarde:

'Het maximum toegestane geluidsniveau wordt vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van 89 dB(A), gemeten als $L_{Aeq, 30}$ seconden. De toetsingsnorm bedraagt 91 dB(A), gemeten als $L_{A,slow, max}$. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm'

De provinciale geluidsdeskundige merkt op dat de emissie-niveaus die het pand 'aankan' zonder overschrijding te veroorzaken van de immissienormen in de buurt bijzonder laag zijn. Met andere woorden: het pand is niet bijzonder geschikt (heeft te weinig akoestische isolatie naar de buurt) om dergelijke activiteiten met elektronisch versterkte muziek in de herbergen. Het feit dat het gebouw zwak geïsoleerd is wordt tevens opgeworpen in het beroepsschrift op p. 31.

Om effectief te kunnen garanderen dat wordt voldaan aan de Vlaremm-immissienormen voor geluid moet deze bijzondere voorwaarde verder aangescherpt worden conform de geluidstudie. De bijzondere voorwaarde van Stad Gent moet dan ook worden aangevuld door het volgende:
 'Tijdens de avond/ nacht moet het geluidsdrukniveau in de zalen beperkt worden tot de maximaal toegelaten normen uit volgende tabel:

	Bunker	Stage	Bar
L _{Aeq} , 30s	92 dB	85 dB	67 dB
L _{Aeq} , 15min	89 dB	82 dB	64 dB
L _{Ceq} , 30s	100 dB	88 dB	70 dB
L _{Ceq} , 15min	97 dB	85 dB	67 dB

Indien deze maximale geluidsnormen worden gerespecteerd, kan worden aangenomen dat de Vlaremm-immissienormen voor geluid worden geëerbiedigd. Mits het respecteren van de bijzondere voorwaarden mag worden geconcludeerd dat geen onaanvaardbare geluidshinder voor de buurt zal worden veroorzaakt door deze socio-culturele activiteit.

Uit het beroepsschrift kan afgeleid worden dat in het verleden reeds meermaals afwijkingen toegestaan werden door het college van burgemeester en schepenen op de reguliere emissiegrenswaarden voor evenementen (de term 'mantelvergunning' in het beroepsschrift op p. 7 verwijst hiernaar). Volgens het Vlaams wetgevend kader gelden de emissiegrenswaarden voor geluid (in de buurt dus) dan niet voor een tijdsduur die moet blijken uit het collegebesluit omtrent de afwijking. In het beroepsschrift wordt verwezen naar audiovisueel materiaal dat het aannemelijk maakt dat omwonenden hiervan reeds geluidshinder hebben ondervonden. Het behandelen van dergelijke afwijkingsaanvragen behoort tot de exclusieve bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. De afwijkingsmogelijkheden die de Vlaamse regelgeving voorziet vormt bijgevolg geen beoordelingsgrond voor voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag in tweede aanleg.

Einduur

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken, stelt de stad Gent dat het een beleid voert waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het omgevingsvergunningsbesluit in plaats van een einduur. De exploitant heeft in de aanvraag geen specifiek exploitatieregime aangevraagd, maar geeft deze wel mee in tweede aanleg.

In eerste aanleg werd de algemene regeling van toepassing gesteld, geïnspireerd op de 'standaard' sectorale voorwaarde in artikel 5.32.2.2.§2 van Vlaremm 2:

"Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek - tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en - tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag."

Dit werd in eerste aanleg opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In feite is deze regeling inhoudelijk vergelijkbaar met de geldende sectorale voorwaarde maar is het een verfijning in die zin dat er een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek gelegd wordt.

Gezien de residentiële context is de 'standaard' sectorale voorwaarde, hier omgebouwd naar bijzondere voorwaarde wel vrij ruim om activiteiten toe te laten, waarvan reeds geluidsklachten bekend zijn.

De exploitant erkent deze ruime voorwaarden en stelt voor om de periode van verbod voor het produceren van elektronisch versterkte muziek aanvullend te beperken. Om deze reden wordt de voorwaarde uit eerste aanleg vervangen door de volgende die meer aansluiten bij de exploitatie van de inrichting:

"Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek. Elektronisch versterkte muziek is enkel toegelaten op volgende momenten:

- Op woensdag en donderdag tussen 10u en 23u
- Op vrijdag tussen 10u tot zaterdagochtend 1u
- Op zaterdag tussen 10u en 23u
- Op zondag tussen 10u en 20u
- Eén keer per maand is een activiteit toegestaan tot maximaal 2u30 's ochtends'

Afgeleide hinder

Voor wat betreft afgeleide hinder wordt in het besluit van eerste aanleg gesteld dat, rekening houdend met de (grote) capaciteit van de zaal en daaruit volgend het groot aantal bezoekers rondom de zaal, rekening houdend met een gemiddeld stemvolume van een mens en rekening houdend met de korte afstand van bewoning, kan worden aangenomen dat aankomende en vertrekkende bezoekers geluidsoverlast kunnen veroorzaken in of nabij bewoonde gebouwen in de buurt. Vervolgens wordt gesteld dat de exploitant, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van Vlare II, de nodige maatregelen moet nemen om hinder naar de omgeving te beperken. Dit werd opgenomen als opmerking, omdat het een verwijzing is naar algemene Vlare-voorwaarden die sowieso van toepassing zijn.

In 'bijlage E: effecten op de omgeving' van het aanvraagdossier wordt vermeld:

"Al aan de grote poort roept Broei bezoekers op om respect te hebben voor de buurt, de burens en hun nachtrust. Wanneer bezoekers buiten blijven staan praten, worden ze aangemaand om dit niet te doen uit respect voor de burens. Er zijn eerder al een aantal maatregelen genomen om de geluidsoverlast van de site te beperken:

- installatie geluidsmeter aan het platform;*
- informeren dansgroepen over het maximaal aantal decibels dat geproduceerd mag worden;*
- enkel achtergrondmuziek in de bar;*
- uitvoeren van geluidsmetingen op de site en in de naastgelegen woning. Uit de geluidsmetingen blijkt hoeveel geluid er maximaal per ruimte geproduceerd mag worden om de hinder naar de omwonenden te beperken. Gezien dit geluidsvermogen voor de bunker meer dan 85 dB(A) bedraagt, wordt hiertoe rubriek 32.1.1 aangevraagd. Desondanks is het niet de bedoeling om dagelijks dergelijke activiteiten te laten doorgaan in de bunker."*

Aanvullend aan bovenstaande maatregelen werd door de exploitant een oplijsting gedaan van aanvullende maatregelen die worden voorzien door Broei om de afgeleide hinder tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Daarnaast wordt ook aangegeven dat de maximale capaciteit van 400 personen die aan de activiteiten deelnemen nooit wordt bereikt. Er werd een tabel met de geplande activiteiten en het verwachte aantal deelnemende personen toegevoegd.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen onaanvaardbare afgeleide hinder door de werking van Broei moet worden verwacht. Deze afgeleide hinder is niet van die aard dat kan worden gesteld dat de draagkracht voor de woonomgeving wordt overschreden.

Lucht

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

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

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

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

2.6.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Een extensie van de exploitatieduur, voorbij de pop-up regeling kan dan ook worden aanvaard, mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd.

Bijgevolg kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's.

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de antwoordnota, dat het hier gaat om een gemeenschapsvoorziening, dat de POA geen wettigheidskritieken vaststelt, noch wat stedenbouw, noch wat milieu betreft, dat het gebouw een capaciteit zou hebben van 400 mensen, die volgens de POA heel wat bewegingen zal geven en afgeleide hinder zal geven, dat het om een grote locatie gaat maar dat de capaciteit van 400 mensen een theoretische mogelijkheid betreft, dat Broei niet vaak grootschalige activiteiten organiseert, dat 1 keer per maand een 100 tot 250 personen beoogd worden, dat dit de aanvraag relativeert, dat door de vzw bijkomende maatregelen genomen werden, zoals een permanentietelefoon, aanmaning om mensen niet buiten te laten staan, geen drank meer buiten te laten, dat de bunker voor geluidsintensieve activiteiten Box-In-Box gerealiseerd werd in functie van geluidsbeperking, dat extra isolatie voorzien werd, dat ook andere voorwaarden kunnen opgelegd worden om het risico op hinder te beperken, dat daaromtrent een aantal suggesties gedaan werden in de replieknota, dat geluidsnormen kunnen beperkt worden, dat ondertussen ook geluidsmeters en begrenzers geplaatst werden, dat op het einduur gewerkt kan worden alsook op het aantal deelnemers, dat de tijdelijke functiewijziging opgemaakt werd in 2023, dat sindsdien bijgestuurd werd naar de wensen van de derden, dat ook aan de poort aanpassingen gedaan worden, dat het een plek voor jongeren én voor wijkbewoners is, dat na metingen ook begrenzers geplaatst werden, dat ook geïnvesteerd werd in silent disco, dat enkel op vrijdag tot 01:00 open gebleven wordt, dat de aanvrager open staat voor constructieve dialoog, dat de popup-vergunning geen probleem kan vormen, dat de aanvrager begrip heeft voor de buurt en bereid is maatregelen te nemen, dat de gevraagde gemeenschapsvoorziening inpasbaar moet zijn binnen deze omgeving. De derden stellen onder meer dat het goed is om te horen dat de horecafunctie een bijfunctie is, dat eigenaardig is hoe daarvoor dan een rechtsgeldige popupvergunning kan verleend zijn, dat een melgingsakte klasse 3 gemaakt werd, dat de popupvergunning zal aangevochten worden, dat er al van in het begin klachten zijn, dat dit gebouw zo lek is als een zeef en niet geschikt is voor het gevraagde, dat er een dubbele toets moet gebeuren: een planologische toets en een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, dat de POA stelt dat de 85db regel niet kan gerespecteerd worden, dat dan ook 400, of 200, of zelfs maar 100 jongeren daar aanwezig zijn, dat dat door het dak gaat en dat dit niet kan gemilderd worden, dat de functie niet bestaanbaar is met de omgeving, nu het gebouw totaal ongeschikt is, dat in den beginnen geen vergunning was, dat de brandweer 4 keer is moeten terugkeren om tot een verslag te kunnen komen dat vergunbaar is, dat het gebouw niet voldoet qua RF van de materialen, dat enkel een alarmcentrale ingebouwd werd om de brandveiligheid op te lossen, dat dit van openbare orde is, ook ter bescherming van de buurt, dat niet voldaan is aan die vereisten, dat niet voldaan wordt aan de MER-regelgeving, dat een MER-studie die niet toereikend is moet leiden tot de onontvankelijkheid van het dossier, dat de geluidstudie geen rekening houdt met de stemgeluiden, dat het opleggen van voorwaarden geen rechtsgeldige oplossing is, dat de exploitatie-uren onbegrijpelijk lang zijn, dat de stad in haar besluit stelt dat aankomende en vertrekkende bezoekers geluidsoverlast kunnen veroorzaken, dat het hier om een kwetsbare buurt gaat, dat geen geloof gehecht wordt aan de tijdelijkheid van deze vergunning, dat er wel degelijk meerdere klachten gedaan zijn, maar dat het onmogelijk is om 's nachts geluidsmetingen te laten doen door de politie, als die al wil of kan komen, dat het gebouw niet geschikt is, dat veel geluid doorsijpelt naar de omliggende omgeving, dat de bezoekers ook het voorliggende parkje gebruiken, dat handhaving niet makkelijk is.

De stad stelt te verwijzen naar de ingediende nota, dat de POA het project volledig positief beoordeelt, uitgezonderd wat betreft de geluidshinder (van één soort activiteiten), dat het om een organisatie die ook niet rustversturende activiteiten organiseert, dat in de aanvraag ook voorziet in avondlijke en nachtelijke organisaties, dat dit niet bepalend mag zijn voor het ganse dossier, dat de nachtrust moet gewaarborgd worden, dat de stad vragende partij is om een vergunning te verlenen die ook de nachtrust garandeert door het opleggen van bijzondere voorwaarden, dat het gebruik van de polyvalente zaal moet kunnen met passende voorwaarden, dat er een vergunning voor dit maatschappelijk relevant project zou moeten kunnen verleend worden, dat men ernstig dient na te gaan welke soort activiteiten op welke dagen en uren manifest zonder rustverstoring kunnen doorgaan, zodat de deputatie minstens voor deze soort activiteiten een omgevingsvergunning kan

verlenen, en dat dient gezocht te worden naar een goed uitgewerkt evenwicht door beperkingen en flankerende maatregelen op te leggen aan de potentieel rust verstorende activiteiten in functie van het beschermen van de nachtrust van de omwonenden.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn wel degelijk van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat niet bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023121150 kan de omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023121150 ingediend door Broei vzw en Stad Gent wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4, dit onder voorwaarden.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Bijzondere voorwaarde voor de stedenbouwkundige handelingen:

1. Brandweer

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

2. Afvalruimte

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

3. Toegankelijkheid

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

4. Flankerende maatregelen vanuit mobiliteit

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

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

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

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant vzw Broei met inrichtingsnummer 20230913-0029 gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

3.2.2°a) (3) het lozen van maximaal 700 m³/jaar huishoudelijk afvalwater.

16.3.2°a) (3) diverse koelinstallaties met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 14,292 kW.

17.4. (3) de maximale opslag van 100 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen.

32.1.1°(3) voor publiek toegankelijke lokaal (bunker) waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting meer dan 85 dB(A) LAeq,15 min en maximaal 95 dB(A) LAeq,15 min is.

32.2.2° (3) een polyvalente schouwspelzaal

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. In de concertzaal (bunker) mogen per kalenderjaar maximaal 12 evenementen met elektronisch versterkte muziek doorgaan, met een maximum van 2 evenementen per kalendermaand.

2.a. Het maximum toegestane geluidsniveau wordt vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van 89 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden. De toetsingsnorm bedraagt 91 dB(A), gemeten als LA,slow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

Tijdens de avond/ nacht moet het geluidsdrukniveau in de zalen beperkt worden tot de maximaal toegelaten normen uit volgende tabel:

	Bunker	Stage	Bar
L _{Aeq} , 30s	92 dB	85 dB	67 dB
L _{Aeq} , 15min	89 dB	82 dB	64 dB
L _{Ceq} , 30s	100 dB	88 dB	70 dB
L _{Ceq} , 15min	97 dB	85 dB	67 dB

Indien deze maximale geluidsnormen worden gerespecteerd, kan worden aangenomen dat de Vlaremmismissienormen voor geluid worden geëerbiedigd.

2.b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de zaal.

3. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.

4. De bijzondere voorwaarden moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar.

5. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn. Dit betekent dat de maximale capaciteit van de inrichting beperkt is tot 360 personen (cf. voorwaarden Brandweer).

6. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek. Elektronisch versterkte muziek is enkel toegelaten op volgende momenten:

- Op woensdag en donderdag tussen 10u en 23u
- Op vrijdag tussen 10u tot zaterdagochtend 1u
- Op zaterdag tussen 10u en 23u
- Op zondag tussen 10u en 20u
- Eén keer per maand is een activiteit toegestaan tot maximaal 2u30 's ochtends

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens