



2025_CBS_06037 OMV_2024147985 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk exploiteren, verbouwen en herbestemmen van een garage naar een dansgelegenheid met bijhorende ruimtes inclusief uitbreiding met containers - met openbaar onderzoek - Vliegtuiglaan, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent tijdelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

CLODETTE BV met als contactadres Roomstraat 32, 9160 Lokeren, de heer Jens Grieten met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 717A, 9000 Gent en de heer Jens Grieten met als contactadres Roomstraat 32, 9160 Lokeren hebben een aanvraag (OMV_2024147985) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 2025.

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

- Onderwerp: het tijdelijk exploiteren, verbouwen en herbestemmen van een garage naar een dansgelegenheid met bijhorende ruimtes inclusief uitbreiding met containers
- Adres: Vliegtuiglaan 12, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 12 sectie M nr. 122E2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag situeert zich ten noordoosten van de binnenstad, op een geïsoleerd terrein tussen de Vliegtuiglaan en de haven, ten noorden en het rangeerstation Gent-Zeehaven ten zuiden. Direct ten westen is momenteel de winkelsite Webi-Deathlon gevestigd, direct ten oosten is recent een grootwarenhuis (Jumbo) opgericht. Eertijds bevond zich op het gebied een katoenspinnerij. Kenmerkend voor het gebied zijn de gebouwen in baksteenarchitectuur. In 2014 werd de buitenomgeving van de totale site heringericht, waarna een parkeercapaciteit bekomen werd van 691 parkeerplaatsen (voor bezoekers), waarvan de 200 meest oostelijke gebruikt worden voor P+R. Langs de oostelijke en zuidelijke zijde is de parking afgeschermd met een groenzone.

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van ca. 2482 m² en betreft een voormalig terrein van de vroegere Gentse heftrucks/ Gentse Truck Service – GTS. Op het perceel bevindt zich nog een halfopen bedrijfsgebouw dat integraal behouden blijft, ingeplant op ca. 11 m van de rooilijn langs de Vliegtuiglaan en gebouwd tegen het Webi-gebouw. Meer specifiek bestaat het gebouw uit een garage met bijhorende ruimtes, voorzien van een plat dak (maximale hoogte ca. 11 m, muv. 2 technische ruimtes die uitsteken tot ca. 13 m). Het gelijkvloers omvat de werkruimte (garage) en een toonzaal. Op de eerste verdieping bevinden zich een magazijn en een tweede toonzaal. De tweede verdieping wordt momenteel gebruikt als opslagplaats voor onderdelen. Het niet-bebouwde deel is verhard in niet-waterdoorlatend materiaal.

Het gebouw werd ook in 2023 en 2024 reeds tijdelijk ingevuld als dansgelegenheid onder de pop-up regelgeving.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing en functiewijziging van een garage naar een dansgelegenheid/nachtclub (Kompass Klub) voor een periode van 3 jaar. Er wordt ook een tijdelijke volume-uitbreiding voorzien.

Het volledige bestaande gebouw wordt ingericht als dansgelegenheid met een totale capaciteit van 2330 personen (incl. personeel). Dit wordt onderverdeeld als volgt:

- Gelijkvloers (zaal 'Karroserie') + eerste verdieping (zalen 'Cage 1 & 2'): capaciteit van 1280 personen;
- Eerste verdieping: capaciteit van 400 personen, verdeeld over twee ruimtes: 200 personen in de 'Sportschool' en 200 personen in het balkon van de 'Karroserie';
- Tweede verdieping ('Kontrolekamer'): capaciteit van 650 personen.

Uitbreiding

Er worden 2 uitbreidingen voorzien; aan de linker zijgevel en aan de achtergevel.

Tegen de linker zijgevel en op ca. 11 m van de linker perceelsgrens wordt een volume geplaatst met een totale oppervlakte van ca. 106 m² en een hoogte van ca. 5,5 m. Het volume wordt opgebouwd uit containers en afgewerkt met antracietkleurig EPDM. Dit volume dient als uitbreiding van de hoofdzaal 'Karrosserie'.

Tegenaan de achtergevel wordt een L-vormig volume geplaatst op minstens ca. 7,4 m van de achterste perceelsgrens en tot tegen de rechter perceelsgrens. Het geheel heeft een oppervlakte van ca. 170 m² en een hoogte van ca. 5,5 m. Dit volume wordt eveneens opgebouwd uit containers en afgewerkt met antracietkleurig EPDM. Bovenop dit volume en langsheen de rechter perceelsgrens wordt een stalen evacuatietrap opgebouwd. Dit geheel bevat enerzijds een uitbreiding van de hoofdzaal Karrosserie alsook het sanitair (ca. 106 m²). Op het gelijkvloers zijn de containers direct toegankelijk vanuit de hoofdzaal. De bovenverdieping is bereikbaar via een centrale trap.

Er is op twee plaatsen een inkom voorzien voor het gebouw. De hoofdinkom is via de helling naar niveau -90cm. De tweede inkom is enkel voor rolstoelgebruikers. Alle andere deuren dienen strikt als vluchtdeuren. Ter hoogte van de inkomdeur wordt een container geplaatst die als sas zal dienen om geluidslekken te vermijden. Langs de linker zijgevel wordt eveneens een stalen trapconstructie geplaatst die zal dienen als vluchtroute voor de tweede verdieping.

Mobiliteit

Langs de voorzijde van het gebouw wordt een zone van ca. 450 m² voorzien in functie van het stallen van ca. 400 fietsen. Er is een samenwerkingsovereenkomst toegevoegd aan het dossier met de winkel Weba voor het gebruik van 284 autoparkeerplaatsen op de parking van de Weba. Daarnaast kan ook nog gebruik worden gemaakt van de parking van grootwarenhuis Jumbo.

Tijdelijkheid

De handelingen (functiewijziging, uitbreidingen) worden tijdelijk aangevraagd, voor een periode van 3 jaar.

Het voorzien van vluchtdeuren in de achterste tuinmuur en de interne verbouwingen worden permanent aangevraagd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitant wenst een feestzaal te exploiteren op naam van Kompas Klub. De feestzaal is gelokaliseerd in een bestaand pand (Vliegtuiglaan 12). Er is een totale capaciteit van 2 330 personen inclusief personeel, verdeeld over drie zalen: Karrosserie (incl. balkon karrosserie), Sportschool en Controlekamer.

Er is reeds een melding gedaan voor een klasse 3 inrichting voor Clodette BV. De exploitant vraagt om de maximaal toegestane dB(A) LAeq,15min te verhogen naar 100 dB(A) LAeq,15min en gaat hierdoor van een klasse 3 inrichting naar een klasse 2 inrichting.

De exploitant wenst volgende openingstijden te hanteren: vrijdag t.e.m. zondag: 22.00 uur tot 7.00 uur. Op donderdag wenst de exploitant volgende openingsuren: 22.00 uur tot 5.00 uur. Sporadisch wenst de exploitant de feestzaal te openen tijdens een weekday of zondag, dit

telkens wanneer er de volgende dag een wettelijke feestdag is ingepland. Er wordt daarom in gevraagd om de bestaande afwijking op de openingsuren te behouden en aan te passen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m ³ per jaar Lozen over 2 IBA's klasse 3 Verandering	NVT
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is: Karrosserie, Sportschool, Controlekamer klasse 2 Verandering	+5 DB(A)

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

12.1.1.1°b) | Generator met een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA | 160 kVA

16.3.2°a) | Diverse koelinstallaties met elk een vermogen van 0,72 kW. Het gezamenlijk vermogen hiervan betreft 18 kW (25 stuks) | 18 kW

17.3.2.1.1.1°b) | De opslag van diesel 2.210 kg (2.600L) bij generator | 2,21 ton

31.1.1°b) | Generator met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 480 kW | 480 kW

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd: Artikel 5.32.2.2.§2.

Omschrijving

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

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

Motivatie

De exploitant wenst volgende openingstijden te hanteren: vrijdag t.e.m. zondag: 22.00 uur tot 7.00 uur. Op donderdag wenst de exploitant volgende openingsuren: 22.00 uur tot 5.00 uur.

Sporadisch wenst de exploitant de feestzaal te openen tijdens een weekdag of zondag, dit telkens wanneer er de volgende dag een wettelijke feestdag is ingepland.

Bronnen van geluid zijn de feestzaal en transportbewegingen.

De inrichting zal zorgvuldig en vakkundig bedreven worden. De Vlarem-normen zullen gerespecteerd worden. Zie de geluidstudie Bijlage E5b.

Gezien de exploitant de nodige maatregelen treft om de hinder te beperken, zullen geen schadelijke effecten ontstaan.

Er wordt een afwijking gevraagd op de bepaling dat er geen ruststorende activiteiten mogen plaatsvinden op weekdagen en zon- en feestdagen tussen 19 uur en 7 uur, zodoende Clodette BV ook op vrijdag, zaterdag en de dag voor een feestdag de feestzaal mag exploiteren tussen 22.00 uur op de dag zelf en 7.00 uur op de dag erna. En dat Clodette BV de feestzaal mag exploiteren op donderdag tussen 22.00 uur en 5.00 uur.

Voorstel

In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 30/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en het exploiteren van een hotel met 160 kamers (waarvan 97 shortstay-kamers en 63 longstay-kamers) en bijhorende omgevingsaanleg zoals een ondergrondse parkeergarage van twee verdiepingen na de afbraak van een bedrijfsgebouw. (OMV_2021092840)
- * Op 26/10/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een nachtclub (Kompass Klub) + bijstelling van de voorwaarden. (OMV_2023140555)
- * Op 14/12/2023 werd een aktename afgeleverd voor de bijstelling van de milieuvoorwaarden voor kompass klub (exploitatie-uren). (OMV_2023149775)
- * Op 19/12/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een nachtclub (Kompass Klub) + bijstelling van de voorwaarden. (OMV_2024158520)
- * Op 23/01/2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een akte genomen voor het exploiteren van een nachtclub (Kompass Klub) + bijstelling van de milieuvoorwaarden. (OMV_2024167385)

Relevante stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 02/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een magazijn tot garage. (1987/93)
- * Op 20/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verharden van een bestaande doortrit. (2010/263)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

AWV

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref. AV/411/2025/00477

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- In functie van de veiligheid van de fietsers, dient de fietsparking duidelijk afgescheiden te zijn van het openbaar domein met een structurele niet-overrijdbare scheiding.
- Maximale toegang van 4,5m.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage op het omgevingsloket)

BRANDWEER

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 april 2025 onder ref. 063112-020/EVL/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage op het omgevingsloket)

FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 april 2025 onder ref. AD-21-231 – 5de advies:

Drinkwater

Wij hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het tijdelijk exploiteren, verbouwen en herbestemmen van een garage naar een dansgelegenheid met bijhorende ruimtes inclusief uitbreiding met containers

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in niet gedefinieerd gebied

De riolering gelegen is de Vliegtuiglaan is enkel een RWA-stelsel. Hier kan geen DWA worden op aangesloten.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand gemengd stelsel in de straat

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft een verbouwing, tijdelijke uitbreiding en bestemmingswijziging van een garage naar een dansgelegenheid.

De bouwheer wenst een tijdelijke vergunning (3 jaar) aan te vragen volgende werken

- uitbreiding met containers
- bestemmingswijziging
- plaatsen van vluchttrappen

De voorgestelde herbestemming richt het volledige gebouw in als een feestzaal met een totale capaciteit van 2330 personen.

Op het plan bestaande toestand worden de bestaande inspectieputten vermeld. De bestaande inspectieputten hebben een overloop naar de bestaande riolering in de Vliegtuiglaan, welke een RWA-riolering betreft.

Zoals reeds vermeld in eerdere aanvragen kan er niet op deze riolering worden aangesloten met afvalwater/fecaliën.

In het dossier is ook een plan "vergund toestand" toegevoegd. Het is onduidelijk naar welke vergunning hier wordt verwezen.

Bijkomend is een rioleringsplan "nieuwe toestand" toegevoegd aan dossier. Hier wordt naast het bestaande gemengd stelsel een nieuwe gescheiden stelsel voorzien.

Volgens dit plan worden nieuwe toiletten aangesloten op een IBA 2 voorzien voor 40 IE. Er wordt een 2^{de} IBA voorzien ook voor 40 IE. De overloop van deze IBA wordt aangesloten op bestaande riolering in de straat, maar dit is niet geheel duidelijk gezien dit veel verder wordt voorzien dan het bestaande aansluitingspunt.

Dit plan kan niet aanvaard worden. De bestaande gemengde riolering dient te worden afgedicht.

In de nota wordt volgende vermeld:

“Er zullen 2 IBA’s voorzien worden van elk 40 IE. De grootte hiervan is berekend volgens de formule (VLARIO) 1 plaats = 1/3IE. De dansgelegenheid heeft een capaciteit van 2330 personen. Dit resulteert in 78 IE.”

“De bestaande putten blijven behouden maar zullen niet gebruikt worden. De nieuwe rioleringen staan volledig los van de bestaande”

De reductie is niet 1/3 IE, maar 1/30. Het totale aantal IE is inderdaad 78 IE

Een IBA gaat echter maar tot 20 IE. Zodra dat er meer dan 20 IE’s dienen te worden aangesloten spreekt men van een KWZI. Dit zal dan ook verder moeten uitgewerkt worden.

Het formulier hemelwaterverordening is ingevuld op het omgevingsloket.

Het is niet helemaal duidelijk of de berekening wel klopt. Vooral het aangesloten oppervlakte is niet duidelijk. Waarom wordt de oppervlakte van “tijdelijke uitbreiding 2” niet meegerekend?

Er worden 2 regenwater met een totaal volume van 50 000L. Er wordt niet vermeld op de plannen wat de aangesloten oppervlakte is. We verwijzen hiervoor naar de “verklaring” van hemelwaterformulier wat op de plannen moet vermeld worden. De overloop van de regenwaterput wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering in de Vliegtuiglaan. Maar volgens plan lijkt dit een nieuwe aansluiting te betreffen. Dit is niet aanvaardbaar.

Verder wenst men het regenwater te gebruiken voor toiletspoelingen. Over welk verbruik bedoelt men? Is dit wekelijks, maandelijks, jaarlijks? Met welk verbruik wordt hier rekening gehouden? Dit wordt niet berekend en vermeld. Op basis van dergelijke berekening zou een afwijking mogelijk zijn. Maar dit dient te worden aangetoond.

De bouwheer vraagt een afwijking voor het plaatsen van een infiltratievoorziening.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: ‘GUNSTIG ADVIES met voorwaarden’.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- de afwijking voor het wel of niet voorzien van de infiltratievoorziening moet beoordeeld worden door Stad Gent.
- Het ingevulde document wordt best nog eens besproken met de dienst Milieu en Klimaat inzake aangesloten oppervlakten en bespreking van vermindering van oppervlakte tgv herbruik berekening
- Voor vermelding van gegevens op de plannen verwijzen we naar het hemelwaterformulier bij “verklaring”

- De bestaande aansluiting op de riolering dient herbruikt te worden. Nieuwe aansluitingen worden niet toegestaan. Het nieuwe gescheiden stelsel moet juist voor de aansluiting op het openbaar domein worden aangesloten op de bestaande aansluiting
- Een IBA van 80IE zoals vermeld op de plannen kan niet. Zodra het aantal aangesloten IE meer dan 20 IE betreft spreekt men van een KWZI. Voor ontwerp en richtlijnen inzake onderhoud, controles wordt hiervoor verwezen naar advies van VMM en de milieudienst van de Stad Gent

AQUAFIN

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Aquafin** afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. 250688

*Vanuit Aquafin is er een voorwaardelijk positief advies:
Op het eigendom is een persleiding van Aquafin gelegen, waarboven een erfdiensbaarheidszone is gelegen die steeds vrij toegankelijk moet zijn en waarbinnen geen zaken gestapeld mogen worden. In bijlage kunnen de innameplannen en de erfdiensbaarheidsvoorwaarden teruggevonden worden.*

DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Geen tijdig advies van **Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Maritieme Toegang**. De adviesvraag is verstuurd op 24 maart 2025. Op 9 mei 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

BINNENLANDSE ZAKEN - ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 10459: Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.
De beslissing is: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek/bezoekers toegankelijke ruimtes en delen van het gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 24 maart 2025 onder ref. TPW-OL-2025211427:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage (op het omgevingsloket) vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 11 april 2025 onder ref: 5000096255

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VLIEGTUIGLAAN' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 8 maart 2012). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Z1 - multifunctionele economische zone**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het volgende artikel:

Architectuur en beeldkwaliteit

Nieuwe of verbouwde panden moeten worden gekenmerkt door een hoogwaardige architectuur. Alle gevelvlakken moeten op een kwalitatieve wijze worden afgewerkt.

De (tijdelijke) uitbreidingen worden opgebouwd uit containers en afgewerkt met EPDM. Er worden ook 2 stalen trapconstructies voorzien. De bestaande gevels zijn voornamelijk afgewerkt met crepie.

Bijgevolg ontstaat een amalgaam van materialen met weinig samenhang en kwaliteit.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Gelet op het feit dat de uitbreidingen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde, gelet op de bedrijfsomgeving en gelet op de tijdelijkheid van de aanvraag, kan deze beperkte afwijking aanvaard worden. De geest van het RUP is niet geschaad en de handelingen zullen weinig tot een beperkte impact hebben op de nabije omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Er dient steeds voldaan te worden aan de verordening toegankelijkheid.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

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

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 50.000 l (50 m³) voorzien.

Er wordt voldaan aan de GSV.

De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

De site is gelegen in overstromingsgevoelig gebied met kleine kans op overstroming. Dit is voornamelijk op de plaatsen waar de containers bijgeplaatst gaan worden.

Gezien de aard en de omvang van de activiteiten wordt er geen significante impact op het watersysteem verwacht.

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

Waterkwaliteit

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

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

Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Het huishoudelijk afvalwater wordt, via een IBA, geloosd in oppervlaktewater. Het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit (10.b) stadsontwikkeling). Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er zullen wel effecten zijn betreffende mobiliteit en geluid, gelet op de functie dansgelegenheid waar luide muziek (zie verder) zal gespeeld worden, en waar ook veel bezoekers (maximaal 2330) naartoe komen waarvan een deel sowieso met de auto of taxi. Er worden echter heel wat maatregelen getroffen door de aanvragers (zie verder) en opgelegd door de Stad om de impact te bufferen. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 maart 2025 tot en met 29 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige garage naar een dansgelegenheid (Kompass Klub). Er wordt ook een uitbreiding voorzien. Het geheel wordt aangevraagd voor een periode van 3 jaar.

Functiewijziging

Volgens het RUP Vliegtuiglaan, waarbinnen deze site gelegen is, is deze plek bestemd als multifunctionele economische zone. Deze zone is hoofdzakelijk bedoeld voor lokale bedrijven en grootschalige kleinhandel. Als nevenfunctie wordt ook geluidhinderlijke overdekte recreatie toegestaan, op voorwaarde dat deze zodanig wordt ingepland dat er weinig verstoring optreedt naar aanpalende functies. Op de site is reeds een handelsgeheel actief, waar Decathlon, Weber Meubelen en de Jumbo Foodmarkt deel van uitmaken. De activiteit van Kompass Klub is van die aard dat de werking van het handelgeheel hierdoor niet verstoord wordt. Kompass Klub is actief op de site wanneer de handelszaken gesloten zijn. Hierdoor kan er een gedeeld gebruik van de buitenruimte voorzien worden. (parking, circulatie,...)

Door de tijdelijkheid van voorliggende aanvraag en de relatief beperkte ingrepen in het gebouw worden de toekomstige mogelijkheden van een economische invulling van deze site niet gehypothekeerd.

Volgens het afwegingskader 'grootschalige nightlife', dat aangeeft op welke plekken in Gent grootschalige nightlife mogelijk is, komt deze plek in aanmerking voor de vestiging van een dansgelegenheid met een capaciteit van meer dan 1.000 personen.

Inpasbaarheid in de omgeving

De functie is in overeenstemming met het RUP en wordt bijgevolg als inpasbaar in de omgeving

gezien. Gelet op het feit dat de voorgestelde uitbating er zowel in 2023, 2024 en dit jaar reeds via de pop-up-regeling heeft plaatsgevonden, zonder abnormale hinder, toont aan dat deze functie hier kan ingepast worden. Het feit dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek

bevestigt dit. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op minstens 200 m van de site, waardoor wordt geoordeeld dat de impact niet overmatig kan zijn, getuige ook het feit dat de activiteiten van Kompas er reeds twee periodes hebben plaatsgevonden. Er worden ook maatregelen getroffen om de geluidsimpact te beperken (bvb. sas aan de inkom), en er worden daarbovenop maatregelen opgelegd qua geluid (zie verder).

Perceelsafsluiting

Op de foto's is zichtbaar dat er op de perceelsgrenzen hekkens werden geplaatst, al dan niet bekleed met zwarte zeilen. Sommige hiervan lijken in slechte staat of zijn niet onderhouden en creëren zo een rommelig aanzicht van het perceel. Om de visuele impact naar de nabije omgeving te beperken dient er op de achterste en linker perceelsgrens een uniforme, goed onderhouden (bijvoorbeeld een hekken met zwart zeil tegen) perceelsafsluiting geplaatst te worden die afgestemd zijn op de bestaande omgeving, zodat een verzorgd en samenhangend geheel ontstaat. De maximale hoogte bedraagt 2 m.

Mobiliteitstoets

Algemeen:

Er is een schriftelijke overeenkomst gesloten met Weba voor het gebruik van de parking (toegevoegd aan dit dossier). Ook wanneer de fietsparking van Kompas zelf volzet zou zijn, zijn er fietsstallingen op de parking van Weba die kunnen gebruikt worden. Verder zijn er ook maatregelen in opgenomen omtrent een veilig verloop van leveringen, zoals nadarhekkens rond de laadzone en de inzet van stewards bij (nacht)leveringen van Jumbo. Uit het politieel advies blijkt dat, aangezien de locatie gelegen is aan een drukke verkeersas (doorgang naar R4/Jon F Kennedylaan) er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan met fietsers/voetgangers die de site verlaten. Zeker op weekdagen, wanneer de verkeersdrukke hoger is dan in het weekend. De exploitant komt hieraan tegemoet door de openingsuren op vrijdagochtend te beperken tot 05u00 (cfr. aangevraagd exploitatieregime – zie aspect geluid/bijstelling voorwaarden). De Kompas Klub is sinds februari open via de omgevingsmelding (klasse 3) en er is tot op heden geen weet van klachten op mobiliteitsvlak.

Parkeren

Fietsparkeren

- * Er wordt een fietsstalcapaciteit van 450 m² voorzien (= ca. 400 plaatsen). Gezien de stallingsbehoefte uit de nota (ca. 315 bij reguliere feestnachten) en de ervaringen van de vorige openingsperiode (2023-2024) lijkt dit voldoende te zijn.

Autoparkeren

- * Er zijn 284 parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig zijn op parking Weba via het ter beschikking gestelde parkinggedeelte van de bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst. De theoretisch verwachte parkeervraag op gemiddelde feestnachten bedraagt 110 tot 330 wagens. Tijdens vorige exploitaties bleek dat er maximaal 222 auto's op de parking stonden. Indien nodig is er bij grotere evenementen extra parkeercapaciteit op de parking van Jumbo (> 200 pp.).

Leveringen

- * De weg ten westen van de site (tussen Kompass en Jumbo) wordt door Jumbo gebruikt als uitrit voor de logistieke bewegingen en om de laad-en loszone te bereiken van Jumbo, en niet als inrit. Er is geen interactie met de laad- en loszone van Jumbo. De eigen leveringen van Kompass zijn beperkt (1 à 2 per dag) en vinden plaats buiten de openingsuren, via de aansluiting op de Vliegtuiglaan. Hierdoor zijn geen conflicten met bezoekers of leveringen van Jumbo te verwachten.

Conclusie mobiliteit

Samengevat, voor fietsparkeren is er voldoende ruimte op het eigen terrein, voor autoparkeren wordt de parking van de Webi ingezet (hiervoor is een schriftelijke overeenkomst), de site is ook bereikbaar via het openbaar vervoer en er wordt vanuit de organisatie ingezet op taxigebruik en op carpooling. Taxi's en wagens worden begeleid en er worden stewards ingezet om dit alles in goede banen te leiden en per type weggebruiker de bezoekers te begeleiden via de gewenste wandel-, fiets- of aanrijroutes. De aanvrager engageert zich om flankerende maatregelen te nemen om de verkeersstromen op en vanaf de projectsite op een veilige en vlotte manier te begeleiden. Algemeen lijkt de bereikbaarheid, ontsluiting en circulatie goed georganiseerd te worden, met o.a. het zoveel mogelijk weghouden van voetgangers van de Vliegtuiglaan, betere aanrij- en afrijroutes voor gemotoriseerd verkeer, scheiden van fietsers en andere modi,... Met het in acht nemen van alle voorziene maatregelen wordt voldaan aan de mobiliteitstoets.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (glas, papier, PMD en restafval) 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. Het afval dat gegenereerd wordt, wordt opgehaald door een erkend verwerker.

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Het advies van de Dienst Preventie voor Veiligheid van Stad Gent stelt: "Er moet voldoende ruimte zijn voor afvalopslag zodat afval enkel op het openbaar domein staat op de dag van ophaling." Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect afvalwater

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

Er zal 762,05 m³ (~max. 0,09 m³/uur – max. 2,09 m³/dag) huishoudelijk afvalwater per jaar worden geloosd. Het afvalwater wordt, via 2 IBA's, geloosd op oppervlaktewater (Rietgracht).

Op het eigendom is een persleiding van Aquafin gelegen, waarboven een erfdienstbaarheidszone is gelegen die steeds vrij toegankelijk moet zijn en waarbinnen geen zaken gestapeld mogen worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect bodem en grondwater

Bij de generator is er opslag van 2210 kg (~2600 liter) diesel in een dubbelwandige tank (met overvulbeveiliging) op een inkuiping.

De tank is nog niet gekeurd. De exploitant geeft aan dat de keuring zal plaatsvinden bij de plaatsing. Ter staving wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen. Binnen de week na de plaatsing van de dieseltank bij de generator moet het keuringsattest voor ingebruikname (cfr. art. 5.17.4.3.4. VLAREM II) voorgelegd worden aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect licht

Aan de voorzijde van de exploitatie is een glaspartij aanwezig, die uitsteekt op de aanpalende weg (Vliegtuiglaan).

De exploitant geeft aan de nodige passende maatregelen te treffen zodat er geen effect is op het wegverkeer van de Vliegtuiglaan, het scheepvaartverkeer en het luchtverkeer.

Buiten zal er enkel verlichting voorzien worden om een veilige bedrijfsuitbating mogelijk te maken.

Voor eventuele verlichting en lichtreclames zijn de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II te allen tijde van toepassing:

- onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.
 - het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
 - klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
 - lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect lucht

Koelinstallaties

In totaliteit worden er 25 koelinstallaties geplaatst, met een geïnstalleerde drijfkracht van 0,72 kW per toestel.

Het gebruikte koelmiddel in de koelinstallaties is R600a (GWP = 3). De nominaal koelmiddeleninhoud van elk toestel bedraagt 75 gram.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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

Deze elementen worden opgenomen als opmerking.

Generator

De generator heeft:

- een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA;
- een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 480 kW.

Er is bekeken om netwerkversterking aan te vragen bij Fluvijs of het plaatsen van een batterij. Dit bleek kosten-baten niet haalbaar te zijn.

Voor inrichtingen als vermeld in rubriek 31.1 van de indelingslijst, gelden de sectorale voorschriften van hoofdstuk 5.43.

Op deze generator zijn nog geen emissiemetingen uitgevoerd, dit is verplicht conform hoofdstuk 5.43 van VLAREM II. Ter staving van de naleving, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het meetverslag van de emissiemetingen van de generator, conform VLAREM II, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname moet bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer).

Aspect geluid

Koelinstallaties

De koelinstallaties zijn binnen opgesteld. Er wordt geen geluidshinder verwacht.

Inrichting met muziekactiviteiten

Algemeen

Er zijn 3 zalen in de inrichting:

- Karrosserie;
- Sportschool;
- Kontrolekamer.

Hiervoor nam de exploitant éénmaal rubriek 32.1.2 op in de aanvraag. Voor de duidelijkheid en om het mogelijk te maken een geluidsniveau per zaal op te nemen, wordt de gemelde rubriek ambtshalve *ontdubbeld* in 3 afzonderlijke rubrieken 32.1.2 (één per zaal – analoog aan de eerdere aktenamen).

Voornamelijk ten oosten (maar ook ten zuiden, hoogbouw Scandinaviëstraat) van de evenementenlocatie bevindt zich dichte bebouwing en bewoning.

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

Zulke toetsing gebeurt doorgaans in een akoestisch onderzoek (AO), dat moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid. In het AO wordt dan nagegaan hoe hoog het geluidsniveau mag bedragen in de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in de buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke akoestische eigenschappen van het pand.

Op 19 februari 2024 werd door Bureau De Fonseca een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toen geldende situatie van de site. De uitbater wenst extra containers te plaatsen waarin ook muziek gespeeld zal worden.

Het dossier bevat een simulatie van de extra geluidimpact ten gevolge van de muziek in deze containers, uitgevoerd door Tetra Acoustics. Het document omvat een prognose van de geluidsimmissie naar de omgeving, rekening houdende met een klasse 2 activiteit.

De resultaten van het akoestisch onderzoek door Bureau De Fonseca zijn gebruikt om de maximaal toegelaten impact van deze extra containers te begroten. Het gaat om typische zeecontainers waarvan er telkens 2 op elkaar geplaatst zullen worden (totale hoogte ca. 5,2 meter).

In de omgeving van de inrichting worden 4 beoordelingslocaties weerhouden voor de simulatie (BP1, BP2, BP3 en BP4):

- BP1 betreft de dichtste woning langs het zuidwesten, gelegen te Amerikalaan 5;
- BP2 betreft de dichtste woning langs het zuidoosten, gelegen te Noordveenakkerstraat 66A;
- BP3 betreft een appartement in het noorden, gelegen te Vliegtuiglaan 21;
- BP4 betreft een extra woning te Hogeweg 17.

Het betreft een nieuwe inrichting in gebiedscategorie 2° en 5°.

Tetra Acoustics gaat er, net als Bureau De Fonseca, vanuit dat het OOG (als LA95) kleiner is dan de richtwaarde. De beoordelingsperiode betreft de nacht.

De beoordelingslocaties BP1, BP2 en BP4 situeren zich binnen de gebiedscategorie 2° (grenswaarde 's nachts 40dB(A)). BP3 bevindt zich binnen de gebiedscategorie 5° (grenswaarde 's nachts 50dB(A)).

Voor de berekening van de specifieke immissie ter hoogte van de beoordelingslocaties, worden de resultaten van de studie van Bureau De Fonseca van 19 februari 2024 gebruikt. Een relevante wijziging van de omgeving ten opzichte van het moment dat de metingen door Bureau De Fonseca uitgevoerd werden betreft de bouw van de Jumbo Foodmarket.

In de aangeleverde simulatie wordt getracht de specifieke immissie vanwege de nieuw te plaatsen containers op de beoordelingspunten te begroten. Het Standard House Spectrum (SHS) werd hierbij in rekening gebracht.

De simulatie concludeert dat er bij een geluidsproductie van 100 dB(A) in de 3 zalen voldaan kan worden aan de toepasselijke grenswaarde(n).

Omdat de in situ uitvoering van een bouwwerk steeds determinerend is voor de overdracht van geluid naar de buurt zijn geluidsmetingen nodig in de eindfase van het geplande bouwwerk om te bepalen wat het Lsp is ter hoogte van de BP. Dergelijke geluidsmetingen moeten uitgevoerd worden onder de vorm van een volledig akoestisch onderzoek, waarin nagegaan wordt wat het precieze geluidsdruk niveau is dat mag gespeeld worden zodat voldaan is aan de omgevingsnormen in de BP. Hierin moet de inrichting, vanuit een worst-case benadering geëvalueerd, waarbij voor elke zaal afzonderlijk een maximaal geluidsniveau bepaald wordt, zodat bij een totale en maximale exploitatie voldaan is aan de vigerende Vlarems geluidsnormen.

Artikel 5.32.2.3§1.1 stelt “Uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de eerste ingebruikname van de inrichting laat de exploitant op zijn kosten een volledig akoestisch onderzoek uitvoeren door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen”. Ter staving van de naleving van deze sectorale voorwaarde wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen. De exploitant moet, uiterlijk de dag voor de opening van de inrichting, de resultaten van het volledig akoestisch onderzoek (conform artikel 5.32.2.3§1.1 van VLAREM II) overmaken aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer). Hierbij dient uitgegaan te worden van het ‘worst case scenario’ waarbij de 3 zalen tegelijkertijd aan het maximale geluidsdruk niveau exploiteren.

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten en te registreren tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 3 van Vlarems II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst.

De exploitant moet de parameters Leq,60min en Leq,15min continu meten en LAeq,60min/LCeq,60min registreren. De parameters LAeq,15min en LCeq,15min moeten zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke.

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

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

De keuze voor deze parameter is ingegeven omwille van volgende redenen:

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

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

Gezien het gebruik van drie verschillende zalen en de mogelijkheid dat sommige zalen op bepaalde dagen gesloten kunnen blijven, dient LAeq,30sec en LCEq,30sec in elk van de zalen continu te worden gemeten door meetapparatuur die voldoet aan de vereisten vermeld in artikel 2 van bijlage 5.32.2.2bis. Deze verplichting vervalt enkel indien in elk van de drie zalen een geluidsbegrenzer wordt gebruikt die zo is afgesteld dat de maximum toegestane geluidsniveaus gerespecteerd wordt.

Deze elementen worden opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen.

Op algemene vraag en advies van de politie moet de exploitant de geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit uithangen ter hoogte van de bar(s), zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is.

Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven.

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De exploitant moet kosteloos gehoorbescherming voor eenmalig gebruik ter beschikking stellen aan alle bezoekers en een geluidsplan opmaken (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II). Dit wordt opgenomen als opmerking.

dB(C)-normen

De muziek in Kompas Klub wordt getypeerd door zeer zware bassen. De basgeluiden (geluidsniveaus in dB(C)) worden niet apart opgenomen in de milieuwetgeving, maar kunnen wel voor grote geluidshinder zorgen, zelfs tot op verre afstand. Het politieel advies bevestigt dat er in het verleden klachten geregistreerd werden inzake geluidshinder, veroorzaakt door luide bassen.

Om te vermijden dat er excessieve basgeluiden gegenereerd worden die voor hinder in de buurt zorgen, dienen er naast de geluidsnormen in dB(A) ook geluidsnormen in dB(C) te worden opgenomen, dit naar analogie met de voorwaarden uit eerdere aktenames voor de exploitatie van Kompas Klub. Ervaring wijst immers uit dat de geluidsniveaus in dB(C) die tijdens het akoestisch onderzoek werden aangelegd in de verschillende zalen zeer vaak ruim worden overschreden bij het spelen van muziekgenres met zware basinhoud.

Dit leidt tot volgende bijzondere voorwaardes:

Het maximaal toegestane geluidsniveau in iedere zaal bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCEq,30sec. De toetsingsnorm in iedere zaal bedraagt 107 dB(A) LAslow,max en 120 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.

De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.

Einduur

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het milieuvergunningsbesluit in plaats van een einduur.

Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt: *De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.*

De exploitant heeft in de aanvraag een specifiek exploitatieregime aangevraagd, onder de vorm van een bijstelling van artikel 5.32.2.2.§2. van VLAREM II. Met name: *In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.*

Er zijn klachten bekend en bezorgdheden betreffende de veiligheid in het kader van de ochtendspits tijdens weekdagen in de omgeving (cfr. advies Politie). Rekening houdend met het aangevraagde exploitatieregime, het lokale draagvlak en het advies van de Politie wordt een andere regeling van toepassing gesteld dan deze die opgenomen is artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II:

In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Afgeleide hinder

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

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

Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de muziek zich niet naar de omgeving kan verspreiden telkens de deuren worden geopend (bijvoorbeeld door toekomende en vertrekkende klanten en bij het gebruik van eventuele rookruimtes). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf. Contact en meer info:

Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect veiligheid

Veiligheid van personeel en bezoekers

Het advies van de Dienst Preventie voor Veiligheid van Stad Gent stelt:

- Voorzie voldoende sensibilisering (o.m. door middel van harm reduction) voor bezoekers en personeel rond middelengebruik en (seksueel) grensoverschrijdend gedrag. Vraag hiervoor indien nodig ondersteuning van de stadsdiensten. Tijdens nachten met een groter risico op middelengebruik vragen we extra aandacht vanuit de organisatie. Zet de werking uit het verleden verder door bv. het gratis aanbieden van water.

- Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen.

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 063112-020/EVL/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect bijstelling voorwaarden

Zie bespreking onder 'aspect geluid – einduur'.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden

De aktename d.d. 17.01.2025 bevat volgende bijzondere milieu voorwaarden:

1. Er moet voldoende ruimte zijn voor afvalopslag zodat afval enkel op het openbaar domein staat op de dag van ophaling.

Wordt hernomen.

2. Binnen de week na de plaatsing van de dieseltank bij de generator moet het keuringsattest voor ingebruikname (cfr. art. 5.17.4.3.4. VLAREM II) voorgelegd worden aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Wordt hernomen.

3. Het meetverslag van de emissiemetingen van de generator, conform VLAREM II, moet binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer).

Wordt hernomen.

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

Wordt hernomen.

5. De bijzondere voorwaarden van dit besluit moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar(s).

Wordt hernomen.

6.

- a. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.
- b. Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de muziek zich niet naar de omgeving kan verspreiden telkens de deuren worden geopend (bijvoorbeeld door toekomende en vertrekkende klanten en bij het gebruik van eventuele rookruimtes).

Wordt hernomen.

7.

- a. Het maximaal toegestane geluidsniveau in iedere zaal bedraagt 95 dB(A) LAeq,30 seconden en 108 dB(C) LCeq, 30 seconden. De toetsingsnorm in iedere zaal bedraagt 97 dB(A) LA,slow,max en 110 dB(C) LC,slow,max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in L,slow,max, dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq, 30 seconden.
- b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.

Wordt geactualiseerd, cfr. 'aspect geluid'.

8. In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

Wordt hernomen.

9. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de territoriaal bevoegde brandweer. De voorwaarden van de brandweer moeten steeds nageleefd worden.

Voor een nieuwe exploitatie van een publiek toegankelijke inrichting (toepassingsgebied: zie artikel 1 van de Politieverordening inzake van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen) geldt de meldingsplicht volgens de bepalingen zoals beschreven in artikel 4 van de Politieverordening inzake van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen.

Voor nieuwe inrichtingen ≥ 100 m² moet bijkomend een brandveiligheidsattest verkregen worden volgens de bepalingen zoals beschreven in artikel 5 van de voornoemde Politieverordening inzake van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen.

Het melden en de aanvraag van een controlebezoek voor het verkrijgen van het brandveiligheidsattest dienen te gebeuren via www.bwzc.be/preventie.

In het geval van een ongunstig brandpreventieverslag, kan de exploitatie niet starten.

Wordt geactualiseerd, cfr. 'aspect veiligheid'.

10. Veiligheid van personeel en bezoekers

- a. Voorzie voldoende sensibilisering (o.m. door middel van harm reduction) voor bezoekers en personeel rond middelengebruik en (seksueel) grensoverschrijdend gedrag. Vraag hiervoor indien nodig ondersteuning van de stadsdiensten. Tijdens nachten met een groter risico op

middelengebruik vragen we extra aandacht vanuit de organisatie. Zet de werking uit het verleden verder door bv. het gratis aanbieden van water.

b. Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen.

Wordt hernomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m ³ per jaar Lozen over 2 IBA's Verandering	0 m ³ /jaar
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Karrosserie Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Sportschool Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Kontrolekamer Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³ per jaar Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 762,05 m³/jaar over 2 IBA's klasse 3	762,05 m³/jaar
12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Generator met een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA vlarebo : O klasse 3	160 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diverse koelinstallaties met elk een vermogen van 0,72 kW. Het gezamenlijk vermogen hiervan betreft 18 kW (25 stuks) klasse 3	18 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van diesel 2.210 kg (2.600L) bij generator klasse 3	2,21 ton
31.1.1°b)	stationaire motoren en gasturbines met een totaal geïnstalleerd totaal vermogen van 300 kW tot en met 500 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied Generator met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 480 kW klasse 3	480 kW
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting $> 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting $> 85 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ en $\leq 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is.: Karrosserie klasse 2	100 DB(A)_LAEQ_30sec
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting $> 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is Inrichting met muziekactiviteiten:	100 DB(A)_LAEQ_30sec

	feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Sportschool klasse 2	
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Kontrolekamer klasse 2	100 DB(A)_LAEQ_30sec

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024147985 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het tijdelijk exploiteren, verbouwen en herbestemmen van een garage naar een dansgelegenheid met bijhorende ruimtes inclusief uitbreiding met containers aan CLODETTE bv (O.N.:0721465115) en de heer Jens Grieten gelegen te Vliegtuiglaan 12, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m ³ per jaar Lozen over 2 IBA's Verandering	0 m ³ /jaar
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Karrosserie Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Sportschool Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Kontrolekamer Verandering	5 DB(A)_LAEQ_15

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m ³ per jaar Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 762,05 m ³ /jaar over 2 IBA's klasse 3	762,05 m ³ /jaar

12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Generator met een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA vlarebo : O klasse 3	160 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diverse koelinstallaties met elk een vermogen van 0,72 kW. Het gezamenlijk vermogen hiervan betreft 18 kW (25 stuks) klasse 3	18 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van diesel 2.210 kg (2.600L) bij generator klasse 3	2,21 ton
31.1.1°b)	stationaire motoren en gasturbines met een totaal geïnstalleerd totaal vermogen van 300 kW tot en met 500 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied Generator met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 480 kW klasse 3	480 kW
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting $> 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting $> 85 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ en $\leq 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is.: Karrosserie klasse 2	100 DB(A)_LAEQ_30sec
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting $> 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting $> 85 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ en $\leq 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is.: Sportschool klasse 2	100 DB(A)_LAEQ_30sec

32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.: Controlekamer klasse 2	100 DB(A)_LAEQ_30sec
---------	--	-------------------------

Artikel 2:

TERMIJN

Verleent de vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen en de ingedeelde inrichting of activiteit voor een termijn tot en met 31 december 2028.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 april 2025 met kenmerk 063112-020/EVL/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 23 april 2025), met kenmerk AD-23-231) dienen strikt nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van -15 mei 2025, met kenmerk AV/411/2025/00477) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 24 maart 2025, met kenmerk TPW-OL-2025211427) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 8 april 2025, met kenmerk 10459) moeten strikt nageleefd worden.
Het voorzien van ASTRID-indoorradiodekking is verplicht.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin (advies van 16 april 2025, met kenmerk 250688) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 23 april 2025, met kenmerk 5000096255) moeten strikt nageleefd worden.

Tijdelijkheid:

De vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen wordt verleend voor een termijn tot en met 31 december 2028.

Mobiliteit

De exploitant moet uiterlijk 1 maand na het verlenen van onderhavige vergunning een bevestiging bezorgen dat de overeenkomst met Weba inzake het ter beschikking stellen van de parking gedurende de volledige vergunningsperiode (3 jaar) geldig is. Deze bevestiging dient toegestuurd te worden aan mobiliteit@stad.gent (met vermelding van het dossiernummer).

Riolering:

De bouwheer moet zelf instaan voor de zuivering van zijn afvalwater.

Toegankelijkheid:

Er dient steeds voldaan te blijven aan de verordening toegankelijkheid.

Perceelsafsluiting

Op de achterste en linker perceelsgrens dient een uniforme, goed onderhouden (bijvoorbeeld een hekken met zwarte doek tegen) perceelsafsluiting geplaatst te worden. De maximale hoogte bedraagt 2 m.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Er moet voldoende ruimte zijn voor afvalopslag zodat afval enkel op het openbaar domein staat op de dag van ophaling.
2. Binnen de week na de plaatsing van de dieseltank bij de generator moet het keuringsattest voor ingebruikname (cfr. art. 5.17.4.3.4. VLAREM II) voorgelegd worden aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).
3. Het meetverslag van de emissiemetingen van de generator, conform VLAREM II, moet binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer).
4. De exploitant moet, uiterlijk de dag voor de opening van de inrichting, de resultaten van het volledig akoestisch onderzoek (conform artikel 5.32.2.3§1.1 van VLAREM II) overmaken aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer). Hierbij dient uitgegaan te worden van het 'worst case scenario' waarbij de 3 zalen tegelijkertijd aan het maximale geluidsdrukniveau exploiteren.
5. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.
6. De bijzondere voorwaarden van dit besluit moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar(s).

7.

a. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.
b. Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de muziek zich niet naar de omgeving kan verspreiden telkens de deuren worden geopend (bijvoorbeeld door toekomende en vertrekkende klanten en bij het gebruik van eventuele rookruimtes).

8.

a. Het maximaal toegestane geluidsniveau in iedere zaal bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCeq,30sec. De toetsingsnorm in iedere zaal bedraagt 107 dB(A) LAslow,max en 120 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.
b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.
c. Na het afronden van de werken dient een nieuw akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd door een erkende geluidskundige, de resultaten dienen uiterlijk 1 maand na het afronden van de werken te worden overgemaakt.

9. In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

10. Veiligheid van personeel en bezoekers

a. Voorzie voldoende sensibilisering (o.m. door middel van harm reduction) voor bezoekers en personeel rond middelengebruik en (seksueel) grensoverschrijdend gedrag. Vraag hiervoor indien nodig ondersteuning van de stadsdiensten. Tijdens nachten met een groter risico op middelengebruik vragen we extra aandacht vanuit de organisatie. Zet de werking uit het verleden verder door bv. het gratis aanbieden van water.
b. Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen.

12. 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 (met referentie 063112-020/EVL/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN

Artikel: 5.32.2.2.§2.: Zie bijzondere milieuvoorwaarde 9.

GEACTUALISEERDE BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

1. Er moet voldoende ruimte zijn voor afvalopslag zodat afval enkel op het openbaar domein staat op de dag van ophaling.

2. Binnen de week na de plaatsing van de dieseltank bij de generator moet het keuringsattest voor ingebruikname (cfr. art. 5.17.4.3.4. VLAREM II) voorgelegd worden aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

3. Het meetverslag van de emissiemetingen van de generator, conform VLAREM II, moet binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer).

4. De exploitant moet, uiterlijk de dag voor de opening van de inrichting, de resultaten van het volledig akoestisch onderzoek (conform artikel 5.32.2.3§1.1 van VLAREM II) overmaken aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer). Hierbij dient uitgegaan te worden van het ‘worst case scenario’ waarbij de 3 zalen tegelijkertijd aan het maximale geluidsdrukniveau exploiteren.

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

6. De bijzondere voorwaarden van dit besluit moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar(s).

7.

- a. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.
- b. Er dienen maatregelen te worden genomen zodat de muziek zich niet naar de omgeving kan verspreiden telkens de deuren worden geopend (bijvoorbeeld door toekomende en vertrekkende klanten en bij het gebruik van eventuele rookruimtes).

8.

- a. Het maximaal toegestane geluidsniveau in iedere zaal bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCeq,30sec. De toetsingsnorm in iedere zaal bedraagt 107 dB(A) LAslow,max en 120 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.
- b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.

9. In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 5u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 22u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

10. De exploitant moet uiterlijk 1 maand na het verlenen van onderhavige vergunning een bevestiging bezorgen dat de overeenkomst met Webi inzake het ter beschikking stellen van de parking gedurende de volledige vergunningsperiode (3 jaar) geldig is. Deze bevestiging dient toegestuurd te worden aan mobiliteit@stad.gent (met vermelding van het dossiernummer).

11. Veiligheid van personeel en bezoekers

- a. Voorzie voldoende sensibilisering (o.m. door middel van harm reduction) voor bezoekers en personeel rond middelengebruik en (seksueel) grensoverschrijdend gedrag. Vraag hiervoor indien nodig ondersteuning van de stadsdiensten. Tijdens nachten met een groter risico op middelengebruik vragen we extra aandacht vanuit de organisatie. Zet de werking uit het verleden verder door bv. het gratis aanbieden van water.
- b. Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen.

12. 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 (met referentie 063112-020/EVL/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Mobiliteit:

Algemeen

Er dient in het voorjaar 2025 rekening gehouden te worden met de werkzaamheden aan de Afrikalaan waardoor in die periode bepaalde alternatieve bereikbaarheidsroutes naar Kompass dienen gevolgd te worden. Alle info hierover kan teruggevonden worden

via <https://wegenenverkeer.be/werken/herinrichting-van-kruispunt-vliegtuiglaan-met-afrikalaan/actuele-hinder#fase3>

- Voetgangers:

I.t.t. de toegang via het westen, is het vanuit Sint-Amandsberg via de Motorstraat en het fietspad Vliegtuiglaan niet wenselijk om veel voetgangers aan te trekken aangezien er geen specifieke voetgangersvoorzieningen aanwezig zijn. We vragen daarom om op de website een kaartje te plaatsen met de best te volgen route (dus via de parking bij voorkeur vanuit westelijke kant).

- Fietzers:

De te volgen aan-en afrijroute voor fietsers verloopt via het correct gebruik van de fietspaden aan de Vliegtuiglaan (en dus niet via Afrikalaan en parking). Op die manier worden fietsers zoveel mogelijk gescheiden van het andere verkeer. Dit dient op de website duidelijk en via kaart aangegeven te worden en de stewards op het terrein zullen bezoekers op een juist en veilig gebruik moeten wijzen.

- Openbaar en collectief vervoer:

We vragen dat de te volgen circulatie en zone voor taxi's duidelijk wordt meegegeven aan de taxisector, en op het terrein via stewards in goede banen wordt geleid. Hierbij dient er duidelijk op gewezen te worden dat het niet gewenst is dat zij zich op de Vliegtuiglaan aanmelden of er op de rijbaan/fietspad stilstaan.

- Auto's:

De info over de ontsluiting en circulatie dient duidelijk aangegeven en gecommuniceerd te worden aan de bezoekers via de website en via signalisatie en stewards op het terrein.

- Autoparkeren:

De parkeervraag dient gedurende de exploitatie (zeker bij piekmomenten) blijvend gemonitord

te worden en via afdoende maatregelen bijgestuurd te worden indien nodig. Overlast op het openbaar domein moet hierdoor vermeden worden.

- Flankerende maatregelen:

De multimodale bereikbaarheidsinformatie (incl. de aanbevolen routes) wordt geïntegreerd op de website en in de 1-op-1-communicatie met bezoekers (bv. via de bevestigingsmail bij aankoop van een ticket). We vragen om hierbij gebruik te maken van het STOP-principe en rekening te houden met de werkzaamheden aan de Afrikalaan in voorjaar 2025 (Alle info hierover kan teruggevonden worden via <https://wegenenverkeer.be/werken/herinrichting-van-kruispunt-vliegtuiglaan-met-afrikalaan/actuele-hinder#fase3>)

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

MILIEU

Afval

- Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Afvalwater

- Op het eigendom is een persleiding van Aquafin gelegen, waarboven een erfdienstbaarheidszone is gelegen die steeds vrij toegankelijk moet zijn en waarbinnen geen zaken gestapeld mogen worden.

Bodem en grondwater

- Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht bij overdracht, sluiting en faillissement.

Licht

- Voor eventuele verlichting en lichtreclames zijn de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II te allen tijde van toepassing:
- onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.
- het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Lucht

- De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.
- De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid

- De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten en te registreren tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst.
- De exploitant moet de parameters Leq,60min en Leq,15min continu meten en LAeq,60min/LCeq,60min registreren. De parameters LAeq,15min en LCeq,15min moeten zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke.
- De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als Leq,slow en Lslow,max, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.
- Gezien het gebruik van drie verschillende zalen en de mogelijkheid dat sommige zalen op bepaalde dagen gesloten kunnen blijven, dient LAeq,30sec en LCeq,30sec in elk van de zalen continu te worden gemeten door meetapparatuur die voldoet aan de vereisten vermeld in artikel 2 van bijlage 5.32.2.2.bis. Deze verplichting vervalt enkel indien in elk van de drie zalen een geluidsbegrenzer wordt gebruikt die zo is afgesteld dat de maximum toegestane geluidsniveaus gerespecteerd wordt.
- De exploitant moet kosteloos gehoorbescherming voor eenmalig gebruik ter beschikking stellen aan alle bezoekers en een geluidsplan opmaken (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II).
- De exploitant moet, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken.

Mobiliteit

- Voetganger: I.t.t. de toegang via het westen, is het vanuit Sint-Amandsberg via de Motorstraat en het fietspad Vliegtuiglaan niet wenselijk om veel voetgangers aan te trekken aangezien er geen specifieke voetgangersvoorzieningen aanwezig zijn. We vragen daarom om op de website een kaartje te plaatsen met de best te volgen route (dus via de parking bij voorkeur vanuit westelijke kant).
- Fiets: De te volgen aan-en afrijroute voor fietsers verloopt via het correct gebruik van de fietspaden aan de Vliegtuiglaan (en dus niet via Afrikalaan en parking). Op die manier worden fietsers zoveel mogelijk gescheiden van het andere verkeer. Dit dient op de website duidelijk en via kaart aangegeven te worden en de stewards op het terrein zullen bezoekers op een juist en veilig gebruik moeten wijzen.
- Openbaar en collectief vervoer: We vragen dat de te volgen circulatie en zone voor taxi's duidelijk wordt meegegeven aan de taxisector, en op het terrein via stewards in goede banen wordt geleid. Hierbij dient er duidelijk op gewezen te worden dat het niet gewenst is dat zij zich op de Vliegtuiglaan aanmelden of er op de rijbaan/fietspad stilstaan.
- Auto: De info over de ontsluiting en circulatie dient duidelijk aangegeven en gecommuniceerd te worden aan de bezoekers via de website en via signalisatie en stewards op het terrein.
- Autoparkeren: De parkeervraag dient gedurende de exploitatie (zeker bij piekmomenten) blijvend gemonitord te worden en via afdoende maatregelen bijgestuurd te worden indien nodig. Overlast op het openbaar domein moet hierdoor vermeden worden.
- Flankerende maatregelen: De multimodale bereikbaarheidsinformatie (incl. de aanbevolen routes) wordt geïntegreerd op de website en in de 1-op-1-communicatie met bezoekers (bv. via de bevestigingsmail bij aankoop van een ticket). We vragen om hierbij gebruik te maken van het STOP-principe en rekening te houden met de werkzaamheden aan de Afrikalaan in voorjaar 2025 (Alle info hierover kan teruggevonden worden via <https://wegenverkeer.be/werken/herinrichting-van-kruispunt-vliegtuiglaan-met-afrikalaan/actuele-hinder#fase3>).

Energie

- Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf. Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06037 - OMV_2024147985 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk exploiteren, verbouwen en herbestemmen van een garage naar een dansgelegenheid met bijhorende ruimtes inclusief uitbreiding met containers - met openbaar onderzoek - Vliegtuiglaan, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024147985

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Kompass Klub_G_N_3_achtergevel (aangepast).pdf	y2pXxMo3VQvhElgZAahZvQ==
BA_Kompass Klub_G_B_1_voorgevel.pdf	n+CMwwTQ0naXB6vzX9u8Jg==
BA_Kompass Klub_G_B_2_rechtergevel.pdf	RrwlJSFcenZ/Bafn1aCDMw==
BA_Kompass Klub_G_B_3_achtergevel.pdf	fdRrXEfceStZY05rpYjkPA==
BA_Kompass Klub_G_B_4_linkergevel.pdf	cOtH0rJVvX6vPcVYFyuzyg==
BA_Kompass Klub_G_N_1_voorgevel (aangepast).pdf	9nrZZdabRyDoWCDthiQXQQ==
BA_Kompass Klub_G_N_2_rechtergevel.pdf	o6hLdPT5CysIMI/jHjh9CQ==
BA_Kompass Klub_G_N_4_linkergevel (aangepast).pdf	LblylyjhLKTd1+o3qMiyKA==
BA_Kompass Klub_G_V_1_voorgevel.pdf	U7S1SNN3UPMmsMW6ph+fjg==
BA_Kompass Klub_G_V_2_rechtergevel.pdf	WbT9/DC4byBLYKCVPTA+Xw==
BA_Kompass Klub_G_V_3_achtergevel.pdf	dZ+8lwlhAFIGcKSPAac4rA==
BA_Kompass Klub_G_V_4_linkergevel.pdf	G6UYdmskU4aqI88ve1rBrA==
BA_Kompass Klub_I_B_1_Inplanting.pdf	GXLEMStV4riSo7EYljCvqA==
BA_Kompass Klub_I_N_1_inplanting (aangepast).pdf	Y/9pS1cvsNZotFJYflcP0A==

BA_Kompass Klub_I_V_1_inplanting.pdf	YamIYuTOpua8TsKjs0IEfQ==
BA_Kompass Klub_L_N_0_legende.pdf	T67GV4JSNGvin0lf/XX1Zg==
BA_Kompass Klub_P_B_- 1_funderingsplan.pdf	AthjBoDRC27T2XM4ybaTFA==
BA_Kompass Klub_P_B_0_gelijkvloers.pdf	+ROqVLYImuJQVtJR5EPBGA==
BA_Kompass Klub_P_B_1_verdieping +1.pdf	F9DZOuPjipxCBxR7eJBz/A==
BA_Kompass Klub_P_B_2_verdieping +2.pdf	8B5fMmHJEk6B5sWI2NOFRw==
BA_Kompass Klub_P_B_3_verdieping +3.pdf	0jZ4qwCyzC2eKURn2f0sJQ==
BA_Kompass Klub_P_B_4_dakenplan.pdf	OF2nCl81HdidY6a42tbpjw==
BA_Kompass Klub_P_N_- 1_funderingsplan.pdf	sXsKlxaiWVtb2yJs0ylaXw==
BA_Kompass Klub_P_N_0_gelijkvloers (aangepast).pdf	hVHfZJY0VS7MkPHxINbaDA==
BA_Kompass Klub_P_N_1_verdieping +1.pdf	nzFSt9e8MXgUXqhi2IWTtw==
BA_Kompass Klub_P_N_2_verdieping +2.pdf	Xzx8WdB0mIDJ/cS5mgJ4bQ==
BA_Kompass Klub_P_N_3_verdieping +3.pdf	Ejr9BR6o0ZvLrZuOjcM4TA==
BA_Kompass Klub_P_N_4_dakenplan.pdf	xyHF2qxsUq3z6q46l/4tmQ==
BA_Kompass Klub_P_V_- 1_funderingsplan.pdf	PbKhXarXg9ZWgYCQEGSm8A==
BA_Kompass Klub_P_V_0_gelijkvloers.pdf	Bcsiwx4HGq2kJ53wzUgskw==
BA_Kompass Klub_P_V_1_verdieping +1.pdf	DeXAKlUmlbH3eKGfG/cQ5Q==
BA_Kompass Klub_P_V_2_verdieping +2.pdf	MUJ7TEB4p1WUDB/q3LPtQg==

BA_Kompass Klub_P_V_3_verdieping +3.pdf	2yFDRjbEvgGPOZBCA/g+pQ==
BA_Kompass Klub_P_V_4_dakenplan.pdf	0wTbk77fmy1hb3BddyqePw==
BA_Kompass Klub_S_B_1_snode AA'.pdf	29hRL6JEqXzUqctdJ32Elw==
BA_Kompass Klub_S_B_2_snode BB'.pdf	6tbFMD3EKMeezWbsBBUckg==
BA_Kompass Klub_S_N_1_snode AA'.pdf	oTecIKfztG5068MIdu4o2g==
BA_Kompass Klub_S_N_2_snode BB'.pdf	A9nBQJ79/E5lizwWCxva0w==
BA_Kompass Klub_S_V_1_snode AA'.pdf	iamt2FvgfAzJpvd94M78Eg==
BA_Kompass Klub_S_V_1_snode BB'.pdf	gEoBqxNyeXf0xF/Bgpu2dQ==
BA_Kompass Klub_T_B_1_terreinprofiel.pdf	Pq1yoNCt81IsEvEoi2i41g==
BA_Kompass Klub_T_N_1_terreinprofiel (aangepast).pdf	cQIM3TbFEUPf912A3h+eHg==
BA_Kompass Klub_T_V_1_terreinprofiel.pdf	uFj5o/CrzXHmKMiqRKoa5w==