

Deputatie

Besluit

Zitting van 26 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024093065

93 **2026_DEP_01265** **OVberoep 2024093065 - Gent - Derden (Sabbe ; Demesmaecker ; e.a.) tegen Nucleo vzw - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 26 maart 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Nucleo vzw, met als contactadres Lange Violettestraat 231 te 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 11 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024093065.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Achterstraat 54, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 825S2, 825V2, 825W2;

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 28 mei 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 4 juli 2025 beroep ingesteld door mr. Sofie De Maesschalck, advocaat te Gent, Kasteellaan 141, optredend namens volgende derden:

1. De heer en mevrouw Sabbe - Schlegel, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 62;
2. Mevrouw Marie Demesmaecker, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 68;
3. Mevrouw Christa Van Caneghem, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 76;
4. Mevrouw Joke Sonjeau, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 74;

5. De heer Benjamin Steegmans, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 1-201;
6. De heer Peter Baert, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 72;
7. De heer Nick Wellens, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 102;
8. De heer Jens De Bruycker, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 61;
9. De heer en mevrouw Deketelaere - De Corte, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 70;
10. Mevrouw Martine Deboose, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 39;
11. Mevrouw Mireille Coen, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 41;
12. De heer en mevrouw Vieira Pereira - Vercaemst, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 64;
13. De heer en mevrouw Sherifov - Mihova en de heer Yusein Yuseinov, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 29;
14. De heer Didier De Loof, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 33;
15. De heer Eddy Verkimpe, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 33A;
16. De heer en mevrouw Vanoeteren - Vancoillie, wonende te 9040 gent, Achterstraat 53A
17. Mevrouw Katerien Verlinden, wonden te 9040 Gent, Azaleastraat 3;
18. Mevrouw Anne Van Remoortel, wonende te 9040 Gent, Azaleastraat 19/002;

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 10 juli 2025 beroep ingesteld door mr. Stijn Van Hulle, advocaat te Lievegem, Zomerlaan 1 bus 0102, optredend namens volgende derde: de heer Dries Sabbe, wonende te 9040 Gent, Achterstraat 62.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 30 juli 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 februari 2026.

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

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 24 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: de heer Dries Sabbe, bijgestaan door meester Stijn Van Hulle.

Aanvrager: de heer Tim Vanheers.

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard en het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Rozebroeken 1" goedgekeurd bij MB van 17 oktober 1989. Het terrein is gelegen in een zone voor ambachtelijke niet hinderlijke bedrijven.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Achterstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Departement Omgeving, dienst VR

Deze instantie gaf op 14 maart 2025 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 3 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben enkel betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.3 Nuttsmaatschappijen

Fluvius en Farys brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 11 mei 2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afbreken van een achterliggende loods en het verbouwen van een loods en bovenliggend appartement naar een eengezinswoning. (OMV_2023018378)
- Op 6 juli 2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak van een achterliggende loods/handelsruimte en de omvorming en uitbreiding van een handelsruimte met bovenliggend appartement naar een meergezinswoning. (OMV_2023018368)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18 februari 1965 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een gebouw, verbouwen van zaal en uitbreiden van een atelier. (1965 SA 11.785)
- Op 9 februari 1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een inrijpoort en magazijn. (1967 SA 045)
- Op 16 maart 1967 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen van een werkplaats. (1966 SA 12.470)
- Op 5 juli 1967 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen scheidingsmuur + bouwen appartement. (1967 SA 200)
- Op 12 oktober 1967 werd een vergunning afgeleverd voor overdekken koer. (1967 SA 193)
- Op 2 april 1970 werd een vergunning afgeleverd voor het overdekken van een groene zone. (1970 SA 065)
- Op 16 juli 1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1970 SA 123)
- Op 26 januari 1972 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1972 SA 005)
- Op 5 mei 1976 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van de werkplaats. (1976 SA 091)
- Op 6 maart 1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden en het uitbreiden van een kantoorcomplex. (1977 SA 086 Litt. A-21-77)
- Op 14 mei 1979 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een vergaderzaal en het maken van twee dakstandramen. ((1979/083 SA) KW A-20-79)
- Op 19 februari 2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het dak en trap van een bestaand appartement met behoud van alle overige (gelijkvloers en verdieping). (2008/60375)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een site gelegen in deelgemeente Sint-Amandsberg, naast het Azaleapark. Het projectgebied bevindt zich in een binnengebied achter de woningen gelegen langs de Achterstraat, het steegbeluik Braeckmancité en de Azaleastraat. Het terrein is te bereiken via een doorgang tussen de gebouwen Achterstraat nrs 50-60 en Achterstraat nr. 62. De omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwing van 2 bouwlagen onder hellende bedaking. De percelen binnen het steegbeluik zijn ondiep.

Het eigendom is bebouwd met voormalige bedrijfsgebouwen, bestaande uit een loods bestaande uit één bouwlaag onder plat dak en een zijvleugel van 2 bouwlagen onder plat dak. Ter hoogte van het gebouw Achterstraat nrs. 50-60 is een buitenruimte van circa 127m² aanwezig.

De plaats van de aanvraag vormde eerder één geheel met de panden Azaleastraat 14 en Achterstraat 50. Azaleastraat 14 werd verbouwd tot een eengezinswoning (zie historiek, OMV_2023018378), het pand Achterstraat 50 werd verbouwd tot meergezinswoning (zie historiek, OMV_2023018368).

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van het voormalige bedrijfsgebouw tot atelierruimtes. In de loods worden 19 ateliers voor beeldende kunstenaars ingericht evenals een multifunctionele ruimte, een kitchenette, sanitair en fietsenstalling. In de loods worden op 3 plaatsen patio's ingebracht.

In de zijvleugel komt expositieruimte op het gelijkvloers, op de verdieping zijn 5 ateliers voorzien. Structureel wordt het dak van de loods geïsoleerd en voorzien van een groendak en zonnepanelen. Tevens worden 18 lichtkoepels voorzien. Er wordt een nieuwe vloer op de volle grond opgebouwd. Gevels worden behouden en geïsoleerd, de voorgevel voorzien van nieuw gevelmateriaal. Een klein deel aan de parkzijde wordt opengewerkt en als groenzone ingericht.

Het dak van de zijvleugel wordt gerenoveerd, geïsoleerd en voorzien van een groendak. De gevels worden geïsoleerd langs de binnenzijde, behalve de rechter zijgevel. Er wordt een nieuwe vloeropbouw gerealiseerd op volle grond.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en stedenbouwkundige handelingen

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

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

PROGRAMMA

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

De gevraagde nevenbestemming van een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte van ca. 185m² sluit aan bij deze herbestemming. De culturele voorziening heeft immers een directe link met de

creatieve bedrijvigheid op de site en vormt zelfs een verdere versterking, verduurzaming en ondersteuning ervan. Daarenboven bevindt het project zich ook in de nabijheid van het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg' waar dergelijke galerij een juiste plaats kent. De multifunctionele ruimte in het gebouw zal ook ingezet worden voor een buurtwerking. Dit wordt positief beoordeeld en komt de samenwerking met omwonenden ten goede. Ook de (mobiliteits)dynamiek die de aanvraag met zich meebrengt is aanvaardbaar binnen de woonomgeving (zie verder).

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

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

De aanvraag voorziet ook in een degelijke ontpitting/ontharding: driemaal inpandig en tweemaal aan de rand. Deze ingrepen worden sowieso positief beoordeeld: er kan meer hemelwater rechtstreeks in de bodem dringen, en er ontstaat een positieve invloed op het hitte-eilandeffect in de stad. Tegelijkertijd zorgen de ontpitte zones voor lichtinval in het eerder zeer gesloten gebouw, en voor een visueel contact met zijn omgeving.

De 3 inpandige patio's zorgen voor een zenithaal licht en een (letterlijk) verluchting van de omliggende ateliers. Ook de ontpitting aan de voorzijde laat dat toe, en creëert daarenboven ruimte voor een waterinfiltratie en een afstand naar de voorliggende meergezinswoning Achterstraat 50. De ontpitting aan de parkzijde laat toe dat de gebruikers van het gebouw op privaat terrein buiten kunnen verpozen, in contact met het park. Samen met de ontpitting aan de parkzijde, wordt ook de parkgevel geopend door het voorzien van verdiepingshoge ramen. De openingen zorgen voor een kwalitatieve lichtinval in het project en realiseren een visuele interactie tussen de activiteiten in het project en wat zich afspeelt in de publieke ruimte. Gezien de culturele functie van het gebouw wordt dit positief onthaald.

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

- *De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.*
- *De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.*
- *Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.*
- *Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.*
- *Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.*

Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen

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

De toegang tot de loods gebeurde in originele toestand steeds via de doorrit tussen de panden Achterstraat 50 en Achterstraat 62. Ook in nieuwe/verbouwde toestand blijft dat het geval.

Een nieuw gemotoriseerde toegang via het Azaleapark werd in vooroverleg niet weerhouden door de Stad. Dergelijke toegang legt een te grote privatieve ruimteclaim op het gebruik en de inrichting van de daar aanwezige buurtparking en het publiek groen. Het niet weerhouden van deze vraag is vanuit dat oogpunt ook in overeenstemming met artikel 2.11 van het Algemeen Bouwreglement 'verbod op opritten voor motorvoertuigen via openbare parken en buurtparkings'.

Met de aanvraag wordt wel een bijkomende zachte toegang (voetgangers) en vluchtweg gevraagd via het park. Deze link komt er t.h.v. de patio aan de multifunctionele ruimte. De aanvrager motiveert dat de zachte toegang en vluchtweg geen impact zal hebben op het groen van het park: 'Het vluchtroutetraject loopt haaks op het gebouw, rechtstreeks naar de parking.

[...] Er dient voor de realisatie enkel een vlierstruik verwijderd te worden, wat tijdens de voorbesprekingen al was toegezegd gezien dit dus slechts een minimale impact heeft op het park.' In vooroverleg werd inderdaad akkoord gegaan met het rooien van de vlierstruik i.f.v. het realiseren van een vluchtweg. Het rooien van de struik en de vluchtweg hebben slechts een minimale impact op het park.

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

Mobiliteit: parkeren/dynamiek

De aanvraag voorziet in 19 kunstenaarsateliers en een kleine expositieruimte van ca. 185m² (incl. berging en toiletten). Daarnaast zal de multifunctionele ruimte ook open gesteld worden voor een buurtwerking. De aanvrager geeft tevens aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren).

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

Standaardbezetting + laden en lossen:

Ateliers worden zelden voltijds gebruikt. Veel kunstenaars combineren hun praktijk immers met een andere professionele bezigheid. Daarom lopen de uren waarop kunstenaars in hun atelier werken nogal uiteen. De zelfstandige kunstenaars houden er reguliere kantooruren op na, terwijl de anderen hun praktijk vooral na de werkuren uitoefenen en dus vooral 's avonds of tijdens het weekend aanwezig zijn. In de meeste ateliergebouwen resulteert dit in een natuurlijke spreiding van de bezetting. Ook in de Achterstraat zal de bezetting dus zelden volledig zijn. In de meeste gebouwen zien we dat op de meeste tijdstippen ongeveer één derde van de kunstenaars aan het werk zijn. Dat betekent dat 7 personen gemiddeld aan het werk zijn. NUCLEO vzw gebruikt haar kantoor 5 dagen per week. De 4 werknemers van NUCLEO vzw werken verspreid over de verschillende gebouwen en thuis. Als we het huidige werkregime van de organisatie aanhouden resulteert dit in een gemiddelde bezetting van 3 personen die 4 dagen per week op kantoor werken. De expositieruimte wordt in principe toegewezen aan één kunstenaar die er werkt of exposeert.

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

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

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

- de oude Veeartsenijschool (Coupure), waar 27 kunstenaars hun atelier betrekken. Parkeren is hier in principe niet toegestaan, ook niet op de binnenkoer. Enkel laden en lossen kan. Voor lang parkeren zijn de kunstenaars aangewezen op het reguliere parkeeraanbod in de straat. Geen van de kunstenaars komt echter regelmatig met de auto.
- het Klein Begijnhof (Lange Violettestraat), waar 38 kunstenaars hun atelier betrekken en het hoofdkantoor van NUCLEO vzw gevestigd is. Ook hier is parkeren niet toegestaan. In het Begijnhof is enkel parkeermogelijkheid op de parking buiten de bebouwing, waar alle plaatsen gereserveerd zijn voor bewoners. NUCLEO vzw heeft er 1 parkeerplaats, die door 1 personeelslid van NUCLEO vzw gebruikt wordt.

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

Grotere bezettingen:

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

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

De huidige ervaringen van de bestaande expositieruimte Blanco (ter ondersteuning van de vzw) die wordt georganiseerd door NUCLEO vzw kan voor wat betreft bezetting als richtlijn gezien worden voor een toekomstige werking van de expositieruimte. BLANCO, heeft een ritme waarbij om de 2 weken een nieuwe kunstenaar in de zaal tentoonstelt: in 2023 vonden er bijvoorbeeld 23 exposities plaats. Dit hoge ritme kan aangehouden worden voor de nieuwe ruimte, maar kan ook lager zijn. De meeste, maar niet alle, werkperiodes zijn publiek. Een publiek kunstenaarsinitiatief in de huidige Blanco-zaal ontvangt gemiddeld een honderdtal bezoekers tijdens de maximale looptijd van twee weken (bron Werkingsverslag NUCLEO 2023, p. 36.). De bezoekers van de expositieruimte komen dus eerder gespreid. Ook op de vernissages van Blanco in de oude Veeartsenijschool (met een expositieruimte van 185m² [...] zijn er nooit meer dan 100 mensen tegelijk aanwezig.

DYNAMIEK

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

FIETS – WERKNEMER

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

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

- De 5 fietsen t.h.v. atelier 6 worden momenteel onder een hoek van ca. 70° geplaatst, de achterliggende manoeuvreerruimte bedraagt hierdoor slechts 1,80m. Er wordt gevraagd de fietsen onder een hoek van 45° te plaatsen, cfr. de fietsparkeerrichtlijnen van de StadGent: met (A) 1,10m, (B) 0,75m, (C) 1,40m en manoeuvreerruimte (D) 2m. De doorgang wordt hierdoor niet gehypothekerd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.
- De fietsenberging tussen ateliers 10 en 15 ligt dieper in het gebouw. De toegang naar de ruimte heeft een breedte van 1,55m. Indien het bouwtechnisch mogelijk is, wordt gevraagd het naastliggend muurgedeelte (van zo'n 50cm) te verwijderen. Dit kan de bereikbaarheid van de fietsenstalling optimaliseren. Dit wordt meegegeven als opmerking.

FIETS – BEZOEKER

De aanvraag voorziet geen fietsstaanplaatsen voor eventuele bezoekers bij de standaardbezetting (bvb. collectioneurs en opdrachtgevers), noch staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor

moeten 5 buitenmaatse fietsstaanplaatsen gerealiseerd worden, ingericht cfr. de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Dit kan ofwel door deze te voorzien in de graszone aan de voorkant van het gebouw. Ofwel door deze inpandig te realiseren t.h.v. atelier 6 en 7, met een directe toegang van buitenaf. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

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

AUTO – WERKNEMER

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

AUTO – BEZOEKER

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

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

LADEN EN LOSEN

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

CONCLUSIE

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

CONCLUSIE

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet volledig aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

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

Het college vindt deze toegang wel verdedigbaar vanuit volgende motieven:

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

realiseren van een zachte toegang op de buurtparking in nauw overleg dient te gebeuren met de Groendienst en in geen geval ten koste mag gaan van de aanwezige loofbomen.

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

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

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

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

Bijkomende voorwaarden gelinkt aan dit advies:

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

Fietsparkeren

De 5 fietsen t.h.v. atelier 6 worden momenteel onder een hoek van ca. 70° geplaatst, de achterliggende manoeuvreerruimte bedraagt hierdoor slechts 1,80m. Er wordt gevraagd de fietsen onder een hoek van 45° te plaatsen, cfr. de parkeerriichtlijnen van de Stad Gent: met (A) 1,10m, (B) 0,75m, (C) 1,40m en manoeuvreerruimte (D) 2m. De doorgang wordt hierdoor niet gehypothekerd. De aanvraag voorziet geen fietsstaanplaatsen voor eventuele bezoekers bij de standaardbezetting (bvb. collectioneurs en opdrachtgevers), noch staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Hiervoor moeten 5 buitenmaatse fietsstaanplaatsen gerealiseerd worden, ingericht cfr. de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Dit kan ofwel door deze te voorzien in de graszone aan de voorkant van het gebouw. Ofwel door deze inpandig te realiseren t.h.v. atelier 6 en 7, met een directe toegang van buitenaf.

Toegankelijkheid

De gang naar de multifunctionele ruimte (t.h.v. de ateliers 6, 7, 8, 9, 13 en 14) moet ofwel integraal voorzien worden met een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm.

Ofwel dient in de gang één vrije en vlakke draairuimte van 150cm gerealiseerd waardoor er voldaan wordt aan de regel dat 'minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte (moet) worden gezorgd'.

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

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

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

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

Verharding

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

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

Groendak

Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van 50l/m².

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

Riolering

WETTELIJKE BEPALING RIOOLAANSLUITING

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting*
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").*
- Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.*

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting. De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De

verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

PRIVÉWATERAFVOER

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

SEPTISCHE PUT

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

SLOOP OF GRONDIGE RENOVATIE

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Relatie met het openbaar domein

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

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

- De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.
- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.
- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsparkeren

De fietsenberging tussen ateliers 10 en 15 ligt dieper in het gebouw. De toegang naar de ruimte heeft een breedte van 1,55m. Indien het bouwtechnisch mogelijk is, wordt gevraagd het naastliggend muurgedeelte (van zo'n 50cm) te verwijderen. Dit kan de bereikbaarheid van de fietsenstalling optimaliseren. Bij grotere evenementen, waar de fietsparkeercapaciteit onvoldoende blijkt, moeten er extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Op die manier wordt de hinder op het openbaar domein beperkt.

Sensibilisering duurzaam mobiliteitsgebruik

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

Grondwaterbemaling

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

Afval

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

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

- *Niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000m³*
- *Residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000m³*
- *Infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³*

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

Stofemissies

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

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

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

- 1. afscherming met doeken of zeilen,*
- 2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,*
- 3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,*
- 4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.*

Minimaal 1 van deze 4 maatregelen moet genomen worden.

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

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen> .

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

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

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

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

Ingedeelde en niet-ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

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

Openbaar domein en plaatsbeschrijving

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

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

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

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

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

Werfzone en werfverkeer

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

In functie van de organisatie van het werfverkeer dient het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder gecontacteerd te worden.

De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven waarmee ook rekening gehouden moet worden

(<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidielijferscholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>)

De Stad Gent wil:

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

Zakelijk karakter

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

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

a) Mr. Sofie De Maesschalck

Appellant schetst vooreerst het voorwerp van de aanvraag, de constructieve gesprekken die er geweest zijn met de aanvrager waarbij een gezamenlijk gedragen alternatief is uitgewerkt dat evenwel niet door de politiek wordt ondersteund.

Inhoudelijk worden volgende beroepsgrievens ingeroepen:

1. geen project-MER-screening uitgevoerd

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een stadsontwikkelingsproject. Echter wordt nergens in het aanvraagdossier op een afdoende manier een inschatting gegeven over de effecten van het project. De screening is onvolledig.

2. geen ontvankelijk aanvraagdossier

De aanvraag omvat ten onrechte geen IIOA. Volgende aspecten dienen evenwel in huidige aanvraagprocedure te worden uitgeklaard:

- plaatsen distributiecabine
- opslag van gevaarlijke materialen.

3. de omgevingsvergunning is onuitvoerbaar

Appellant merkt op dat de site enkel te bereiken is via een private toegangsweg, in eigendom van één van de beroepsindieners, welke zich pertinent verzet tegen het gebruik ervan als publieke toegangsweg voor de NUCLEO-site. De aanvraag gaat gepaard met een verzwaaring van het gebruik en de belasting van de private toegangsweg.

Sinds het openmaken van de doorgang (in functie van de werkzaamheden aan het pand Achterstraat nr. 50) wordt de inrit door passanten aanzien als een publieke straat. De hinder zal met huidige aanvraag nog veel meer toenemen:

- de kunstenaars zullen met de wagen op het terrein komen en bij voorstellingen en events zullen grote groepen bezoekers op de private oprit moeten komen. Dit druist in tegen de conventioneel vastgelegd erfdienstbaarheid.
- de multifunctionele ruimte krijgt een publiek toegankelijk karakter waardoor het project een deels openbaar karakter krijgt.

Er is sprake van een onuitvoerbare vergunning.

Daarnaast worden in de rechter zijgevel 12 vensters voorzien, op de perceelsgrens. Vanuit de vensters is een rechtstreekse inkijk mogelijk in de aangrenzende woningen en tuinen. Deze vensters zijn in strijd met het Burgerlijk Wetboek.

4. de aanvraag doorstaat de planologische toets niet

Het college van burgemeester en schepenen verleent een afwijking op de voorschriften van het BPA conform art. 4.4.9/1 VCRO. De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied. Voorliggend project is evenwel niet verenigbaar met het woongebied om volgende redenen:

- onduidelijkheid wat betreft de concrete invulling van de site
- geen sprake van een niet-hinderlijk ambachtelijk bedrijf: een project met 19 kunstenaarsateliers en een expositieruimte die ook als evenlocatie of ruimte voor horeca-activiteiten kan dienen is niet langer verenigbaar met het woongebied en gaat gepaard met een intensief gebruik en bijhorende druk op mobiliteit, geluid en privacy.
- de bezetting en het gebruik worden geminimaliseerd: de opgegeven cijfers zijn intern tegenstrijdig en lijken eerder strategisch gekozen dan gebaseerd op een realistische

inschatting van het geplande gebruik. Het is praktisch bovendien onmogelijk om te garanderen dat er nooit meer dan 99 personen tegelijk aanwezig zullen zijn.

- brandveiligheid is niet gegarandeerd: er bevinden zich woningen op slechts 2,60m van de ateliers, in een niet-ontsluitbaar binnengebied en de toegankelijkheid voor hulpdiensten is onvoldoende gewaarborgd.
- de expositieruimte leidt tot bovenmatige hinder, in het bijzonder geluidsoverlast gezien de ligging grenzend aan de koeren van de aanpalende rijwoningen. Bovendien blijkt dat NUCLEO reeds evenementen en feesten organiseert op andere locaties tot in de vroege uurtjes.

5. de aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van bovenmatige mobiliteits- en parkeerhinder. De mobiliteitsimpact werd helemaal niet onderzocht. De bewering dat er slechts 7 tot 10 personen aanwezig zouden zijn op een site van 1300m² is volledig onrealistisch. Bovendien zal de meerderheid van de kunstenaars met de bestelwagen komen. De aanname dat de kunstenaars met de fiets zullen komen getuigt van een weinig realistische en naïeve inschatting.

De doelstelling van NUCLEO is een breed publiek aan te trekken, wat in schril contrast staat met de opgegeven limiet van 99 personen.

De parkeerdruk in de omgeving is reeds bijzonder hoog en zal door huidig project alleen maar toenemen. Het ontwerp voorziet hiervoor geen afdoende oplossing.

De toegang tot het project verloopt volledig via privédomein, waarvoor geen toestemming voor publieke doorgang bestaat. Desondanks laat de stad geen alternatief toe via de aangrenzende buurtparking van het Azaleapark. Nochtans kunnen openbare ruimten -zoals hier de parking- perfect functioneren als gedeelde, publieke toegangspoort tot cultuurinfrastructuur zonder hun groene karakter te verliezen.

De oorspronkelijke site kende twee toegangen, de nieuwe bestemming impliceert een volledig andere gebruiksintensiteit, dan de vroegere invulling. Het is niet correct om voorliggende aanvraag te beoordelen verwijzende naar de oorspronkelijke toestand.

De aanvraag voorziet onvoldoende fietsenstallingen op eigen terrein. De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen zijn onvoldoende precies. De beslissing van het college is te vrijblijvend en laat te veel open, wat aanleiding kan geven tot hinder, onduidelijkheid en een onvoldoende gedragen mobiliteitsoplossing.

Appellant stelt dat de brandveiligheid niet gegarandeerd is. Er zijn in het verleden reeds branden uitgebroken. Appellant stelt zich vragen bij de motivering en volledigheid van het advies van de brandweer en stelt dat de brandweer is uitgegaan van onjuiste gegevens en veronderstellingen.

Appellant verwijst hierbij naar de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Aan deputatie wordt gevraagd bijkomende eisen op te leggen aan de gevels die zich op de perceelsgrens bevinden. De aanvraag gaat gepaard met een bovenmatige inkijk in de aangrenzende rijwoningen en beperkte tuinzones.

Appellant vreest voor geluidsoverlast en nachtlawaai, voornamelijk afkomstig van de expositieruimte aangezien deze niet kleinschalig is en er evenementen en feesten zullen plaatsvinden tot in de vroege uurtjes.

Appellant stelt dat er geen sprake is van een wenselijke ruimtelijke rendementsverhoging. Het is moeilijk te begrijpen hoe een massief en dominant bouwvolume op minimale afstand van bestaande woningen kan worden beschouwd als een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en behouden blijft.

De aanvraag miskent de visienota 'Ruimte voor gent', die als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling moet worden beschouwd. De aanvraag ontbreekt aan een stedenbouwkundige visie waarin hergebruik hand in hand gaat met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid voor de bredere omgeving. Het huidige ontwerp maakt geen gebruik van verticale ruimte om zo de impact op de aangrenzende bebouwing te beperken en ruimte vrij te maken voor collectieve open ruimte. Door in de hoogte te bouwen, kan het binnengebied worden ontpit en kan er ruimte ontstaan voor groene buffers en kwalitatieve ademruimte tussen de functies.

Tenslotte legt appellant een alternatief voorstel op tafel.

b) Mr. Stijn Van Hulle

Volgende argumenten worden ingeroepen:

1. geen project-MER-screening

Het dossier omvat geen project-MER-screening. Bovendien moet het project samen worden gezien met de verbouwing naar 7 appartementen van het gebouw Achterstraat nrs. 50-60 waarvan de cumulatieve impact niet uit het oog mag worden verloren.

2. strijdigheid met het BPA

Het bestreden besluit verliest het aspect 'niet hinderlijk' uit het oog, welk inherent ook de mobiliteitstoets omvat. Het project voorziet slechts één ontsluiting langsheen een privatieve, smalle oprit, wat uit zijn aard reeds hinderlijk is.

Een afwijking volgens art. 4.4.9/1 VCRO is niet mogelijk, gelet op de hinderlijkheid. Bovendien werd enkel een afwijking gevraagd voor de expositieruimte en niet voor het globaal project.

3. afbreuk goede ruimtelijke ordening

De aanvrager minimaliseert de aangebrachte gegevens alsook de aangereikte oplossingen naar mobiliteit en de impact van de circulatie via de private toegang.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 30 juli 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 8 september 2025 volgend gunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN VAN HET BEROEP

Elementen die reeds behandeld werden in eerste aanleg

- 1/ Onjuiste informatie in aanvraag*
- 2/ Werking NUCLEO is strijdig met de hoofdbestemming in het BPA + geluidsoverlast*
- 3/ Expositieruimte is als nevenbestemming niet toegestaan in BPA + geluidsoverlast*
- 4/ Strijdigheid met Burgerlijk Wetboek: doorsteek en ramen*
- 5/ Vragen bij brandveiligheid + opslag gevaarlijke materialen*
- 6/ Vragen bij mobiliteit*
- 7/ Informeren van buurtbewoners*

Nieuwe elementen in het beroep

- 1/ MER-screening is onvoldoende*
- 2/ Distributiecabine vereist vergunningsplichtige IIOA*
- 3/ De aanvraag miskent de visienota 'Ruimte voor Gent' (BGO)*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN VAN HET BEROEP

1/ MER-screening is onvoldoende

O.b.v. de informatie verschaft door de aanvrager in het dossier (waaronder de stikstofnota + verantwoordingsnota punt 9 mobiliteitsaspect en punt 10 MER-screening), oordeelde de Stad dat het dossier niet project-MER-plichtig is. Het project kan geen aanzienlijke gevolgen hebben voor het milieu. Een project-MER kan redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten.

2/ Distributiecabine vereist vergunningsplichtige IIOA

In de aanvraag is geen cabine voorzien. Fluvius gaat hiermee akkoord en vermeldt in zijn advies enkel: 'noodzakelijk: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit'. Er zijn dus geen IIOA vereist. In de beslissing werd ter informatie louter volgende bijzondere voorwaarde opgelegd, in link met het advies van Fluvius.

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

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

3/ De aanvraag miskent de visienota 'Ruimte voor Gent' (BGO)

De aanvraag miskent op geen enkele wijze de visienota 'Ruimte voor Gent'.

3A/ Het dossier vraagt o.b.v. artikel 4.4.9/1 van de VCRO een afwijking op het bestemmingsvoorschrift in het BPA met oog op het realiseren van een kleinschalige

kunstgalerij/expositieruimte. De motivatie tot het toestaan van deze afwijking gebeurde met behulp van het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. Deze nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, ontharden, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, verweven ...).

3B/ De beroepsindieners geeft aan dat cfr. 'Ruimte voor Gent' voor dit dossier een masterplan vereist zou zijn. Dit is geenszins het geval. De gevraagde afwijking betreft louter een afwijking op bestemming en omvat geen 'ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige figuur' zoals aangehaald in het beroepschrift.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 door. Er wordt een regenwaterput met inhoud 10.000 liter geplaatst met overloop naar een infiltratievoorziening met een inhoud van 9.900 liter en een oppervlakte van 24m². Hemelwater wordt hergebruikt voor toilet en kuiswater en tevens door de kunstenaars. Er wordt een groter hergebruik aangetoond waardoor de plaatsing van een grotere hemelwaterput te verantwoorden is. De platte daken worden als groendak aangelegd en aangesloten op de hemelwaterput.

Regenwater dat op de nieuwe verharding valt, kan op eigen terrein in de bodem infiltreren.

Verharding wordt waterdoorlatend aangelegd.

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

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Het terrein is gelegen in centraal gebied. De volledige riolering wordt vernieuwd. Er wordt een septische put met inhoud 5000 liter gestoken.

Er wordt een privaat gescheiden afvoerstelsel voorzien. Zowel het RWA- als DWA-stelsel worden aangesloten op het stelsel van het openbaar domein.

2.3 De MER-toets

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

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004. Het aangevraagde is te kwalificeren als een stadsontwikkelingsproject. In rubriek 10b van bijlage III van het MER-besluit worden stadsontwikkelingsprojecten vermeld als projecten waarvoor minstens een project-MER-screeningsnota moet worden opgesteld.

De MER-regelgeving bevat geen definitie van het begrip 'stadsontwikkelingsproject'. In de 'Handleiding stadsontwikkelingsprojecten' (dienst Mer, departement Leefmilieu, Natuur en Energie, actualisatie 1 april 2015) wordt een toelichting gegeven in functie van de toepassing van dit begrip, mede verwijzend naar de Europese Guidance 'Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive' (European Communities, 2008).

Stadsontwikkelingsprojecten zijn projecten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen, handelsactiviteiten en dienstverlening. Dergelijke projecten zijn te

beschouwen als 'stedelijk' van aard, ongeacht de locatie ervan. Stadsontwikkelingsprojecten dienen zich dus niet noodzakelijk binnen stedelijk gebied te situeren om onder deze rubriek te vallen. De term 'stadsontwikkelingsproject' wijst op projecten met een zekere omvang en niet op de bouw van één woongelegenheden. Ook kleinere stadsontwikkelingsprojecten kunnen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken en kunnen dan ook niet louter omwille van hun beperkte omvang worden uitgesloten van de toepassing van de MER-regelgeving.

Door aanvrager wordt niet ontkend dat het gevraagde als een stadsontwikkelingsproject moet worden beschouwd.

Er dient te worden vastgesteld dat het door de Vlaamse overheid aangereikte modelformulier op het omgevingsloket niet correct werd ingevuld. Op alle vragen naar mogelijke effecten op mens en milieu die door het project kunnen worden verwacht, is steevast geantwoord met "geen effecten". Dergelijke screeningsnota met loutere standaardoverwegingen kan in het licht van het voorwerp van de aanvraag en de situering van het bouwperceel niet worden beschouwd als een gemotiveerd document waarin van het voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn. Mogelijke effecten dienen immers te worden beoordeeld, niet enkel voor wat de exploitatie betreft maar ook voor de fase van aanleg/oprichting. Voor de oprichting van dergelijk gebouw zijn onder meer mogelijks effecten op trillingen en geluid te verwachten. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze effecten niet aanzienlijk zijn. Evenmin wordt uitvoerig besproken wat de effecten op mobiliteit zijn, zowel in de aanleg- als de exploitatiefase.

In de beschrijvende nota wordt beperkt ingegaan op mogelijke effecten, doch de project-MER-screeningsnota dient een afzonderlijk document uit te maken, dat voor iedereen duidelijk raadpleegbaar is.

Er dient te worden geoordeeld dat voorliggende project-MER-screeningsnota de vergunningverlenende overheid bezwaarlijk toelaat om met kennis van zaken en aan de hand van de in bijlage II bij het DABM omschreven criteria te beoordelen in hoeverre de aanvraag aanzienlijke effecten voor mens en milieu genereert.

Het ontbreken van de vereiste project-MER-screeningsnota vormt een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, de aanvraag dient te worden geweigerd.

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de vaststelling ter plaatse. De site is nagenoeg volledig bebouwd. Er worden geen natuurwaarden geschaad door de aanvraag. Er zijn ook geen speciale beschermingszones noch VEN/IVON-gebieden aanwezig in de directe omgeving. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Bij de aanvraag is een stikstofnota gevoegd. Uit deze nota blijkt dat het project op vlak van stikstofuitstoot ruim onder de drempelwaarde van 1% blijft.

Terecht wordt opgemerkt door bezwaarindieners dat de stikstofnota bij de bepaling van de verkeersbewegingen in de exploitatiefase uitgaat van 18 ateliers en 3 expositieruimtes terwijl de aanvraag de inrichting van 19 ateliers en één expositieruimte inhoudt. Gelet evenwel op het feit dat de impact van de mobiliteit gedurende de exploitatiefase slechts 0,1187% van de toegelaten

drempelwaarde bedraagt voor 18 ateliers en 3 expositieruimtes, kan met zekerheid gesteld worden dat de drempelwaarde van 1% evenmin wordt bereikt voor 19 ateliers en 1 expositieruimte.

2.6 De toegankelijkheidstoets

Zowel de expositieruimte als multifunctionele ruimte en het sanitair is publiek toegankelijk en moet voldoen aan de verordening toegankelijkheid. De totale publiek toegankelijke oppervlakte is groter dan 150m² en bijgevolg is de verordening van toepassing op alle publiek toegankelijke delen.

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

Volgende afwijkingen worden vastgesteld:

- Artikel 15: de breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 1,75m, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 1,50m wordt gegarandeerd.

Een versmalling is toegestaan in volgende gevallen:

1. bij een versmalling die zich over hoogstens 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90cm gegarandeerd wordt;

2. bij een versmalling die zich over meer dan 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd. De gang die naar de multifunctionele ruimte leidt, is meer dan 120cm, de breedte van het looppad bedraagt volgens plan 'slechts' 1,40m i.p.v. 1,45m. Als voorwaarde wordt opgelegd dat na afwerking een doorgangsbreedte van minstens 1,20m moet worden gegarandeerd, waarbij voldaan wordt aan de 1m-regel.

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

Volgens het gevelaanzicht bedraagt het niveauverschil tussen buiten en binnen 6cm. Er dient dus een helling te worden geplaatst, met een hellingspercentage van 10%.

- Artikel 25: bij een manueel te bedienen deur moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45cm, zodat na afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt. De deur vanuit de expositieruimte naar de sanitaire ruimte en de deur naar de multifunctionele ruimte voldoen hier niet aan.

Mits het opleggen van voorwaarden kan de aanvraag in overeenstemming met de toegankelijkheidsverordening worden gebracht.

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.8 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

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

"De 8 bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Onduidelijke plannen bij inzage

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

aangezien digitale plannen in hun originele (native) PDF-formaat bekeken zouden moeten kunnen worden.

Bespreking:

Bouwplannen zijn auteursrechtelijk beschermd en kunnen hierdoor niet zomaar publiek toegankelijk gemaakt worden. De plannen in het dossier kunnen daarom niet gedownload worden, maar zijn wel raadpleegbaar of 'ter inzage' op het Vlaamse Inzageloket. Op het digitale Inzageloket kan je niet alleen het volledige dossier digitaal inkijken, het inzageloket begeleid je ook op een gebruikersvriendelijke manier door de procedure/het dossier. Het digitale inzageloket is zo intuïtief mogelijk ontwikkeld om de gebruiker door de complexiteit van een vergunningsaanvraag en bijhorende procedure te leiden. Door een vrij recente aanpassing aan de regelgeving rond auteursrechten wordt in dit Inzageloket ook het raadplegen van alle architecturale plannen mogelijk, waar dit eerder niet het geval was. Gezien het auteursrecht worden deze plannen door het Vlaamse Omgevingsloket wel steeds beschermd door een watermerk. Dit kan soms de leesbaarheid van de plannen bemoeilijken maar verhindert de 'transparantie' in het dossier niet. Elke omgevingsvergunningsaanvraag wordt op eenzelfde manier openbaar gemaakt.

8.2. Ontbrekende documenten in de aanvraag

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

Bespreking:

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

8.3. Onjuiste of onvolledige plannen

1/ Inplantingsplan en grondplannen:

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

2/ Aanduiding erfdienstbaarheden:

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

Bespreking:

1/ Inplantingsplan en grondplannen:

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

2/ Aanduiding erfdienstbaarheden:

De lijnen van de erfdienstbaarheid staan wel conform het PV van splitsing aangeduid op de plannen. Het proces verbaal van splitsing werd tevens aan de aanvraag toegevoegd, hier kan onder meer de

passage m.b.t. het verbod op parkeren enz. nagelezen worden. Deze informatie is meer dan voldoende i.f.v. de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag. Een omgevingsvergunning heeft daarenboven een zakelijk karakter en wordt ook steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit wordt tevens uitdrukkelijk vermeld in de beslissing van deze aanvraag.

8.4. Onduidelijke informatie in de beschrijvende nota

1/ Omschrijving programma:

De aanvrager geeft een onduidelijke omschrijving van het project. Enerzijds wordt aangegeven dat er atelierruimtes worden voorzien voor kunstenaars om hun kunstwerken te creëren, anderzijds wordt gesproken over de vestiging van de hoofdzetel van NUCLEO op dezelfde locatie. Tevens wordt een kleinschalige expositieruimte als nevenactiviteit opgenomen maar wordt in geen enkel document de verhouding tussen de nevenactiviteit en de hoofdactiviteit aangegeven.

Er wordt ook gesteld dat er 19 ateliers voorzien zijn, terwijl uit de plannen blijkt dat het er 24 zijn. Dit betekent dat 5 ateliers op de verdiepingen niet werden opgenomen in de berekening, wat neerkomt op een foutmarge van 25%. Dit roept vragen op over de feitelijke invulling van deze ruimtes: gaat het om kantoren, kunstenaarsateliers, een expositieruimte, een feestruimte ...?

2/ Energie:

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

Bespreking:

1/ Omschrijving programma:

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

Programma:

- Het hoofdgebouw en de verdieping van de zijvleugel wordt na verbouwing ingevuld met 19 kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars, zoals ook duidelijk weergegeven op de plannen. Tevens wordt een kleine multifunctionele ruimte voorzien, met kitchenette en berging. Deze ruimte bevindt zich tegenaan het park en zal voornamelijk dienst doen als ontmoetingsruimte/leefruimte voor de kunstenaars zelf. Bijkomend kan het lokaal ook gebruikt worden voor overlegmomenten met bijvoorbeeld collectionneur en opdrachtgevers. Ook kleine artistieke opstellingen in het kader van dergelijke overlegmomenten zijn mogelijk. Daarnaast zal de ruimte ook open gesteld worden voor een buurtwerking. De aanvrager geeft tevens aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren). Deze kantoren worden niet extern verhuurd en zijn een onderdeel van de NUCLEO-werking.

- Het gelijkvloers van de zijvleugel zal een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte huisvesten van ca. 160m², of 185m² incl. berging en toiletten. Deze ruimte zal verhuurd worden aan een externe partner.

Verhouding: het gebouw heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 1.025m².

- Hiervan wordt 840m² (of 82%) gebruikt als i.f.v. de werking van NUCLEO (kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars, de bijhorende voorzieningen zoals een multifunctionele ruimte, toiletten, berging ... en potentieel ook de kantoren voor de werking).

- Hiervan wordt 185m² (of 18%) gebruikt als een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte, te verhuren aan een externe partner.

2/ Energie:

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

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

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

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

Het begrip "niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven" is niet eenduidig gedefinieerd in het BPA.

Algemeen wordt aangenomen dat het gaat om kleinschalige ambachtelijke activiteiten die geen significante hinder veroorzaken voor de omgeving, zoals een loodgieter of een kleine werkplaats. De centrale vraag is of de ateliers voor kunstenaars, inclusief eventuele tentoonstellingsmomenten, nog binnen deze definitie passen.

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

Er zijn tevens bezorgdheden over de veiligheidsvoorschriften, in het bijzonder met betrekking tot brandveiligheid en evacuatiemogelijkheden. De aanvrager lijkt het werkelijke gebruik van de site te minimaliseren om zo veel mogelijk onder de radar te blijven van veiligheidsnormen. De gevraagde werking en de dynamiek die ze meebrengt is strijdig met de BPA-voorschriften en de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'.

Bespreking:

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

De werking van NUCLEO betreft de hoofdbestemming op de site (82%) en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. De atelierruimtes voor de beeldende kunstenaars (schilders, beeldhouwers, installatiekunstenaars, grafisch kunstenaars met lithografie, etsen, zeefdruk ...) kunnen beschouwd worden als ambachtelijke en niet-hinderlijke bedrijvigheid. De aanvrager verduidelijkt in zijn dossier bovendien ook '[...] dat er in geen enkel geval productie of opslag van geproduceerde (gevaarlijke) materialen zal plaatsvinden. Er zullen met andere woorden dus geen industriële activiteiten uitgevoerd worden, wel ambachtelijke activiteiten.' Het gevraagde gebruik omvat bijgevolg geen industriële activiteit welke cfr. de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied' zou moeten afgezonderd worden in daartoe specifiek aangewezen gebieden (zoals bvb. industriegebied). De dynamiek die deze ateliers met zich meebrengen is tevens inpasbaar in de woonomgeving en wordt als niet-hinderlijk ervaren. De aanvrager geeft hieromtrent immers aan dat in een standaardbezetting gemiddeld 7 tot 10 personen op de site aanwezig zijn én dat deze hoofdzakelijk te voet of met de fiets komen. Nabijheid is voor een kunstenaar immer essentieel bij hun atelierkeuze. De aanvrager motiveert dit vanuit een vergelijk van andere sites binnen hun werking. Grotere bezettingen zijn mogelijk tot maximaal 100 personen, cfr. de brandweerwetgeving. I.f.v. de NUCLEO-werking zal dit volgens de aanvrager slechts 1 weekenddag per jaar zijn (tijdens de Open Atelierdag). Op de Open Atelierdag op de site in de Achterstraat worden naar schatting over de dag heen ca. 350 bezoekers verwacht worden, verspreid tussen 10u en 18u (naar vergelijk met het bezoekersaantal op de Vynckiersite in 2023 en 2024).

M.b.t. de gevreesde geluidsoverlast wordt meegegeven dat elk project steeds moet voldoen aan de geldende geluidsnormen van Vlare II. Indien in de ateliers een Vlare ingedeelde activiteit zou uitgeoefend worden, dient er hiervoor ook steeds een melding of omgevingsvergunningsaanvraag te worden ingediend. In dat geval worden ook steeds de geluidsaspecten beoordeeld. Dit wordt

meegegeven als opmerking in de aanvraag.

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

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

8.6. Expositieruimte is als nevenbestemming niet toegestaan in het BPA

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

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

Bespreking:

Het project is gelegen in het bijzonder plan van aanleg Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum, goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone 7 voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven. In deze zone zijn 'ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven en autobergplaatsen' de hoofdbestemming, er zijn geen nevenbestemmingen toegestaan. Een nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de constructie of aangelegenheid is bestemd: de procentuele berekening gebeurt o.b.v. de vloeroppervlakten (max. vloeroppervlakte 300m²).

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

Samengevat kan gesteld worden dat de gevraagde kunstgalerij/expositieruimte van ca. 185m² (incl. toiletten en berging) aansluit bij de NUCLEO-werking. De culturele voorziening heeft immers een directe link met de creatieve bedrijvigheid op de site en vormt zelfs een verdere versterking, verduurzaming en ondersteuning ervan. Daarenboven bevindt het project zich ook in de nabijheid van het wijkknooppunt 'Antwerpsesteenweg Sint-Amandsberg' waar dergelijke galerij een juiste plaats kent.

De dynamiek die de expositieruimte met zich meebrengt is tevens inpasbaar in de woonomgeving en wordt als niet-hinderlijk ervaren. De aanvrager geeft hieromtrent immers aan dat naar inschatting om de 2 weken een nieuwe kunstenaar in de zaal tentoonstelt. Dergelijke tentoonstelling ontvangt gemiddeld een honderdtal bezoekers tijdens de maximale looptijd van 2 weken. De bezoekers van de expositieruimte komen met andere woorden eerder gespreid. Op eventuele vernissages zijn er nooit meer dan 100 mensen tegelijk aanwezig. De aanvrager motiveert dit vanuit een vergelijk met de bestaande expositieruimte Blanco (met een zaal van 185m² t.a.v. de hier voorziene zaal van 160m²). M.b.t. de gevreesde geluidsoverlast wordt meegegeven dat elk project steeds moet voldoen aan de geldende geluidsnormen van Vlare II. Dit wordt meegegeven als opmerking in de aanvraag.

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

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

8.7. Strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek

1/ Ramen op private zijperceelsgrenzen:

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

2/ Ramen op de perceelsgrens met het Azaleapark:

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

3/ Recht van doorgang:

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

Bespreking:

1/ Ramen op private zijperceelsgrenzen:

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

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

2/ Ramen op de perceelsgrens met het Azaleapark:

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

3/ Recht van doorgang:

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

8.8. Vragen bij brandveiligheid

1/ Onduidelijke brandweerplannen:

De brandweerplannen zijn onvolledig. Het ontbreken van deze essentiële gegevens belemmert een grondige beoordeling voor bezwaarindieners, de vergunningverlenende overheid als de brandweer. Enkel de afmetingen van het eigen gebouw zijn weergegeven, zonder de noodzakelijke afstandsmetingen ten opzichte van de omliggende percelen. Daarnaast ontbreken ook de aanduidingen van de brandwegen (inclusief breedte, draaistralen en de aard van de verharding). Hoewel de materialen van de scheidingswanden binnen de eigen compartimenten in de plannen zijn opgenomen, ontbreekt elke informatie over de materialen die zich richten naar de aanpalende gebouwen. Tevens is niet duidelijk of de overkapping naar Achterstraat 62 uit brandwerende materialen zal worden opgebouwd. Dit is een tekort, aangezien deze materialen bepalend zijn voor de

brandveiligheid en brandoverslagbeperking.

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

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

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

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

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

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

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

5/ Maximaal aantal toegestane personen:

Er wordt gesteld dat er niet meer dan 100 personen zullen worden toegelaten in de expositieruimte. Deze bewering is echter niet in overeenstemming met de opgegeven oppervlakte en de geldende normen inzake publiekscapaciteit. Het politiereglement bepaalt dat het maximumaantal toegelaten personen wordt berekend aan de hand van maximaal 2 personen per m², wat impliceert dat de capaciteit eerder richting 400 personen gaat (cfr. eigen opmetingen van de oppervlakte van de expositieruimte). Het is onduidelijk hoeveel personen er maximaal in deze expositieruimte kunnen worden toegelaten. Deze informatie is essentieel voor de beoordeling van de evacuatiecapaciteit en de naleving van de brandveiligheidsnormen.

Bespreking:

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

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

1/ Onduidelijke brandweerplannen:

Het brandweeraadvies maakt geen melding van onduidelijke plannen.

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

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

Overwegende volgende elementen, werd de afwijking toegekend:

- Er wordt een algemeen branddetectiesysteem in het volledige gebouw voorzien, zodat een snelle alarmering gegarandeerd wordt voor de aanwezigen van het gebouw en tevens voor de omwonenden, waardoor een mogelijke interventie snel kan worden ingezet;

- Het gebouw heeft een lage bezettingsgraad (maximaal 99 personen);

- Er is enkel dagbezetting in het gebouw;

- Slechts een deel van het gebouw beschikt over 2 bovengrondse bouwlagen;

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

Er wordt bijkomend benadrukt dat het volledige gebouw in geplande situatie onderworpen werd aan de politieverordening van toepassing op publiek toegankelijke inrichtingen, terwijl eigenlijk enkel de polyvalente zaal en de tentoonstellingsruimte strikt onder deze regelgeving valt. Daardoor en voortvloeiend uit de brandveiligheidsanalyse, werden een heel aantal bijkomende brandveiligheidsmaatregelen (sommige bovenop deze regelgeving) opgelegd, o.a. voorziening van een algemeen branddetectiesysteem (totale bewaking), behalen van een vereiste brandstabiliteit voor de structurele elementen en het dak, een capaciteitsbeperking tot maximaal 99 personen, opgelegde periodieke controles op alle technische installaties in het volledige gebouw, bekomen van een brandveiligheidsattest (na brandpreventiecontrole), vóórdat de inrichting in gebruik genomen wordt, ... Er moet aldus geoordeeld worden dat het gebouw voldoende brandveilig ingericht en beheerd moet worden.

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

Het brandweeradvies geeft niet aan dat deze situatie onveilig is.

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

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

5/ Maximaal aantal toegestane personen:

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

8.9. Vragen bij mobiliteit

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

De bewering dat er slechts 7 tot 10 personen aanwezig zouden zijn op een site van 1.300m² is volledig onrealistisch. Op basis van de beschikbare informatie en referenties uit gelijkaardige projecten, wordt ingeschat dat er maximaal 500 personen aanwezig zijn (5 personen per 24 ateliers + 400 bezoekers expositie) en regulier 75 personen (1 persoon per 24 ateliers + 50 bezoekers expositie). De aanwezigheid van een polyvalente ruimte en een keuken wijst erop dat de kunstenaars langdurig in de ruimtes verblijven, wat haaks staat op de stelling dat ze niet constant aanwezig zullen zijn.

Bovendien organiseert NUCLEO vernissages, vaak met evenementen die tot in de vroege uurtjes doorgaan. Hun doelstelling is om een breed publiek aan te trekken, wat in schril contrast staat met de opgegeven limiet van 100 personen. Dit aspect wordt niet voldoende toegelicht in de beschrijvende nota en lijkt bewust onderbelicht te blijven. De veronderstelling dat kunstenaars zich voornamelijk per (bak)fiets zullen verplaatsen is onrealistisch. De parkeerdruk in de omgeving is reeds aanzienlijk en zal enkel toenemen door het project. De meerderheid van de kunstenaars beschikt tevens over een (bestel)wagen, aangezien zij vaak grote kunstwerken en materialen moeten vervoeren. Ook de

hoeveelheid laden en lossen van materiaal wordt onderschat, bvb. i.f.v. het organiseren van exposities/openingsavonden etc.

2/ Toegang via het park:

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

3/ Fietsenstalling:

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

Bespreking:

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

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

2/ Toegang via het park:

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

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

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

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

3/ Fietsenstalling:

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

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

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

8.10. Vragen bij de werf

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

Bespreking:

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

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

De Stad Gent wil:

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

8.11. Informeren van de buurtbewoners

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

Bespreking:

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

..."

2.9 De juridische toets

a) Overeenstemming Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De projectsite is gelegen in een zone voor ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven. De hoofdbestemming volgens het BPA is: niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven en autobergplaatsen. Een nevenbestemming is volgens het BPA niet toegelaten.

Atelierruimtes kunnen worden beschouwd als ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven. Het betreffen verweefbare activiteiten die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving omwille van hun niet-hinderlijke karakter en dus niet moeten worden afgezonderd.

Appellanten menen dat de aanvraag hinderlijk is voor de woonomgeving door geluidsoverlast, mobiliteitsproblemen en parkeerdruk. Belangrijke aspecten die wijzen op een hinderlijk bedrijf zijn:

- milieu-impact: geluidsoverlast, trillingen, geurhinder, lozen van afvalwater;
- gevaar en schade door bijvoorbeeld het opslaan van gevaarlijke stoffen;
- bedrijven die onder de VLAREM-wetgeving vallen.

Kunstenaarsateliers kunnen bezwaarlijk als hinderlijk in de bovenstaande betekenis worden beschouwd. De elementen waarnaar appellanten verwijzen -geluidsoverlast en mobiliteit- hebben eerder betrekking op de expositieruimte en niet zozeer op de ateliers an sich. De ateliers zijn goed geïsoleerd, er worden geen schadelijke producten opgeslagen, geluidsoverlast valt niet te verwachten. De dynamiek die de ateliers met zich meebrengen, is beperkt. Volgens aanvrager zullen er gemiddeld slechts 7 tot 10 personen tegelijk op de site aanwezig zijn. Er wordt dan ook geoordeeld dat de ateliers onder ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijven vallen.

Naast ateliers voor kunstenaars wordt een expositieruimte (te verhuren aan een externe partner) voorzien in de zijvleugel. Dit betreft een volgens het BPA niet toegelaten nevenbestemming.

Aanvrager vraagt een afwijking op het BPA op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO dat luidt als volgt.

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan."

Het betrokken BPA dateert van 17 oktober 1989 en is dus ouder dan 15 jaar.

De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied.

De afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich derhalve binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

De afwijkingen kunnen zowel toegestaan worden op inrichtings- als bestemmingsvoorschriften:

"Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften of het plan (behalve wat betreft de wegenis en openbaar groen en erfgoedwaarden). Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften

(plannen).

Op het plan ingetekende tuinzones bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook," (FAQ-Flits Codextrein Ruimtelijke ordening, www.ruimtevlaanderen.be).

De gevraagde expositieruimte heeft een ondersteunende functie voor de ateliers, er is een directe link met de creatieve bedrijvigheid op de site en het versterkt het duurzame karakter van het project. De afwijking kan dan ook worden aanvaard. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onder punt 2.11 besproken.

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR)

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

c) Aangaande het ontbreken iioa's

Eén van de beroepsargumenten heeft betrekking op het vermeende ontbreken van iioa's voor het opslaan van gevaarlijke stoffen. Uit de beschrijvende nota van aanvrager blijkt dat er in geen geval productie of opslag van gevaarlijke materialen zal plaatsvinden.

Volgens VLAREM rubriek 17.4 is een melding (klasse 3) vereist voor "*opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l*".

Redelijkerwijs kan ervan uit gegaan worden dat er geen dergelijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen zullen worden opgeslagen.

d) Burgerlijk Wetboek

Art. 3.132. 'Afstanden voor vensters, muuropeningen en soortgelijke werken' B.W. stelt:

"§1. De eigenaar van een gebouw mag vensters met doorzichtige beglazing, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van minstens negentien decimeter van de perceelsgrens zijn aangebracht. Deze afstand wordt gemeten met een loodrechte lijn op de dichtste plaats aan de buitenkant van het venster, de muuropening, het balkon, het terras of soortgelijke werken tot aan de perceelsgrens. In of op een gemene muur kan een eigenaar geen vensters, muuropeningen, balkons, terrassen of soortgelijke werken aanbrengen.

§2. De nabuur kan de verwijdering vorderen van de werken die in strijd met deze afstand zijn opgetrokken, behalve indien:

1° hierover een akkoord bestaat tussen de bureu;

2° zijn perceel op het ogenblik van de oprichting ervan tot het openbare domein behoorde of een onverdeeld goed was dat accessoir was aan het gebouw waarvan het betrokken werk deel uitmaakt;

3° de werken geen enkel risico voor het privéleven en het goede nabuurschap kunnen opleveren, bijvoorbeeld omdat het uitzicht niet verder reikt dan negentien decimeter vanaf deze werken;

4° het venster, de muuropening, het terras, het balkon of de soortgelijke werken zich al minstens dertig jaar op de betrokken plaats bevinden."

Voorliggende aanvraag voorziet in de gevel op de perceelsgrens met de beluikwoningen ramen, zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping. Uit de gevelaanzichten blijken er in de bestaande toestand reeds vensters te zitten, aanvrager wijzigt -buiten het vervangen van het schrijnwerk en glas- niets aan deze raamopeningen. Het is evenwel niet duidelijk of deze bestaande vensters effectief uitzicht geven op de belendende percelen of in ondoorzichtig glas zijn. Een foto met zicht op deze gevel ontbreekt in het dossier.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: "*De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden.*"

Tenslotte wordt als één van de beroepsargumenten opgeworpen dat de bestaande erfdienstbaarheid van overgang wordt verzwaaard als gevolg van dit project. Omtrent zuiver burgerrechtelijke geschillen heeft de vergunningverlenende overheid geen beslissingsmacht.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

2.10 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Achterstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.11 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Voorliggende aanvraag beoogt het herbestemmen van een voormalige drukkerij tot ateliers voor kunstenaars, met een multifunctionele ruimte en een expositieruimte. De bouwplaats is gelegen in een binnengebied tussen de Achterstraat, de Azaleastraat, het steegbeluik Braeckmancité en het Azalepark (openbaar park). De werken gaan gepaard met interne verbouwwerkzaamheden, isoleren van de gevels, plaatsen nieuwe daken, enzovoort, waarbij de bestaande gebouwen integraal behouden blijven -op het voorzien van 3 patio's in de bestaande loods en het afbreken van een klein bijgebouw na.

Stad Gent wil inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen.

De bouwblokvisie biedt een coherente visie op binnengebieden en biedt een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Deze visie geldt in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad is.

Huidig bouwperceel bevindt zich in een dergelijke wijk. Het college van burgemeester en schepenen vermeldt hier evenwel niets van in zijn beslissing.

De Bouwblokvisie wordt door het college van burgemeester en schepenen beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2^o VCRO.

BGO spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

Concreet betreft het een binnengebied met een beperkte oppervlakte (<3000m²). Volgens de bouwblokvisie is het niet wenselijk om in kleine projectgebieden wonen toe te laten, het bestendigen van een niet-woonfunctie is hier de maatstaf. Het voorzien van ateliers voor kunstenaars past binnen de visie van de stad om in dergelijke binnengebieden verweefbare economie te voorzien.

Eén van de speerpunten van de bouwblokvisie, gebaseerd op de structuurvisie Ruimte voor Gent, is echter het ontharden en vergroenen van de binnengebieden. Volgens de bouwblokvisie is bij het inbrengen van voorzieningen in binnengebieden een ontharding en vergroening van 20% van het terrein vereist. Minder is mogelijk als de bestaande gebouwen meer ruimte in beslag nemen, én nog in goede toestand zijn, of uit de motivering blijkt dat de 20% niet mogelijk is omwille van de bedrijfsvoering van de activiteit. In dat geval moet er bekeken worden welke flankerende maatregelen mogelijk zijn. Onder flankerende maatregelen worden begrepen groendaken, gevelgroen, enkele hoogstammige bomen,...

Bovendien is ook de perceelsstructuur bepalend. Waar de tuinstrook significant ontbreekt bij woningen in de schil is het belangrijk ervoor te zorgen dat in het toekomstig ontwerp aandacht is voor het opnieuw herstellen van de tuinstrook.

Toegepast op onderhavig binnengebied, dient men vast te stellen dat nagenoeg het volledige perceel bebouwd is en blijft. De bebouwing bevindt zich hierbij tot op de perceelsgrenzen. Er worden 3 patio's voorzien van samen 50,60m², doch deze bevinden zich binnenin de loods en zijn enkel van meerwaarde om licht binnen te trekken in het gebouw en staan dus enkel in functie van de ateliers. Buiten de loods zijn deze patio's niet zichtbaar op de site. Ter hoogte van het Azaleapark wordt een aanbouw gesloopt, waardoor een groene patio ontstaat, hetgeen positief wordt bevonden, gezien de interactie die hierdoor ontstaat met het publiek park. Ter hoogte van de Achterstraat nr. 50 wordt de bestaande verharding volledig verwijderd en komt er een groenzone waarin oa de infiltratievoorziening komt.

Dit alles betreffen echter beperkte, kleinschalige groenzones, welke onderling geen samenhang vertonen en versnipperd in het binnengebied liggen, waardoor de meerwaarde ervan beperkt is, zowel voor de gebruikers, bezoekers als voor de omwonenden.

Het is een gemiste kans om de site structureel te vergroenen en ontpitten. Gelet op de bestaande inplanting van de zijvleugel -een gebouw van 2 verdiepingen hoog- tot op de scheidsgrens met de ondiepe percelen met beluikwoningen, is het wenselijk om deze zijvleugel (deels) te slopen en zo meer lucht en licht en groen binnen te brengen. Dit zal tevens een positieve invloed hebben op de woonkwaliteit van de aanpalende beluikwoningen. Zo kan er meer groen op de site worden gerealiseerd, dat als robuust groen met hoogstammige bomen en struiken kan dienen, om zo onder meer hittestress te voorkomen en voor een gezondere leefomgeving te zorgen.

Bovendien stelt de bouwblokvisie dat waar de tuinstrook significant ontbreekt bij woningen in de schil het belangrijk is ervoor te zorgen dat in het toekomstig ontwerp aandacht is voor het opnieuw herstellen van de tuinstrook. De beluikwoningen hebben zeer ondiepe koeren/tuinen. De verbouwing van de vroegere drukkerij in het binnengebied biedt een opportuniteit om hieraan iets te doen. Deze piste werd echter klaarblijkelijk niet onderzocht.

In voorliggende aanvraag is er bovendien sprake van een bovenmatige hinder voor de bewoners van de beluikwoningen, wiens achtergevels zich op slechts 2,44m tot 4,42m van de perceelsgrens bevinden. Vanuit de voorziene ramen op de verdieping is er rechtstreekse inkijk in diens woningen en koeren/tuinen. De privacy van de burens wordt noemenswaardig geschonden.

Voorliggende aanvraag zet onvoldoende in op het ontpitten en vergroenen van de site om zo meer lucht en licht te creëren voor de omliggende woningen. Er wordt ook te weinig rekening gehouden met de context van de omgeving.

M.b.t. de mobiliteit wordt het volgende vastgesteld:

Het is niet realistisch te veronderstellen dat alle gebruikers van de ateliers met de fiets of openbaar vervoer zullen komen. Ook voor het vervoer van materiaal zullen zij soms gebruik maken van een auto/camionette.

Er worden op eigen terrein geen autoparkeerplaatsen voorzien. Als we ervan uitgaan dat de meeste kunstenaars wel degelijk met de fiets of het openbaar vervoer zullen komen (zoals aanvrager stelt), dat de ateliers een in tijd gespreid gebruik kennen, dat een kunstenaar slechts af en toe met de wagen zal komen (om materiaal te vervoeren) en het beperkt aantal ateliers die worden voorzien, is het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen beperkt. Gelet op de aanwezigheid van een openbare parking in het Azaleapark, grenzend aan de projectsite, kan akkoord worden gegaan om geen parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.

Om fietsgebruik te stimuleren, moet er dan wel geïnvesteerd worden in kwalitatieve fietsenstalling, waarbij ook aandacht gaat naar buitenmaatse fietsen (ideaal om werkmateriaal mee te vervoeren). In huidige aanvraag ontbreekt het aan voldoende kwalitatieve fietsparkeerplaatsen. Er wordt een afzonderlijke fietsenberging voorzien, die evenwel ook toegang geeft tot 2 atelierruimtes, waardoor deze ruimte niet optimaal kan worden benut. Verder wordt ruimte voorzien voor fietsen ter hoogte van de inkom, rechtover de toegang tot de expositieruimte, hetgeen niet ideaal is. Voor buitenmaatse fietsen en fietsen met fietskarren is er geen plaats voorzien. Het is noodzakelijk om binnen het ontwerp meer aandacht hieraan te besteden.

Daarnaast wordt een expositieruimte op de site voorzien, waardoor de site ook voor externe bezoekers zal worden opengesteld.

Het aantal personen dat tegelijk op de site aanwezig mag zijn, is beperkt tot 100, dit volgt uit het advies van de brandweer. De motieven van appellanten dat er méér dan 100 personen aanwezig kunnen en zullen zijn, worden niet weerhouden. Indien er meer personen dan toegelaten op de site aanwezig zijn, is het aan de handhavingsambtenaar om hiertegen op te treden.

Evenwel stelt zich de vraag of de toegang tot de site via de smalle Achterstraat en een oprit (erfdienstbaarheid van doorgang) langs de woning Achterstraat nr. 62 (met ramen, voordeur en garage die uitgeven op deze oprit) geschikt is om dergelijke bezoekersaantal te kunnen dragen. Auto's zullen zich op de parking in het Azaleapark en in de omliggende straten moeten parkeren. Op eigen terrein zijn geen fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. De voorwaarde die stad Gent oplegt, om extra tijdelijke fietsparkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein bij grotere evenementen, lijkt moeilijk haalbaar. In de groenzone ter hoogte van de inkom wordt de bovengrondse infiltratievoorziening ingeplant, waardoor daar al geen fietsen kunnen worden geplaatst. Er rest onvoldoende plaats om in voldoende fietsparkeerplaatsen te voorzien.

In de aanvraag wordt onvoldoende aangetoond wat de effecten van de expositieruimte zijn op vlak van mobiliteit, zodat moeilijk kan worden ingeschat of er de expositieruimte al dan niet hinder voor de buurt veroorzaakt.

2.12 Repliek Stad Gent 20 november 2025 op verslag provinciaal omgevingsambtenaar

De stad geeft een verduidelijking waarom de aanvraag wel voldoet aan de bouwblockvisie. De stad stelt onder andere:

- Er wordt iets meer dan 20% van de totale originele site (dus inclusief percelen Azaleastraat 14 en Achterstraat 50) ontpit. Bovendien wordt het gebouw van Nucleo integraal voorzien van een groendak.
- Het betreft hier het hergebruik van bestaande gebouwen, waarbij verweving met een kwetsbare stedelijke functie wordt voorzien.

2.13 Wijzigingsverzoek 19 december 2025 (PIV3)

De plannen werden aangepast, inspelend op de adviezen en bezwaarschriften:

- In overleg met de stad werd een zachte toegang langs de parkzijde (vanop de parking) voorzien;
- De expositieruimte werd verplaatst naar de parkzijde;
- Er werd extra ontpitting voorzien, door het voorzien van een patio ter hoogte van de zijvleugel, de patio heeft een oppervlakte van 12,98m op 2,54m;
- Er werden bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien, ook voor buitenmaatse fietsen.

Bij het wijzigingsverzoek werden extra bijlagen gevoegd, zoals een ontpittingsnota, werkingsverslag Nucleo.

De MER-screeningsnota werd bijgestuurd en aangevuld en addendum B26 werd bijgestuurd.

Openbaar onderzoek

Er werd over de PIV3 een openbaar onderzoek georganiseerd van 13 januari 2026 tot en met 11 februari 2026. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Onduidelijkheid en tegenstrijdigheid betreffende de toegang via het Azaleapark: enerzijds wordt de toegang via het Azaleapark omschreven als een vluchtweg, anderzijds wordt uitgegaan van een functionele bezoekersontsluiting via het park.
- Gebrek aan rechtszekerheid door het uitblijven van antwoorden en afdwingbare afspraken.
- Ongelijke behandeling inzake ontpitting met hypotheek op toekomstige bouw mogelijkheden voor woning nr. 74.
- Onvolledig en ondoorzichtig openbaar onderzoek: een aantal essentiële plannen konden niet of slechts onleesbaar worden geraadpleegd.
- Aanvullende bezwaren:
 - o Vermenging burgerlijk en omgevingsrecht
 - o Cumulatieve impact op het binnengebied werd niet onderzocht

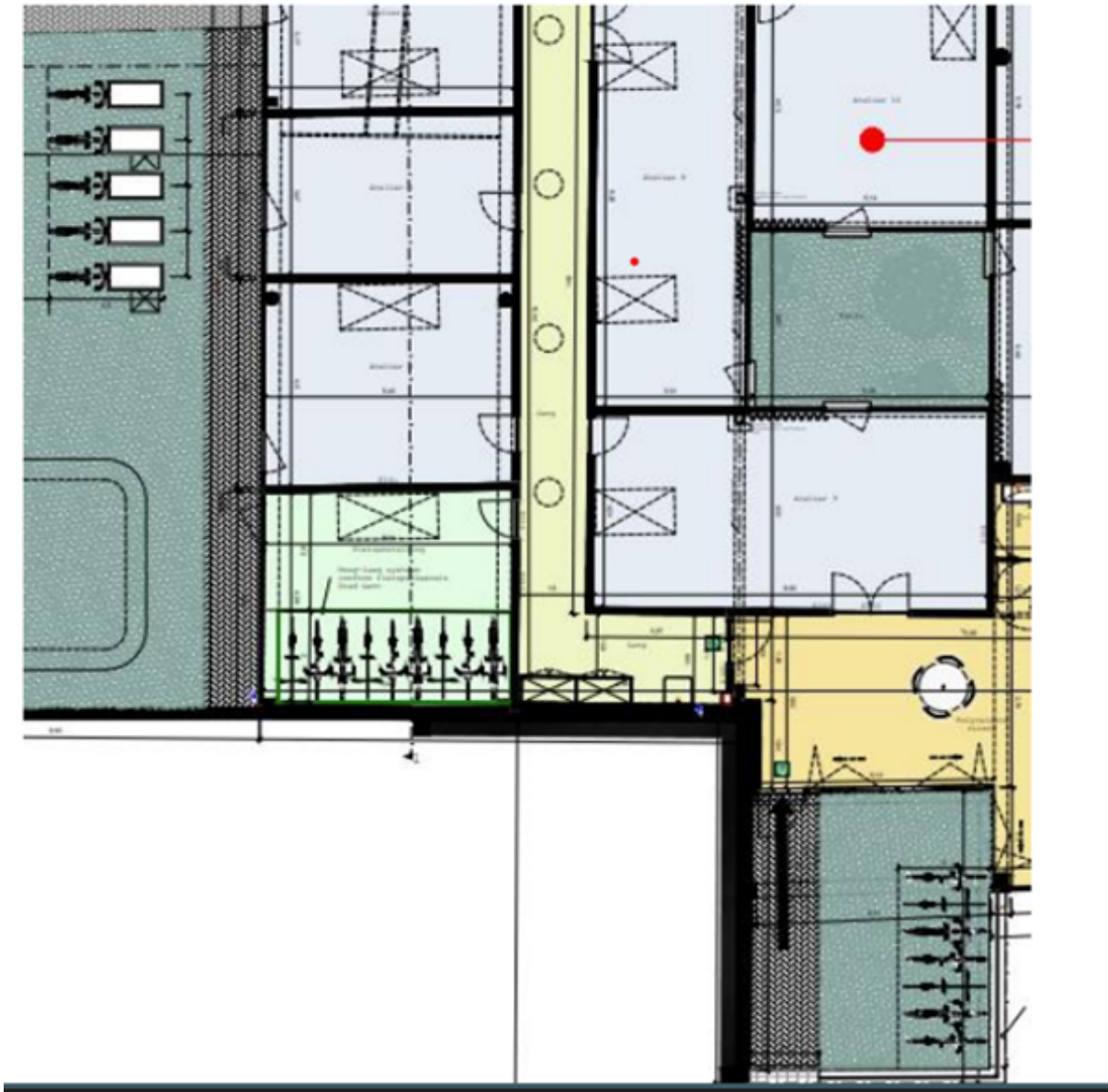
Het college van burgemeester en schepenen van Gent legt in haar advies van 29 januari 2026 met betrekking tot toegang kant Azaleapark als voorwaarde op dat *'het de bouwheer niet is toegestaan om zelf het deel van de vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) op openbaar domein aan te leggen'*. Het is dus duidelijk de intentie van de stad om langs het park een functionele ontsluiting voor bezoekers te realiseren en niet enkel een vluchtweg.

Het gegeven dat bepaalde plannen niet raadpleegbaar waren tijdens het openbaar onderzoek, wegens problemen met het omgevingsloket, is jammer, doch geen reden om de aanvraag te weigeren.

Derden kunnen tijdens een openbaar onderzoek ook inzage in de plannen krijgen door langs te gaan op de administratieve dienst van de stad. Dit werd bovendien door de stad bevestigd tijdens de lopende periode van het openbaar onderzoek.

Adviezen

Hulpverleningszone Centrum bracht op 21 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Eén van de voorwaarden is de inpandige fietsenstalling te organiseren volgens volgende aanpassing:



Het college van burgemeester en schepenen van Gent bracht op 29 januari 2026 volgend advies uit:
"Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL

Naar aanleiding van het beroep door derden, werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie ingediend (projectinhoudversie 3).

Programma

In projectinhoudversie van eerste aanleg (PIV 2) werden 19 kleinschalige atelierruimtes voor beeldende kunstenaars aangevraagd, een kleine multifunctionele ruimte en een kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte van ca. 160m². De aanvrager gaf aan dat de site in de toekomst potentieel wijzigt naar een plek voor 14 i.p.v. 19 ateliers, met name wanneer de 5 ateliers op de verdieping van de zijvleugel zouden ingevuld worden met de administratieve zetel van NUCLEO (kantoren). Deze kantoren worden niet extern verhuurd en zijn een onderdeel van de NUCLEO-werking.

Met de gewijzigde projectinhoudversie (PIV 3) worden slechts 14 atelierruimtes meer gevraagd. De kantoren op de verdieping van de zijvleugel worden ingevuld met een bijkomend deelatelier, of de hierboven vermelde kantoornruimte voor de NUCLEO-werking.

De kleine multifunctionele ruimte voor de kunstenaars zit nog steeds in het programma opgenomen. Deze ruimte zal ook nog steeds opengesteld worden voor een buurtwerking. Ook de kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte zit nog steeds in het programma opgenomen. De positie is wel gewijzigd. Deze verschuift van het gelijkvloers van de zijvleugel naar het hoofdgebouw, met name aan de parkzijde en in aansluiting met de multifunctionele ruimte. De polyvalente ruimte en expositieruimte worden visueel van elkaar gescheiden door een kitchenette-meubel/kastmeubel.

Stedenbouwkundige handelingen

ZIJVLEUGEL

In PIV 3 wordt de zijvleugel ontpit door het toevoegen van een onverharde patio, ter hoogte van de buurpanden (beluikwoningen) Achterstraat 68, 70 en 72. Er wordt een nieuwe en terugtrekkende muur gebouwd, waardoor een patio ontstaat tussen bestaande gemene muur en de nieuwe muur. De bestaande gemene muur met de burens wordt behouden en ter hoogte van de nieuwe patio plaatselijk verlaagd tot een hoogte van 3m. De overblijvende, bestaande openingen die uitgeven op de patio worden dicht gemetst. Alle bestaande en nieuwe ramen op de 1^e verdieping, alsook de 2 overgebleven bestaande raamopeningen in de gemene muur op het gelijkvloers die palen aan de tuin van Achterstraat 74, worden voorzien van een opale pvb-film die een absolute garantie biedt naar verandering van zicht in beide richtingen.

Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen en parkeren

In PIV 3 wordt t.h.v. de ontpitte zone aan het Azaleapark blijvend een vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) voorzien. De uitwerking hiervan gebeurde, na de beslissing in eerste aanleg, in overleg met de Stad Gent en werd goedgekeurd op de IKZ-vergadering van 18 december 2025. Er worden blijvend geen autostaanplaatsen voorzien in het project. Voor het gebouw kan op eigen terrein kort geparkeerd worden voor laden en lossen. De aanvraag voorziet in het hoofdgebouw 11 fietsstaanplaatsen voor de aanwezige kunstenaars (in PIV 2 waren dit er 12). Buiten het gebouw, op eigen terrein, worden wel bijkomende staanplaatsen gerealiseerd: aan de zijde Achterstraat 5 staanplaatsen voor buitenmaatse fietsen, aan de parkzijde komen nog 6 staanplaatsen voor gewone fietsen.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL

(...)

2.5. Omgevingstoets

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

Programma

De gewijzigde positie van de kleinschalige kunstgalerij/expositieruimte richting het park is aanvaardbaar aangezien enkel t.h.v. de toegang en ontpitte zone een deur en accordeonraam wordt voorzien. T.h.v. de kunstgalerij/expositieruimte zijn blijvend louter grote raampartijen voorzien die niet opengaan en aanvatten op 60cm van het maaiveld. Om een negatieve impact op het park te vermijden, moet deze aanpak te allen tijde aangehouden worden en wordt dit als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Stedenbouwkundige handelingen

De bijkomende ontpitting en ontharding wordt positief geëvalueerd. De aanpak garandeert blijvend voldoende lichtinval in het eigen pand, vergroot de lichtinval op aanpalende percelen en realiseert geen hinderlijke zichten (t.g.v. de opale pvb-film).

Mobiliteit: bereikbaarheid/toegangen

De wijzigingen zijn niet van die aard dat deze toetsing wijzigt.

Mobiliteit: parkeren/dynamiek

De wijzigingen komen grotendeels tegemoet aan de gestelde bijzondere voorwaarden in eerste aanleg inzake fietsparkeren. Het herwerkt dossier zet sterk in op extra fietsparkeerplaatsen. Niet enkel de gevraagde bijkomende 5 buitenmaatse staanplaatsen worden gerealiseerd, er worden op eigen terrein ook 5 extra gewone fietsstaanplaatsen voorzien. Het totaal van 22 fietsparkeerplaatsen biedt voldoende capaciteit om de aanwezigen en eventuele bezoekers op te vangen. De inrichting van de fietsparkeerplaatsen kan wel nog worden geoptimaliseerd, waardoor het fietsgebruik extra aangemoedigd wordt. Een gebruiksvriendelijke berging wordt namelijk sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

- De 4 fietsen t.h.v. atelier 4 moeten anders georiënteerd worden. In de huidige plannen is de plaats het dichtst bij de ingang niet vlot toegankelijk. Er is voldoende ruimte beschikbaar zonder de doorgang te hypothekeren.
- Om de plaatsen voor buitenmaatse fietsen beter te beveiligen tegen fietsdiefstal wordt gevraagd een ankerpunt te voorzien waaraan de fietsen vastgemaakt kunnen worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Bij evenementen kunnen er een 20-tal extra fietsparkeerplaatsen ingericht worden op het grasveld aan de hoofdtoegang. De aanvrager (of de private huurders) dient dit zelf organiseren. Om het gebruik van deze extra fietsparkeerplaatsen te stimuleren moet dit bij evenementen ook gecommuniceerd worden, via de website of andere communicatiekanalen. Dit zaken worden als opmerking meegegeven.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen van een industrieel pand tot een gebouw met atelierruimtes voor kunstenaars van NUCLEO vzw, gelegen te Achterstraat 54, 9040 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Rechter zijgevel

Enkel t.h.v. de toegang en ontpitte zone is een deur en accordeonraam toegestaan. T.h.v. de kunstgalerij/expositieruimte zijn louter grote raampartijen voorzien die niet opengaan en aanvatten op 60cm van het maaiveld. Dit cfr. de intekening op het plan.

Fietsparkeer

- De 4 fietsen t.h.v. atelier 4 moeten anders georiënteerd worden. In de huidige plannen is de plaats het dichtst bij de ingang niet vlot toegankelijk. Er is voldoende ruimte beschikbaar zonder de doorgang te hypothekeren.
- Om de plaatsen voor buitenmaatse fietsen beter te beveiligen tegen fietsdiefstal wordt gevraagd een ankerpunt te voorzien waaraan de fietsen vastgemaakt kunnen worden.

Toegankelijkheid

De aanvraag is niet helemaal duidelijk m.b.t. niveauverschillen tussen binnen en buiten, met name (1) t.h.v. de hoofdtoegang en (2) t.h.v. de vluchtweg en trage toegang aan de parkzijde. Er wordt ter verduidelijking opgelegd dat een eventuele opstap tussen binnen en buiten maximaal 2cm mag bedragen.

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

Verharding

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien.

Groendak

Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van 50l/m². Indien de groendaken op de hemelwaterput worden aangesloten, moet er, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Riolering

(...)

Relatie met het openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf het deel van de vluchtweg en zachte toegang (voor voetgangers) op het openbaar domein aan te leggen. Deze werken zullen door de Stad Gent uitgevoerd worden op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient door de aanvrager verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

- De totale dikte van het pakket voorbij de perceelsgrens (isolatie + afwerking) blijft beperkt tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.
- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het terrein van de Stad. Met de fundering van de gevel volg je altijd de perceelsgrens, ook als je de isolatie plaatst.

- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het maaiveldpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.

- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij werken in het park, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het maaiveldpeil en minstens 40cm boven het maaiveldpeil.

- Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke perceelsgrens blijft dus behouden.

..."

Project-MER-screeningsnota

De project-MER-screeningsnota werd aangevuld met een beschrijving van mogelijk effecten op mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid en trillingen, onroerend erfgoed en licht of straling. Aanvrager toont omstandig aan dat het aantal bijkomende vervoersbewegingen beperkt zal blijven. Het merendeel van de kunstenaars komt te voet of met de fiets, diegenen die met de wagen komen moeten parkeren op de parking aan het Azaleapark. Door het voorzien van een toegang aan de kant van het park, waar zich nu ook de expositieruimte bevindt, zullen de verkeersbewegingen zich naar deze bestaande parking oriënteren.

Om geluidshinder te beperken, worden verschillende maatregelen getroffen: de oprit tussen Achterstraat 50 en 62 is enkel toegankelijk voor laden en lossen, niet voor parkeren.

Uit de project-MER-screeningsnota wordt vastgesteld dat het project geen significante milieueffecten zal veroorzaken.

Beoordeling

Aanvrager speelt met de gewijzigde plannen in op de bezorgdheden van de provinciaal omgevingsambtenaar ten aanzien van de aanpalenden. Door het voorzien van een zachte toegang tot de site via het Azaleapark en het verplaatsen van de expositieruimte naar de kant van het park, wordt mogelijke (geluids)hinder voor de naburen verder ingeperkt. Bezoekers aan de expositieruimte zullen zich voornamelijk richten naar de toegang via het Azaleapark. Ter hoogte van de nieuwe toegang worden fietsparkeerplaatsen voorzien. Bezoekers die met de wagen komen, kunnen hier op de parking parkeren. De toegang via de Achterstraat is bijgevolg niet langer noodzakelijk.

Ter hoogte van de beluikwoningen langs de Achterstraat, wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt ten voordele van een groenzone. In het gebouw worden nu ateliers en een deelatelier/kantoor ingericht, hetgeen een veel lagere dynamiek met zich meebrengt dan een expositieruimte. In de nieuw gecreëerde groenzone komen hoogstammige bomen, hetgeen ook een positief effect zal hebben op het hitte-effect van de tuinzones bij de beluikwoningen. De bestaande

openingen die uitgeven op de patio worden dichtgemetseld en alle bestaande en nieuwe ramen op de eerste verdieping worden voorzien van een ondoorzichtige pvb-film.

Aanvrager heeft een ontpitingsnota bij de aanvraag gevoegd, waaruit blijkt dat er voor 25,66% wordt ontpit in kader van deze aanvraag. Daarmee voldoet de aanvraag aan de minimale vereiste van 20% die in de bouwblokvisie wordt vooropgesteld.

In de nieuwe PIV3 wordt aandacht besteed aan het voorzien van kwalitatieve en voldoende fietsparkeerplaatsen. Er wordt een inbandige fietsenstalling met plaats voor 11 fietsen voorzien. In de groenzone ter hoogte van de hoofdingang komt een fietsparking voor 5 buitenmaatse fietsen. Ter hoogte van de nieuwe toegang aan de parkzijde komt een fietsenstalling voor 6 fietsen. In totaal kunnen er aldus 22 fietsen op eigen terrein worden geparkeerd. Dit voldoet ruimschoots.

Laden en lossen kan via de ingang langs de Achterstraat. Parkeren is hier evenwel niet toegestaan.

2.14 Wijzigingsverzoek 12 februari 2026

Er werd een nieuwe PIV4 op het omgevingsloket geplaatst waarbij tegemoet wordt gekomen aan het advies van de brandweer inzake de compartimentering van de inbandige fietsenberging. Ook werd een ankerpunt voorzien voor de buitenmaatse fietsen buiten.

Artikel 64 OVD biedt een rechtsgrond om in graad van administratief beroep in de gewone vergunningsprocedure wijzigingen aan de aanvraag aan te brengen. Een nieuw openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als de volgende voorwaarden vervuld zijn: "...
1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; RvVb - 10

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.
..."*

De wijzigingen zijn beperkt tot kleine ingrepen teneinde de plannen in overeenstemming te brengen met het advies van de brandweer. Er worden geen rechten van derden geschonden. Een nieuw openbaar onderzoek is niet vereist.

Met de wijzigingen komt de voorwaarde van de stad over het fietsparkeren te vervallen.

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

De derden stellen onder meer dat nergens in een voorwaarde staat dat er geen toegang meer is langs de kant van de derden, dat dan ook enkel kan aangesloten worden bij het verslag als de zachte toegang wel degelijk langs het park gebeurt, dat dit best als voorwaarde opgelegd wordt, dat de derden niet tegen leveringen en dergelijke meer langs de Achterstraat 54, dat het gewone gebruik van het gebouw lang daar mag verlopen, de hoogdynamische component dient langs het park te gebeuren.

De derde stelde op 23 maart 2026 volgende voorwaarde voor, waarover voor zover kan nagegaan worden geen overleg gepleegd werd: "*De exploitant/bouwheer zal de bewijzering én de toegang tot haar site voor bezoekers dermate organiseren dat zij de toegang tot het gebouw zullen nemen via de parkzijde én niet via de Achterstraat.*"

De aanvrager stelt onder meer dat de publieke exporuimte verplaatst werd naar kant park, dat het adres nog steeds Achterstraat 54 is, dat de post en het laden en lossen langs daar zal gebeuren, dat de zachte toegang langs de kant van het park zal gebeuren, dat deze nu zal gebruikt worden om het publiek gedeelte te ontsluiten, dat het ene zinnetje uit het verslag uit de context genomen wordt, dat men de intentie heeft als goede buur alles zorgvuldig te laten geleiden zoals beoogd door de aanvrager.

De aanvrager heeft de door de derde voorgestelde voorwaarde nog verder verfijnd:

"De bewijzering én de toegang tot het project voor bezoekers van tijdelijke tentoonstellingen verloopt via de parkzijde én niet via de Achterstraat, door

1/ aan de ingang aan de Achterstraat op de grens met de rooilijn een staander met signalisatiebord te plaatsen, bestaande uit een bord op 1,5 m hoog met vermelding: "ingang bezoekers expo via Azaleapark" (lettergrootte minimum 9 cm). Het bord zal geplaatst worden van 1 uur voor de start van

de tijdelijke tentoonstelling tot het einde van de tijdelijke tentoonstelling en mag niet verplaatst worden door de aangelanden, tenzij voor passage van een voertuig conform gebeurlijk toepasselijke rechtsgeldige erfdienstbaarheden of rechtsgeldige toelatingen.

2/ met een tijdelijke, manueel te openen, wit-rood gekleurde ketting, bevestigd aan de toegangsopening Achterstraat op eigendom van aanvrager (zoals aangeduid in het rood op bijgevoegd plan), de toegang tot het project te belemmeren.”

Deze zorgvuldige en duidelijke voorwaarde kan opgelegd worden in de vergunning, om de door de derde gevreesde hinder te beperken.

2.16 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024093065 ingediend door Nucleo vzw kan de omgevingsvergunning worden verleend voor projectinhoud Officieel versie PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024093065 ingediend door Nucleo vzw wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

- De bewijzering én de toegang tot het project voor bezoekers van tijdelijke tentoonstellingen verloopt via de parkzijde én niet via de Achterstraat, door
 - 1/ aan de ingang aan de Achterstraat op de grens met de rooilijn een staander met signalisatiebord te plaatsen, bestaande uit een bord op 1,5 m hoog met vermelding: "ingang bezoekers expo via Azaleapark" (lettergrootte minimum 9 cm). Het bord zal geplaatst worden van 1 uur voor de start van de tijdelijke tentoonstelling tot het einde van de tijdelijke tentoonstelling en mag niet verplaatst worden door de aangelanden, tenzij voor passage van een voertuig conform gebeurlijk toepasselijke rechtsgeldige erfdienstbaarheden of rechtsgeldige toelatingen.
 - 2/ met een tijdelijke, manueel te openen, wit-rood gekleurde ketting, bevestigd aan de toegangsopening Achterstraat op eigendom van aanvrager (zoals aangeduid in het rood op bijgevoegd plan), de toegang tot het project te belemmeren.
- Naleven voorwaarden uit het brandweeraadvies van 21 januari 2026;
- Naleven voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen.
- Naleven voorwaarden uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van stad Gent van 29 januari 2026.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

_(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter