



2026_CBS_07159 OMV_2026041810 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een gedeeltelijke functiewijziging van industrie naar een dansgelegenheid en opslag (industrie) - met openbaar onderzoek - Nieuwevaart, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

CLODETTE BV met als contactadres Roomstraat 32, 9160 Lokeren en LIGHT & PEPPER Comm.V met als contactadres Hof van Oombergen 18, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026041810) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 april 2026.

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

- Onderwerp: een gedeeltelijke functiewijziging van industrie naar een dansgelegenheid en opslag (industrie)
- Adres: Nieuwevaart 51, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 160L3 en 927F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op het zuidelijke Manchestergebouw dat zich op de Vynckiersite bevindt. Dit terrein ligt ten noorden van de stadskern langs de Nieuwevaart, de kleine ring rond Gent. Het gebouw behoorde vroeger tot Vynckiersite (productie elektrisch schakelmateriaal) en later tot de GE-site (General Electric Company).

De site is overwegend verhard en bebouwd in functie van industriële activiteiten. Langs links staat er een groot gebouwencomplex met voorliggend een zone voor parkeren. Rechts zijn er meerdere vrijstaande gebouwencomplexen. Langs het water is een kantoorfront en toren, daarachter positioneert een manchestergebouw zich (onderwerp van de aanvraag) met daarachter nog enkele gebouwen zoals het ketelhuis.

Het Manchester gebouw is circa 52,7m gelegen achter de rooilijn aan de Nieuwevaart. Het meet op zijn langste circa 1.165m en op zijn breedste circa 784m. Het gebouw is opgebouwd in 4 bouwlagen met totale nuttige vloeroppervlakte van 23.260m².

Binnen deze aanvraag zit ook de parkeerzone vervat langs links. Deze parkeerzone is gelegen tussen de rooilijn en het linkse gebouwencomplex. Deze meet ruwweg circa 695m breed op 863m. De parkeerzone is voorzien als maaiveldparking voor 150 parkeerplaatsen in bestaande toestand.

Tussen deze parking en het Manchestergebouw wordt centraal een volume betrokken in de aanvraag dat vandaag 400m op 200m meet. Dit gebouw doet dienst als overdekte fietsenstalling voor 560 fietsen.

De overige gebouwen en ruimtes worden niet vervat in deze aanvraag.

ERFGOEDWAARDE

De aanvraag heeft betrekking op een site die beschermd is als monument bij ministerieel besluit van 18 juli 1996, met name de **Vynckiersite met schoorstenen en stoomketels**. De bescherming omvat het gebouwencomplex "Vynckier" en "Vyncolit", bestaande uit de voormalige textielfabrieken *Parmentier, Van Hoegaerden & Cie, N.V. Usines Cotonnières Gand-Zele-Tubize* (de zogenaamde "grasfabriek") en *Pipyn*, met inbegrip van de schoorstenen en de Lancashire-stoomketels uit 1911. Het geheel is beschermd omwille van zijn industrieel-archeologische waarde.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de voormalige textielfabriek *Pipyn*, een zogenaamd Manchestergebouw uit 1928 met aanpalend machinehuis, ketelhuis en schoorsteen. De volledige site is bovendien opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict-ID 87697).

De industrieel-archeologische waarde van het beschermde monument wordt in het beschermingsbesluit onder meer omschreven als: een beeldbepalend geheel voor het stedelijk landschap en de skyline van Gent en een illustratie van de evolutie van de textielindustrie en de bedrijfsarchitectuur, onder meer op het vlak van gevelopbouw, interne structuur, grondplan, ruimtelijke verhoudingen, materiaalgebruik en technische uitrusting.

De plannen voor de herbestemming van deze site en dit gebouw, kent gedurende een aantal jaren een voortraject. Zo werd er het masterplan “Vynckier in transitie- ontwikkel strategie voor de herontwikkeling van de Vynckier site in Gent” op 27 mei 2021 voor kennisname aan het college voorgelegd waarin een duidelijke visie instaat met betrekking tot de omgang met het erfgoed op de site.

Daarnaast werd er specifiek voor dit Manchestergebouw en zijn annexen (ketel-machinegebouw en schoorsteen) een omgevingsvergunning verleend voor een herbestemming met functiewijziging en werd er restauratiedossier uitgewerkt in kader van de erfgoedpremie via oproep die in 2021 werd gelanceerd door het Agentschap Onroerend erfgoed onder het thema “Impulsdossiers met focus op economische invulling van erfgoed”.

De huidige aanvraag wijkt af van deze eerdere vergunde herbestemming en restauratievisie. De bestaande hoofdfunctie industrie blijft behouden, terwijl uitsluitend het gelijkvloers en een gedeelte van de eerste verdieping een functiewijziging naar dansgelegenheid krijgen.

De aanvraag omvat de noodzakelijke ingrepen om deze functiewijziging mogelijk te maken. De meest ingrijpende werken werden voorafgaandelijk besproken en afgestemd op de erfgoedwaarden van het gebouw.

BESCHRIJVING AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

Het betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit met het oog op het deels inrichten van een nachtclub en deels behoud van industriële activiteiten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit met het oog op de gedeeltelijke inrichting van een dansgelegenheid binnen het voormalige Manchestergebouw op de Vynckiersite.

De aanvraag heeft betrekking op de voormalige textielfabriek *Pipyn*, een zogenaamd Manchestergebouw uit 1928 met aanpalend machinehuis, ketelhuis en schoorsteen. Het gebouw maakt deel uit van de als monument beschermde Vynckiersite en is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanvraag beperkt zich tot een gedeelte van het Manchestergebouw, de aanpalende fietsenstalling en de bestaande parkeerzone. De overige gebouwen op de site maken geen deel uit van de aanvraag.

De aanvraag beoogt een gedeeltelijke functiewijziging van industrie naar ReCa, meer bepaald een nachtclub. De nieuwe functie wordt ondergebracht op het gelijkvloers en gedeeltelijk op de

eerste verdieping, terwijl de overige delen van het gebouw hun industriële bestemming behouden.

Op het gelijkvloers worden in het eerste deel van het gebouw een inkom- en onthaalzone met lockers ingericht. In het centrale gedeelte van het hoofdgebouw wordt een eerste zaal voorzien. Een bijkomende zaal wordt ingericht in het aangebouwde ketelhuis. Op de eerste verdieping wordt een gedeelte van de ruimte ingericht als dancing, terwijl het overige gedeelte behouden blijft voor industriële activiteiten en opslag.

In functie van de nieuwe inrichting wordt tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping een vide gerealiseerd. Deze vide strekt zich uit over drie bij vier traveeën en wordt uitgevoerd met behoud van de bestaande draagstructuur van kolommen en liggers. De perforatie van de vloer bedraagt circa 500 m² en creëert een ruimtelijke verbinding tussen beide niveaus.

In totaal wordt circa 5.251m² op het gelijkvloers en circa 2.150m² op de eerste verdieping ingericht voor de functie ReCa. De publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt circa 6.493m². Om te voldoen aan de evacuatievereisten worden bijkomende vluchtwegen en nooduitgangen voorzien. Daartoe worden twee externe trapconstructies opgericht tegen de westelijke en oostelijke gevel van het gebouw. De trapconstructies bestaan uit stalen elementen en worden los van de gevel geplaatst. Ze sluiten aan op bestaande en nieuw te creëren deuropeningen.

Aan de westelijke gevel wordt een nieuwe noodtrap voorzien op circa 3,6m van de noordgevel. De trapconstructie heeft een breedte van circa 5,6m, steekt maximaal circa 4,2m uit ten opzichte van het gevelvlak en bereikt een hoogte van circa 14,3m. De aansluiting gebeurt via bestaande laadopeningen, waarbij het aanwezige niet-originele schrijnwerk wordt vervangen door vluchtdeuren.

Aan de oostelijke gevel wordt een tweede noodtrap voorzien in de oksel tussen het hoofdgebouw en het aangebouwde ketelhuis. Deze trap heeft een breedte van circa 2,6m, steekt circa 5,8m uit ten opzichte van het gevelvlak en bereikt een hoogte van circa 14m. In functie hiervan worden bestaande raamopeningen aangepast tot deuropeningen. Daarnaast wordt aan het uiteinde van de oostelijke gevel het bestaande laaddok verwijderd en vervangen door een nieuwe trappartij met deurtoegang.

Verder worden op verschillende plaatsen in het gebouw bijkomende nooduitgangen ingericht. Hiervoor worden onder meer in de noordgevel bestaande raamopeningen aangepast tot deuropeningen. De nieuwe deuren worden uitgevoerd in staal en maken deel uit van de brandveiligheidsmaatregelen die noodzakelijk zijn voor het gebruik van het gebouw als dansgelegenheid.

Intern worden bars voorzien per zaal om klanten van consumpties te voorzien. Er wordt geen sanitaire voorziening ingetekend. Op het inplantingsplan wordt wel vermelding gemaakt van een (niet-vergunde) sanitaire container. Er worden geen werken voorzien aan het rioleringsstelsel of werken in functie van hemelwater.

MOBILITEIT

Op het vlak van mobiliteit voorziet de aanvraag in het gebruik van een bestaande maaiveldparking en een bestaande fietsenstalling voor de bezoekers van de dansgelegenheid.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen op een bestaande parkeerzone langs de Nieuwevaart, waar reeds maaiveldparkeren aanwezig is. De parking wordt gedeeld gebruikt met het aanpalende bedrijf ABC. Tijdens de week wordt de parking aangewend door het bedrijf, terwijl deze tijdens de exploitatiemomenten van de dansgelegenheid ter beschikking staat van de bezoekers. Volgens de mobiliteitsstudie worden hiervoor 170 parkeerplaatsen voorzien.

Tussen de parkeerzone en het Manchestergebouw bevindt zich een bestaande constructie die vandaag dienstdoet als overdekte fietsenstalling. Aan deze constructie zijn geen werken voorzien. De fietsenstalling beschikt over een capaciteit van 560 fietsparkeerplaatsen en zal worden gebruikt in functie van de aangevraagde exploitatie.

Op de plannen wordt een erfdienstbaarheid aangeduid ter hoogte van de ontsluiting. In het dossier werd echter geen documentatie of juridisch bewijsstuk aangeleverd waaruit het bestaan van deze erfdienstbaarheid blijkt. Evenmin bevat het dossier gegevens waaruit een eventuele splitsing van de betrokken gronden kan worden afgeleid.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Deze omgevingsvergunningsaanvraag betreft een gezamenlijke aanvraag van twee afzonderlijke ondernemingen, Clodette BV (Kompass Klub) en La Roy NV, die beide gevestigd zijn in hetzelfde gebouw, namelijk het Manchester gebouw op de Vynckier site.

Clodette BV

Er is reeds een melding gedaan voor een klasse 3 inrichting voor Clodette BV (OMV_2025107730). Met deze aanvraag wenst Clodette BVBA een functiewijziging door te voeren naar een feestzaal en vraagt om de maximaal toegestane dB(A) LAeq,15min te verhogen naar 100 dB(A) LAeq,15min en gaat hierdoor van een klasse 3 inrichting naar een klasse 2 inrichting (rubriek 32.1.2).

Daarnaast wordt er ook 959,62m³/jaar huishoudelijk afvalwater aangevraagd. Op de eerste verdieping in zaal Balkon wordt een bar ingericht (met koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 1,797 kW). In de zaal Balkon zal er geen muziek worden gespeeld.

De dansgelegenheid blijft verder gevestigd in het bestaande pand en de totale capaciteit blijft 1700 personen bedragen, verdeeld over de zalen Kelder, Controlekamer en Karre, waarbij enkel in Kelder en Controlekamer muziek wordt geproduceerd. Alle eerder gemelde klasse 3-activiteiten blijven deel uitmaken van de inrichting en worden met deze aanvraag verder meegenomen.

De exploitant wenst de volgende openingsuren te hanteren: op donderdag van 22.00 uur tot 6.00 uur, op vrijdag van 22.00 uur tot 7.00 uur en op zaterdag van 16.00 uur tot 7.00 uur. Daarnaast voorziet de exploitant de mogelijkheid om de exploitatie sporadisch te openen op een weekdag of zondag, telkens wanneer de daaropvolgende dag een wettelijke feestdag is gepland, en dit van 22.00 uur tot 7.00 uur. Deze is reeds verleend in de melding klasse 3, er wordt daarom een hernieuwing van de afwijking gevraagd.

La Roy NV

La Roy NV beschikt in het gebouw over een kantoorruimte en een magazijnruimte en voert er geen productieprocessen uit. Hun activiteiten bestaan voornamelijk uit de voorbereiding,

bepaalde assemblage (samenstellen van verschillende onderdelen tot één geheel) opslag en nabehandeling van materialen voor evenementen. Binnen hun werking zijn enkel de warmtepompen indelingsplichtig.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250909-0013: Kompas Klub

3.2.2°b) | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m³/jaar) | Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 959,62 m³/jaar | klasse 2 | Nieuw | 959,62 m³/jaar

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | uitbreiding met koelinstallaties in zaal Balkon:

- 7 x koelinstallaties: 7 x 0,15 kW = 1,05 kW

- 1 tap installatie: 0,597 kW

- vriezer: 0,15 kW | klasse 3 | Verandering | 1,797 kW

32.1.2° | muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is | Inrichting met muziekactiviteiten:

feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min | klasse 2 | Verandering | 5 dB(A) LAeq,15min

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

12.1.1.1°b)

17.3.2.1.1.1°b)

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

Motivatie

De exploitant wenst de volgende openingsuren te hanteren: op donderdag van 22.00 uur tot 6.00 uur, op vrijdag van 22.00 uur tot 7.00 uur en op zaterdag van 16.00 uur tot 7.00 uur. Daarnaast voorziet de exploitant de mogelijkheid om de feestzaal sporadisch te openen op een weekdag of zondag, telkens wanneer de daaropvolgende dag een wettelijke feestdag is gepland, en dit van 22.00 uur tot 7.00 uur. Bronnen van geluid zijn de feestzaal en transportbewegingen.

De inrichting zal zorgvuldig en vakkundig bedreven worden. De Vlare-normen zullen gerespecteerd worden. Zie de geluidstudie Bijlage E5b. Gezien de exploitant de nodige maatregelen treft om de hinder te beperken, zullen geen schadelijke effecten ontstaan.

Er wordt een afwijking gevraagd op de bepaling dat er geen ruststorende activiteiten mogen plaatsvinden op weekdays en zon- en feestdagen tussen 19 uur en 7 uur, zodoende Clodette BV ook op vrijdag en de dag voor een feestdag de feestzaal mag exploiteren tussen 22.00 uur op de dag zelf en 7.00 uur op de dag erna. En dat Clodette BV de feestzaal mag exploiteren op donderdag tussen 22.00 uur en 6.00 uur en op zaterdag tussen 16.00 uur en 7.00 uur.

Voorstel

In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 6u, van vrijdag

22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 16u tot zondag 7u alsook op weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

Inrichtingsnummer 20260401-0014: La Roy

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | 2 warmtepompen: 2 x 10 kW= 20 kW | klasse 3 | Nieuw | 20 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 07/05/2018 werd een stilzwijgende weigering afgeleverd voor het plaatsen van een hoogspanningscabine. (OMV_2018009901)
- Op 15/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een bedrijf voor de productie van elektrische componenten. (OMV_2018091857)
- Op 29/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van bestaande reclame op een bedrijfsgebouw. (OMV_2018106292)
- Op 29/03/2019 werd een aktename afgeleverd voor de gedeeltelijke stopzetting van een bedrijf voor de productie van kunststoffen. (OMV_2018085729)
- Op 16/05/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van het afdak en plaatsen van een hoogspanningscabine, wijziging rubriek huidige vergunning: vermindering kva diverse transformatoren. (OMV_2018155628)
- Op 04/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een fabrieksgebouw. (OMV_2020156301)
- Op 27/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het maken van een deuropening in een gevel en het aanpassen van een bestaande opening. (OMV_2021046404)
- Op 12/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en veranderen van een inrichting voor de productie van fenolformaldehyde- en epoxyharsen. (OMV_2021043429)
- Op 25/11/2021 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een eventlocatie met 2 danszalen Kompas Klub gent. (OMV_2021172133)
- Op 28/04/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een tijdelijke functiewijziging van de vynckiertoren naar werkruimte voor kunstenaars en creatieve ondernemers. (OMV_2022005471)
- Op 14/11/2022 werd een weigering afgeleverd voor een tijdelijke functiewijziging van industrie naar "dancing". (OMV_2022089965)
- Op 01/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van fenolhars en epoxyhars gebaseerde thermohardende vormmassa's (IIOA). (OMV_2022101588)
- Op 03/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van fenolhars en epoxyhars gebaseerde thermohardende vormmassa's (IIOA en SH). (OMV_2023028117)

- Op 10/10/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het produceren van zwavelbeton. (OMV_2023085265)
- Op 09/11/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het produceren van zwavelbeton. (OMV_2023135277)
- Op 14/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een inrichting voor de productie van elektrische componenten (IIOA). (OMV_2023111551)
- Op 29/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een start-up bedrijf dat precursoren voor zwavelbeton ontwikkelt en produceert. (OMV_2023095356)
- Op 16/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bedrijf voor het upcyclen van koffie afval. (OMV_2023085252)
- Op 23/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren met functiewijziging van het gebouw Manchester Zuid en het exploiteren van een kantoorgebouw. (OMV_2023061597)
- Op 21/11/2024 werd een aktenaam afgeleverd voor de stopzetting van de exploitatie van ABB Industrial Solutions (Belgium) voor de productie van elektrische componenten.. (OMV_2024140701)

Stedenbouwkundige vergunningen

Er zijn verschillende stedenbouwkundige vergunningen gekend, al zijn deze niet relevant binnen deze aanvraag.

Omgevingsvergunningen

- Op 02/10/2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een akte genomen voor de exploitatie van een eventlocatie met 2 danszalen + bijstelling van de milieuvoorwaarden. (OMV_2025107730)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 27 juli 2026:
zie adviesdocument

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 26 juni 2026 onder ref. AV/411/2026/01059:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 juli 2026 onder ref. 065986-020/EVM/2026:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Het bekomen van een gunstig advies op de aangevraagde afwijking op de politieverordening PTI. Het is verboden om de publiek toegankelijke inrichting open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 juli 2026 onder ref. 4.002/44021/32.251:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag omvat:

- * De functiewijziging van het gelijkvloers en een deel van de eerste verdieping naar een dansgelegenheid met creatie van een vide tussen de niveau's*
- * Het plaatsen van externe noodtrappen*
- * Het toevoegen van nooduitgangen*

De 'Vynckiersite met schoorstenen en stoomketels' is beschermd als monument wegens de industrieel-archeologische waarde.

Deze aanvraag betreft specifiek het zuidelijke Manchestergebouw op de site. Deze voormalige katoenspinnerij werd opgericht in 1923 naar ontwerp van architect E. De Weerdt. Het monumentaal bakstenen gebouw van het Manchestertype wordt gekenmerkt door imposante bakstenen gevels, stalen schrijnwerk en een traptoren op de linker zijgevel. Het gebouw is deels opgetrokken als een betonnen constructie, waarvan de gietijzeren kolommen en balken de verdiepingen structureren.

Deze aanvraag is het resultaat van een intensief voortraject. Het gebouw is recent gekocht door het consortium Kompas Klub – Laroy, waarbij men in het gebouw een creatieve hub wil realiseren. Naast atelier- en stockageruimtes voor Laroy wil Kompas Klub in dit stadium de vergunning voor definitieve vestiging van de club op het gelijkvloers en de eerste verdieping aanvragen. Kompas klub gebruikt vandaag reeds de gelijkvloerse verdieping als nachtclub, waarvoor het een tijdelijke vergunning heeft. Voor de verdere toekomstgerichte uitwerking en verdeling van de creatieve functies zijn de gesprekken nog lopende.

Het inpassen van een dansclub in deze zone voor industriegebied is zonevreemd. Omwille van de bescherming van het gebouw als monument is een afwijking op vlak van bestemming mogelijk door middel van artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex en dit indien onze dienst oordeelt dat de functiewijziging positief is voor het erfgoed.

Tijdens de gesprekken bleek dat de nieuwe eigenaars op zoek waren naar de look and feel van deze industriële site met alle bijhorende details en aan het uitzicht van het gebouw quasi niets willen wijzigen. Toch vraagt het gebouw om onderhoud. Op vraag van onze dienst werd een up

to date diagnoses nota opgemaakt, waarin alle schade en gebreken aan het gebouw opgelijst werden en een prioriteitenlijst opgemaakt werd. Hieraan werd een onderhouds- en restauratiestrategie gekoppeld met tijdslijn, waarbij de komende jaren de meest dringende schade hersteld wordt, zoals de controle van en het dichten van lekken in de daken en het vervangen van ontbrekend en gebroken glas. Op middellange termijn wordt zo alle schade aangepakt, zodat het gebouw gevaloriseerd wordt. Deze restauratiestrategie maakt integraal deel uit van deze aanvraag en de uitvoering ervan wordt dan ook als voorwaarde opgenomen. Bij de realisatie van de dansclub op het gelijkvloers en de eerste verdieping is het maken van een vide voorzien. Deze vide bestaat uit 12 vakken, waarbij het plafond tussen gelijkvloers en eerste verdieping wordt weggenomen. Deze opening moet de lage hoogte van het gelijkvloers connecteren met de break out zone van de club op de eerste verdieping en moet de beleving met lichttechnologie vergroten. De brandweer is voorstander van deze vide omwille van een beter overzicht en positief bij brandontwikkeling.

We kunnen na meermaalse gesprekken over de omvang en technische uitwerking van deze vide onze goedkeuring geven voor de doorbreking van het plafond van deze 12 vakken. Hierbij blijven de gietijzeren kolommen en de hoofdliggers behouden. Kleine kinderbalken worden hergebruikt om reeds bestaande gaten op andere verdiepingen terug te dichten of dienen voor de randafwerking van de vide. We zijn van mening dat deze doorbreking het originele ruimtelijke gevoel van het gelijkvloers niet verstoort en in lijn ligt met eerder toegestane vides voor andere herbestemmingsprojecten van manchestergebouwen. De originele hoofdstructuur met kolommen en balken wordt bovendien behouden.

Daarnaast worden een aantal nooduitgangen op het gelijkvloers toegevoegd, die maximaal geënt zijn op bestaande deuren. Er worden ook 2 externe traptorens als vluchtroute toegevoegd, die zich op beide zijgevels bevinden. De trappentorens worden opgebouwd uit stellingmateriaal. Op deze manier sluiten ze aan bij de evenementensector waarin Kompas klub en Laroy actief zijn. De trappentorens zullen in een kenmerkende kleur geschilderd worden, waardoor ze bijdragen aan de visuele identiteit van het gebouw en haar nieuw programma. Omwille van de ligging van de nieuwe traptorens eerder achteraan op de zijgevels en omwille van het monumentaal karakter van het manchestergebouw blijven de toevoegingen, zelfs in een kenmerkende kleur en materiaalgebruik, ondergeschikt. Anderzijds is de ingreep reversibel en duidelijk als hedendaags afleesbaar.

Na bovenstaande motivatie zijn ze van oordeel dat we akkoord kunnen gaan met de voorgestelde functiewijziging en haar bijhorende ingrepen en dat we deze aanvraag positief beoordelen in functie van de zonevreemde functiewijziging volgens artikel 4.4.6 van de VCRO, indien de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- * de conservatie- en restauratiestrategie zoals toegevoegd aan deze aanvraag met aanpak van alle schade moet gevolgd worden.

- * de detaillering en de kleurkeuze voor de nieuwe traptorens moet in overleg met onze dienst gebeuren.

- * de detaillering van de uitvoerder voor de reconstructie van de bovenlichten naar origineel model boven de nooddeuren moet ter goedkeuring aan onze dienst voorgelegd worden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid)..

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **indoor.astrid@ibz.fgov.be** afgeleverd op 23 juni 2026 onder ref. 11956:

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA

De beslissing is: voorwaardelijk gunstig.

Motivering:

Gezien het gebouw binnen meerdere criteria valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoodekking dient aanwezig te zijn.

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 19 juni 2026:

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in industriegebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

De voorliggende aanvraag omvat een gedeeltelijke functiewijziging van een beschermd monument waarbij een gedeelte van het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt ingericht als dansgelegenheid. Een dansgelegenheid behoort op zich niet tot de gebruikelijke hoofdbestemmingen van een industriegebied en is bijgevolg niet rechtstreeks in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Het betrokken gebouw maakt evenwel deel uit van de als monument beschermde Vynckiersite. Voor beschermde monumenten kan onder bepaalde voorwaarden toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat een bestemmingsafwijking mogelijk maakt wanneer de voorgestelde functiewijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en positief wordt beoordeeld vanuit erfgoedopgumpunt.

De aanvraag dient daarom verder beoordeeld te worden in het licht van artikel 4.4.6 VCRO.

Toetsing aan artikel 4.4.6 VCRO

Artikel 4.4.6 VCRO laat toe om voor beschermde monumenten, voorlopige beschermde monumenten, gebouwen opgenomen in een vastgesteld bouwkundig erfgoedbestand of gebouwen gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht af te wijken van de geldende bestemming wanneer dit noodzakelijk is voor het behoud, de herwaardering of de duurzame herbestemming van het erfgoed.

De aanvraag heeft betrekking op het zuidelijke Manchestergebouw van de voormalige textielfabriek Pipyn. Dit gebouw maakt integraal deel uit van de als monument beschermde Vynckiersite en bezit een uitgesproken industrieel-archeologische waarde. De bescherming heeft onder meer betrekking op de historische architectuur, de ruimtelijke structuur, de constructieve opbouw en de erfgoedkundige leesbaarheid van het voormalige industriële complex.

De aanvraag is het resultaat van een uitgebreid voortraject waarbij actief werd gezocht naar een hedendaagse invulling die het behoud van het monument ondersteunt. Het agentschap oordeelt dat de voorgestelde gedeeltelijke functiewijziging naar een dansgelegenheid een toekomstgerichte herbestemming mogelijk maakt zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden van het gebouw. Daarbij wordt vastgesteld dat de belangrijkste karakteristieken van het monument behouden blijven en dat de voorgestelde ingrepen ondergeschikt en grotendeels reversibel zijn.

Ook blijkt dat de vide, de bijkomende nooduitgangen en de externe evacuatietrappen op een zorgvuldige wijze werden afgestemd op de erfgoedwaarden van het gebouw. De historische draagstructuur blijft behouden, bestaande gevelopeningen worden maximaal hergebruikt en de nieuwe toevoegingen blijven duidelijk leesbaar als hedendaagse ingrepen. Daarnaast wordt een onderhouds- en restauratiestrategie opgelegd die moet bijdragen aan het duurzame behoud van het beschermde monument.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er het oordeel dat de functiewijziging en de daaraan gekoppelde werken verenigbaar zijn met de erfgoedwaarden van het gebouw en gunstig kunnen worden beoordeeld mits naleving van een aantal voorwaarden.

Verder wordt vastgesteld dat de aanvraag slechts betrekking heeft op een gedeelte van het gebouw en dat de bestaande industriële activiteiten behouden blijven. De herbestemming leidt bijgevolg niet tot een volledige verdringing van de industriële functie van de site. Door de specifieke exploitatie van Kompas Klub, voornamelijk tijdens avond- en nachturen, kan bovendien worden aangenomen dat de activiteit ruimtelijk verenigbaar blijft met de aanwezige en toekomstige bedrijfsactiviteiten op de Vynckiersite.

Gelet op de beschermde status van het gebouw, de positieve advisering vanuit erfgoeddoogpunt, het behoud van de industriële hoofdstructuur van het gebouw, de duurzame herbestemming van het monument en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, kan voor de voorliggende functiewijziging toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.6 VCRO.

De aanvraag wordt dan ook geacht overeen te stemmen met de bepalingen van artikel 4.4.6 VCRO, mits naleving van de opgelegde erfgoedvoorwaarden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

Artikel 18: overbrugging van niveauverschillen

“Niveauverschillen tot en met 18cm 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.

Niveauverschillen van meer dan 18cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.”

Toetsing: Het voorstel voorziet dancing op de gelijkvloerse en voor een stuk op de eerste verdieping. Het is op basis van de aangeleverde informatie niet helemaal duidelijk of er een lift wordt voorzien. Er wordt geen motivatie aangeleverd waarom het voorzien van een lift niet haalbaar is. Er is echter wel ruimte in de bestaande bebouwing om een lift te voorzien, in reeds bestaande liftkokers.

Er wordt daarom als bijzondere voorwaarde opgelegd een lift te voorzien conform de vereisten gesteld in artikel 21 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Artikel 27: aangepaste parkeerplaatsen

“Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

Als een constructie beschikt over meer dan honderd eigen parkeerplaatsen, moet bovendien per extra schijf van vijftig parkeerplaatsen, telkens één parkeerplaats een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats zijn.

Als het totale aantal nieuw aan te leggen parkeerplaatsen minder bedraagt dan zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, beperkt de verplichting van het eerste en het tweede lid zich tot de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

Een aangepaste parkeerplaats voldoet aan de volgende normen:

1. ze bevindt zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening;
2. bij dwarsparkeren en schuinparkeren bedraagt de breedte van de aangepaste parkeerplaats minstens 350cm en bij langsparkeren bedraagt de lengte van de aangepaste parkeerplaats minstens 600cm;
3. het oppervlak van de aangepaste parkeerplaats helt niet meer dan twee procent."

Artikel 27 bepaalt daarnaast dat een voorbehouden parkeerplaats moet worden voorbehouden voor personen met een handicap en overeenkomstig de verkeersreglementering moet worden aangeduid.

Berekening voor 170 parkeerplaatsen

De berekening verloopt als volgt:

1. Voor de eerste 100 parkeerplaatsen:
6% van 100 = 6 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen.
2. Voor parkeerplaatsen 101 tot en met 150:
één bijkomende schijf van 50, dus **1 bijkomende plaats.**
3. Voor parkeerplaatsen 151 tot en met 170:
een tweede begonnen schijf van 50, dus **1 bijkomende plaats.**

Resultaat

6 + 1 + 1 = minstens 8 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen.

Toetsing: Het is onduidelijk uit de aangeleverde informatie op te maken hoeveel parkeerplaatsen er exact voorzien worden als voorbehouden plaats. Het moet wel perfect mogelijk zijn om dit te voorzien, bijgevolg wordt dit als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp bevat geen publiciteitselementen.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval-en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt). Zie ook aspect hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een vergunning aangevraagd voor twee bedrijven, namelijk Clodette BVBA en La Roy NV, die gaan exploiteren in hetzelfde gebouw, namelijk het Manchester gebouw op de Vynckier site. De impactscore werd berekend voor de twee bedrijven samen.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 juni 2026 tot en met 22 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op de gedeeltelijke functiewijziging van het zuidelijke Manchestergebouw op de Vynckiersite. Binnen het gebouw wordt een gedeelte van het gelijkvloers en de eerste verdieping ingericht als dansgelegenheid, terwijl de hoofdfunctie industrie behouden blijft. Daarnaast worden beperkte bouwkundige ingrepen uitgevoerd ter ondersteuning van deze nieuwe functie, waaronder de aanleg van een vide, de inrichting van bijkomende nooduitgangen en de plaatsing van twee externe evacuatietrappen met **het oog op een permanente exploitatie van de dancing**.

De aanvraag is gelegen in een specifieke context. Het gebouw maakt deel uit van de beschermd als monument aangeduide Vynckiersite en bevindt zich binnen een industriële omgeving waar reeds gedurende meerdere jaren wordt gewerkt aan een gefaseerde herontwikkeling. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de functiewijziging in belangrijke mate gekoppeld aan de karakteristieken van het beschermde monument. De aanvraag beperkt zich tot de gelijkvloerse en half de eerste verdieping van het gebouw, terwijl omvangrijke delen van het Manchestergebouw hun industriële invulling behouden vanwege de toekomstige activiteiten van La Roy NV voorzien binnen het gebouw. Hierdoor blijft de economische functie van de site behouden en wordt geen volledige omschakeling naar een niet-industriële bestemming voorgesteld. Er wordt hierbij wel verduidelijkt dat er geen andere publiekstrekkende functies voorzien mogen worden in dit pand dan deze van Dancing. De industriële activiteiten moeten zich beperken tot de standaard productie of opslag voorziening zoals gekend in industriële omgeving. Andere vormen van recreatieve invullingen zijn niet mogelijk op deze site. In bijzondere voorwaarden wordt benadrukt dat de voorziene functiewijziging beperkt is tot het voorzien van nachtclub/dancing in het gebouw.

De aangevraagde werken zijn hoofdzakelijk intern van aard en blijven beperkt ten opzichte van de omvang van het gebouw. De vide wordt gerealiseerd binnen de bestaande structuur en laat de historische hoofdstructuur van kolommen en liggers intact. De bijkomende nooduitgangen maken maximaal gebruik van bestaande openingen, terwijl de externe evacuatietrappen worden uitgevoerd als zelfstandige en reversibele constructies. De ruimtelijke impact van deze ingrepen op het gebouwencomplex blijft hierdoor beperkt.

Verder wordt dieper ingegaan op erfgoed aspecten voor Onderhouds- en restauratiestrategie.

De aanvraag omvat tevens een onderhouds- en restauratiestrategie met gefaseerde ingrepen, waaronder het herstellen van daken, het aanpakken van waterinsijpeling, het herstellen van schrijnwerk, het vervangen van gebroken glas, het uitvoeren van dringende schilderwerken enz..

Deze maatregelen zijn noodzakelijk in het kader van het actief behoudsbeginsel zoals bepaald in artikel 6.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet en dragen bij aan het behoud van de integriteit en toekomstwaarde van het beschermde gebouw.

De uitvoering van deze strategie wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld. Voor de afzonderlijke restauratie- en onderhoudswerken dienen evenwel, waar vereist, nog afzonderlijke toelatingen conform artikel 6.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet te worden

aangevraagd.

Ook wordt opgemerkt dat er toelatingsplichtige werken in het dossier vervat zijn.

Conform het Omgevingsvergunningsbesluit werd addendum B33 – Informatie Onroerend Erfgoed aan het dossier toegevoegd.

De aanvraag bevat een diagnosesnota, erfgoednota en uitgebreide detailbundel (260601_VYN_detailbundel fase 1). Voor een aantal onderdelen ontbreekt evenwel voldoende informatie om een onderbouwde erfgoedafweging mogelijk te maken. Daarnaast worden voor een aantal andere werken voorwaarden opgelegd om te voorkomen dat de erfgoedwaarde en het passiefbehoudsbeginnsel wordt geschonden.

- Stalen schrijnwerk en beglazing: In de detailbundel (p. 20-21) worden stalen ramen weergegeven met bestaande enkelbeglazing en nieuwe verdunde dubbele beglazing. De aangeleverde informatie is echter onvoldoende:
 - o de voorgestelde afwerkingskleuren zijn niet eenduidig;
 - o het is onduidelijk op welke ramen de details betrekking hebben;
 - o informatie over het type glas ontbreekt;
 - o er wordt geen restauratiemethodiek voor het staalwerk beschreven;
 - o reinigings- en schildertechnieken worden niet toegelicht;
 - o de omgang met bestaande opengaande delen wordt niet beschreven.Bij gebrek aan voldoende detailinformatie kunnen deze toelatingsplichtige werken niet worden beoordeeld. Zij maken bijgevolg geen deel uit van de gunstige beoordeling en vereisen een afzonderlijke toelatingsaanvraag.
- Reiniging vloeren en schilderwerken zone Leroy: In de beschrijvende nota wordt vermeld dat binnen de zone Leroy recente technische installaties worden verwijderd, muren, plafonds en structuren wit worden geschilderd en de vloer wordt gereinigd met behoud van de aanwezige vloeraftekening. Deze werken worden evenwel onvoldoende toegelicht in de erfgoednota. Informatie over de reinigingsmethode, het verfsysteem en de motivatie van de kleurkeuze ontbreekt. Deze werkzaamheden worden derhalve uitgesloten van de vergunning en vereisen een afzonderlijke toelatingsaanvraag.
- Gevelherstellingen: Bij het herplaatsen van dorpels en lokaal herstel van het gevelmetselwerk dient maximaal gebruik gemaakt te worden van gerecupereerde bakstenen. Het metselwerkverband dient identiek te zijn aan het bestaande. Het voegwerk moet qua kleur, samenstelling en uitvoering aansluiten bij het historische voegwerk. Tijdens de uitvoering dient een proefvlak ter goedkeuring te worden voorgelegd. Verwijderde bakstenen worden niet afgevoerd maar gestockeerd op de site in kader van latere herstellingswerken aan de gevels.
- Bevestiging evacuatietrappen: De noodtrappen mogen uitsluitend in het voegwerk worden verankerd. Bevestigingen in baksteen of natuursteen zijn niet toegestaan.
- Technische installaties: De aanvraag omvat geen inventaris of overzicht van eventueel aanwezige technisch of industrieel-archeologisch waardevolle installaties die als gevolg van de voorgestelde werken geheel of gedeeltelijk verwijderd zouden worden. Aangezien dergelijke installaties mee kunnen bijdragen aan de industrieel-archeologische waarde van het beschermde monument, kan hun eventuele verwijdering binnen voorliggende aanvraag niet worden beoordeeld. Voor zover de uitvoering van de aangevraagde werken de

verwijdering, ontmanteling of aantasting van technisch waardevolle installaties zou vereisen, kan hierover binnen voorliggende aanvraag geen uitspraak worden gedaan. Dergelijke werken vereisen een afzonderlijke toelating overeenkomstig artikel 6.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Vanuit erfgoed oogpunt is vast te stellen dat de voorgestelde functiewijziging en de daaraan gekoppelde ingrepen in hoofdzaak verenigbaar zijn met de industrieel-archeologische waarden van het beschermde monument. Daarbij wordt gewezen op het behoud van de historische draagstructuur, de leesbaarheid van het industriële gebouw en het reversibele karakter van de nieuwe toevoegingen. Daarnaast wordt een onderhouds- en restauratiestrategie gekoppeld aan de toekomstige ontwikkeling van het gebouw, waardoor wordt ingezet op het duurzame behoud van het beschermd monument. Vanuit erfgoedstandpunt wordt de aanvraag dan ook gunstig beoordeeld mits naleving van een aantal voorwaarden.

Ook op mobiliteitsvlak kan de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de site goed bereikbaar is voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer. De ligging langs de Nieuwevaart en nabij verschillende openbaarvervoerhaltes zorgt voor een goede multimodale ontsluiting. Voor fietsers wordt gebruikgemaakt van een bestaande overdekte fietsenstalling met een capaciteit van 560 plaatsen, wat ruimschoots tegemoetkomt aan de geraamde behoefte.

Voor autoverkeer wordt voorzien in het gebruik van 170 parkeerplaatsen op een aanpalende parkeerzone waarvoor een afzonderlijke overeenkomst gesloten is met de aanpalende eigenaar. Hoewel deze parkeerplaatsen zich niet op hetzelfde perceel bevinden, blijkt uit de voorgelegde overeenkomst dat de parkeerbehoefte van de exploitatie op deze wijze kan worden opgevangen. Er wordt expliciet gesteld dat, rekening houdend met het mobiliteitsprofiel van de exploitatie en de ervaringen uit het verleden, de voorziene capaciteit volstaat. Bovendien vinden de belangrijkste bezoekersstromen plaats tijdens de avond- en nachturen, wanneer de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet beperkt zijn. Er worden bijgevolg geen onaanvaardbare effecten op de verkeersafwikkeling verwacht. Wel is het onduidelijk of er voldoende aangepaste parkeerplaatsen voorzien worden. Dit wordt zo wel in **bijzondere voorwaarden** opgelegd om te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid en dus minstens 8 aangepaste parkeerplaatsen te voorzien voor personen met verminderde mobiliteit.

Er wordt benadrukt dat de aanvraag beoordeeld is voor de functie dancing met het oog op exploitaties in het weekend, conform de afspraken met het aanpalende bedrijf in functie van het parkeren. Dit betekent dat geen ander type activiteiten toegelaten zijn in het Manchester gebouw behalve waarvoor deze vergund zijn, hetzij nachtclub en industrie.

Hierbij wordt dan ook gewezen op het belang van de eerder overeengekomen ontwikkelingsvisie voor de volledige Vynckiersite en op de noodzaak om de industriële bestemming van het gebied als uitgangspunt te blijven hanteren. De voorliggende aanvraag doet hieraan echter geen afbreuk. De industriële functie blijft binnen het gebouw aanwezig en de exploitatie van de dansgelegenheid wordt beoordeeld in functie van de specifieke uitbating van Kompas Klub met de in het dossier omschreven openingsuren. Gelet op het overwegend avond- en nachtelijk gebruik en de beperkte overlap met de reguliere bedrijfsactiviteiten op de site, kan worden aangenomen dat de aangevraagde exploitatie verenigbaar is met de aanwezige en toekomstige industriële activiteiten.

Rekening houdend met de schaal van het gebouw, het behoud van de bestaande industriële activiteiten, de beperkte ruimtelijke impact van de bouwkundige ingrepen, de gunstige mobiliteitsbeoordeling, de positieve erfgoedadviezen en de voorziene restauratie- en onderhoudsmaatregelen, wordt geoordeeld dat de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is binnen haar omgeving.

Wat het gebruiksgenot betreft, wordt vastgesteld dat de aanvraag geen volwaardige sanitaire voorzieningen voor bezoekers omvat, hoewel het gebouw wordt ingericht voor een permanente exploitatie als dansgelegenheid met een aanzienlijke bezoekerscapaciteit. Gelet op de omvang van de inrichting, de aard van de activiteit en de voorziene verbouwings- en inrichtingswerken, mag redelijkerwijze worden verwacht dat de noodzakelijke basisvoorzieningen integraal deel uitmaken van het project. Op het inplantingsplan wordt vermelding gemaakt van een

Uit de plannen blijkt niet dat bezoekers kunnen beschikken over intern gelegen sanitaire voorzieningen, noch wordt een aangepast toilet voorzien voor personen met een beperkte mobiliteit. Evenmin wordt aangetoond op welke wijze de toegankelijkheid voor minder mobiele personen wordt verzekerd ter hoogte van de parkeerfaciliteiten. Hoewel aandacht wordt besteed aan de bereikbaarheid van de inkom, ontbreekt een coherent toegankelijkheidsconcept voor het verdere gebruik van de inrichting.

Aangezien de aanvraag meer omvat dan een loutere functiewijziging en gepaard gaat met bouwkundige ingrepen en een nieuwe inrichting van het gebouw, dient de exploitatie te beantwoorden aan hedendaagse eisen inzake comfort, toegankelijkheid en gebruikskwaliteit. Bij een publiek toegankelijke recreatieve functie zoals een dansgelegenheid moet minimaal worden voorzien in voldoende, intern gelegen sanitaire voorzieningen voor bezoekers. Het feit dat dergelijke voorzieningen niet worden voorzien binnen een gebouw van deze omvang is onvoldoende verantwoord.

Om een voldoende gebruiksgenot en een behoorlijke toegankelijkheid van de inrichting te waarborgen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat voorafgaand aan de ingebruikname van de dansgelegenheid voldoende sanitaire voorzieningen voor bezoekers worden gerealiseerd binnen het gebouw. Daarbij dient minstens één aangepast toilet te worden voorzien overeenkomstig de geldende toegankelijkheidsvoorschriften. Tevens dient de toegankelijkheid van de inrichting voor personen met een beperkte mobiliteit, met inbegrip van de parkeervoorzieningen, afdoende te worden gegarandeerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

<i>Inrichtingsnummer 20250909-0013: Kompas Klub</i>

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (glas, papier, PMD en restafval) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het afval dat gegenereerd wordt, wordt opgehaald door een erkend verwerker.

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

Het advies van de Dienst Preventie voor Veiligheid van Stad Gent stelt: "Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voor zodat het bedrijfsafval in pandig kan worden opgeslagen." Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

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

Het lozen van huishoudelijk afvalwater betreft een lozing, via een septische put, in de openbare riolering van Nieuwevaart (debiet: 959,62 m³/jaar).

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

Aspect hemelwater

Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect bodem en grondwater

Bij de generator (160 kVA) is er opslag van 2499 kg (~3000 liter) diesel in een dubbelwandige tank (met overvulbeveiliging) in een inkuiping.

De tank is gekeurd op 25 maart 2026 door ACOMIL bv (ref. 265218 XXClodetteGent), er werd een groene merkplaat afgeleverd (TT2600.27). De keuring is geldig tot 25 maart 2029.

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

Aspect licht

Buiten zal er enkel verlichting voorzien worden om een veilige bedrijfsuitbating mogelijk te maken. Alle activiteiten vinden binnen plaats.

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

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

Aspect lucht

Koelinstallaties

In totaliteit worden er 58 koelinstallaties geplaatst. Er is een uitbreiding met koelinstallaties in zaal Balkon:

- 7 x koelinstallaties: $7 \times 0,15 \text{ kW} = 1,05 \text{ kW}$;
- 1 tap installatie: 0,597 kW;
- vriezer: 0,15 kW.

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

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

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

Deze elementen worden opgenomen als opmerking.

Generator

De elektriciteitsinstallatie beschikt over een capaciteit om de meeste basisinfrastructuur te voorzien van stroom. Echter is dit niet voldoende voor Clodette BVBA waardoor er extra stroom voorzien zal moeten worden voor tijdens de piekmomenten. Daarom zal een generator gebruikt worden om het elektriciteitsstekort op deze momenten op te vangen. Het elektrisch vermogen van de generator is 160 kVA.

Er is door de aanvrager bekeken om netwerkversterking aan te vragen bij Fluvijs of het plaatsen van een batterij. Men motiveert dat dit kosten-baten niet haalbaar is. De uitgebreide motivatie is geen onderdeel van het dossier, zodat er geen inzicht is in de onderbouwing van dit standpunt.

Onderhavig dossier is een aanvraag voor een permanente exploitatie. Dat betekent dat de voorziene ingrepen zo opgevat moeten zijn dat deze permanent voorzien kunnen worden. Bijgevolg moet Kompas hun klantencabine binnen 3 jaar upgraden in functie van deze omgevingsvergunning. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Evenwel mag er max.

18 maanden een noodoplossing voorzien worden, onder de vorm van de generator (rubriek 12.1.1.1°b).

Als gevolg van bovenstaande wordt de vergunning voor rubriek 12.1.1.1°b) niet vergund voor onbepaalde duur, maar voor een termijn van bepaalde duur van 18 maanden. Die termijn loopt af op 27 februari 2028.

Uiterlijk 9 maanden na het verlenen van onderhavige vergunning dient de exploitant door een externe specialist ter zake een eerste tussentijdse evaluatie te laten maken van alternatieven voor de dieselgenerator. Dit alternatief kan dan ingezet worden in afwachting van de upgrade van de klantencabine van Fluvius. De resultaten van dit onderzoek dienen overgemaakt en besproken te worden aan/met Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

De externe specialist dient het plan van aanpak van de studie vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect geluid

Koelinstallaties

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

Rubriek 32

Er zijn 3 zalen in de inrichting:

- Kelder;
- Kontrolekamer;
- Karre.

Conform de aanvraag is er in de zaal 'Karre' geen elektronisch versterkte muziek toegestaan. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

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

Op 3 november 2021 werd door Bureau De Fonseca een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toen geldende situatie van de site (ref. 2021R394-2). Op 12 september 2025 werd een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (ref. 2025R358).

Volgende BP wordt beschouwd:

- * MP1: buitenomgeving woningen Gasmeterlaan, ten zuiden van de inrichting aan de overkant van het Verbindingskanaal.
- * MP2: buitenomgeving woning Nieuwevaart, ten westen van de inrichting. De woning lag in de praktijk ietwat afgeschermd, waardoor het gekozen meetpunt iets dichterbij de inrichting ligt.
- * MP3: buitenomgeving woningen Wiedauwkaai, ten noordoosten van de inrichting.

Voor de BP hangt de toe te passen normering af van volgende factoren:

1. Binnen- of buitenshuis. Indien er bewoning is palend aan de exploitatie (gemene vloer en/of muur) dan moet er getoetst worden aan binnennormen. De richtwaarden voor respectievelijk binnenshuis en buitenshuis worden weergegeven in bijlage 2.2.2 en bijlage 4.5.4 van Vlarem II.
2. De beoordelingsperiode. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de dagperiode (van 7-19u); de avondperiode (van 19-22u) en de nachtperiode (22-7u). In dit geval wordt, gezien de aard van de activiteiten, uitgegaan van de (strengste) nachtperiode.
3. De ligging op het gewestplan. In dit geval ligt MP1 in woongebied op minder dan 500 meter van industriegebieden/gemeenschapsvoorzieningen en MP2 en MP3 in industriegebied.
4. Bestaande of nieuwe inrichtingen. De geluidsnormen voor een bestaande inrichting zijn soepeler dan voor een nieuwe inrichting. Rekening houdend met artikel 5.32.2.3§2 van Vlarem II gaat het om een nieuwe inrichting.

Samenvattend kan gesteld worden (cfr. beslissingsschema's in bijlage 4.5.6 van Vlarem II) dat het Lsp getoetst moet worden aan een norm van 40 dB(A) tijdens de nachtperiode op MP1 en 50 dB(A) tijdens de nachtperiode op MP2 en MP3.

Bij het aanvraagdossier is een akoestisch onderzoek (AO) opgenomen, uitgevoerd door een erkende deskundige in de discipline geluid. Het doel van een AO bestaat erin om het maximaal geluidsniveau te bepalen dat in het lokaal mag gespeeld worden zodat in de BP aan de normen voldaan is.

Bij het beoordelen van geluidshinder afkomstig lokalen waar elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld wordt uitgegaan van muziek met voldoende energie in de lage frequenties (veel basgeluid). Op die manier wordt een situatie met een ongunstige situatie (worst-case) aan de zenzijde van de muziek beoordeeld.

Als het geluid tonaliteit vertoont (~ een 'zuivere toon' bevat) dan voorziet de Vlarem-regelgeving dat dit geluid als meer storend voor de omgeving moet beschouwd worden. Indien tonaliteit vastgesteld wordt, dan moet het geluid van de inrichting met een extra 5 dB(A) (en in sommige gevallen met 2 dB(A)) bestraft worden. Aangezien dit niet onderzocht kon worden wordt deze toeslag in rekening genomen in het akoestisch onderzoek.

In het AO wordt gesteld dat bij een aangelegd geluidsniveau van:

- * 112 dB(A) LAeq in "Kelder";
 - * 101 dB(A) LAeq in "Kontrolekamer";
- voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in alle BP tijdens de nachtperiode.

Het geluidsniveau moet dus in eerste instantie beperkt worden tot

- * 112 dB(A) in "Kelder";
- * 101 dB(A) in "Kontrolekamer".

Gezien het toepasselijke Vlarems indelingscriterium wordt het geluidsniveau beperkt tot 100 dB(A) in “Kelder” en “Kontrolekamer”.

Concluderend kan gesteld worden dat het geluid in de zalen beperkt moet worden tot 100 dB(A).

Lokalen met elektronisch versterkte muziek die ondergebracht worden in rubriek 32 van de indelingslijst (bijlage 1 van Vlarems II) leiden in de regel tot een beslissing van het college van burgemeester en schepenen. In deze beslissingen hanteert de stad Gent een beleid waarbij een maximaal geluidsniveau wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen.

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

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

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

Het maximaal toegestane geluidsniveau bedraagt in “Kelder” en “Kontrolekamer” 100 dB(A) tijdens de nachtperiode, gemeten als $L_{Aeq,30}$ seconden; De toetsingsnorm bedraagt 102 dB(A), gemeten als $L_{A,slow,max}$. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm van 102 dB(A), dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm van 100 dB(A) $L_{Aeq, 30}$ seconden.

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

De exploitant moet de parameters $L_{Aeq,60min}$ en $L_{Aeq,15min}$ continu meten en $L_{Aeq,60min}$ registreren. De parameter $L_{Aeq,15min}$ moet zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als $L_{Aeq,60min}$ en $L_{Aeq,15min}$, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen. Op algemene vraag en advies van de politie moet de exploitant de geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit uithangen ter hoogte van de bar(s), zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven. Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

De exploitant moet een geluidsplan opmaken (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II). Dit werd toegevoegd aan de aanvraag.

dB(C)-normen

De muziek in Kompas Klub wordt getypeerd door zeer zware bassen. De basgeluiden (geluidsniveaus in dB(C)) worden niet apart opgenomen in de milieuwetgeving, maar kunnen wel voor grote geluidshinder zorgen, zelfs tot op verre afstand. Bovendien ontving de Dienst Toezicht tijdens de laatste fase van exploitatie van Kompas Klub op deze locatie enkele klachten van omwonenden waarbij specifiek werd verwezen naar hinder door bassen.

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

Deze geluidsnorm in dB(C) ligt maximum 13 dB hoger dan de geluidsnorm in dB(A).

Dit leidt tot volgende bijzondere voorwaarden:

Het maximaal toegestane geluidsniveau in "Kelder" en "Kontrolekamer" bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCeq,30sec. De toetsingsnorm in "Kelder" en "Kontrolekamer" bedraagt 102 dB(A) LAslow,max en 115 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.

De toegestane geluidsniveaus gelden ter hoogte van het referentiepunt ('REF' op plan) van de respectievelijke zaal:

* KELDER



* KONTROLEKAMER



Aanpassingen aan zaal “Kelder”

In functie van de nieuwe inrichting wordt tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping een vide gerealiseerd. Deze vide strekt zich uit over drie bij vier traveeën en wordt uitgevoerd met behoud van de bestaande draagstructuur van kolommen en liggers. De perforatie van de vloer bedraagt circa 500 m² en creëert een ruimtelijke verbinding tussen beide niveaus.

Deze wijziging heeft als gevolg dat de uitgevoerde akoestische onderzoeken niet meer relevant zijn. Geïnspireerd op artikel 5.32.2.3. van VLAREM II wordt een bijzondere voorwaarde opgelegd, met als doel het actualiseren van het akoestisch onderzoek nadat de werken uitgevoerd zijn:

Uiterlijk 10 kalenderdagen voor de (her)ingebruikname van de inrichting, nadat de vide in zaal “Kelder” gecreëerd werd, laat de exploitant op zijn kosten een volledig akoestisch onderzoek

uitvoeren door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen. In dit akoestisch onderzoek moet ook zaal “Kontrolekamer” opgenomen worden. Er dient uitgegaan te worden van een worst case scenario, waarbij beide zalen tegelijkertijd in exploitatie zijn aan het maximaal vergund geluidsniveau. De resultaten van het akoestisch onderzoek moeten overgemaakt worden aan Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Voorafgaand aan de metingen moet het meetvoorstel ter goedkeuring voorgelegd worden aan Dienst Milieu en Klimaat en Dienst Toezicht (milieuenklimaat@stad.gent en toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Einduur

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het milieuvergunningsbesluit in plaats van een einduur. Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt: *De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.*

De exploitant heeft in de aanvraag een verlenging van het specifiek exploitatieregime aangevraagd, onder de vorm van een bijstelling van artikel 5.32.2.2.§2. van VLAREM II. Met name: *In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 6u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 16u tot zondag 7u alsook op weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.*

Er zijn geen klachten of vermoedens van hinder bekend. Hierdoor wordt volgende regeling van toepassing gesteld, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek.

In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 6u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 16u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Afgeleide hinder

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

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

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

Aspect veiligheid

Veiligheid van personeel en bezoekers

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

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

* Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen en voorzie een logboek om deze situaties anoniem te registreren; communiceer dit met de stadsdiensten.

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 065986-020/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden

De bijzondere voorwaarden uit OMV_2025107730 wordt als volgt gecoördineerd:

1. De melding is slechts uitvoerbaar voor zover deze wordt geëxploiteerd tijdens een periode waarbij een vrijstelling van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen van toepassing is (4 x 30 kalenderdagen per jaar).

Wordt opgeheven (cfr. aangevraagde functiewijziging).

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

Wordt opgeheven (cfr. aangeleverd keuringsattest).

3. In zaal 'Karre' is geen elektronisch versterkte muziek toegestaan.

Wordt hernomen.

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

Wordt hernomen.

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

Wordt hernomen.

6. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.

Wordt hernomen.

7. Het maximaal toegestane geluidsniveau in iedere zaal bedraagt 95 dB(A) LAeq,30sec en 108 dB(C) LCeq,30sec. De toetsingsnorm in iedere zaal bedraagt 102 dB(A) LAslow,max en 115 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.

Wordt geactualiseerd n.a.v. onderhoudige aanvraag:

Het maximaal toegestane geluidsniveau in “Kelder” en “Kontrolekamer” bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCeq,30sec. De toetsingsnorm in “Kelder” en “Kontrolekamer” bedraagt 102 dB(A) LAslow,max en 115 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.

De toegestane geluidsniveaus gelden ter hoogte van het referentiepunt ('REF' op plan) van de respectievelijke zaal:

* KELDER



* KONTOLEKAMER



8. In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 6u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 16u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

Wordt hernomen.

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

Wordt hernomen.

10. Uiterlijk 30 juni 2026 dient de exploitant middels een erfgoednota aan te tonen dat alle ingrepen ten behoeve van de exploitatie volledig reversibel zijn en geen schade toebrengen aan het gebouw. Indien toelatingsplichtige werken voorzien zijn, dient hiervoor een afzonderlijke aanvraag te worden ingediend.

Wordt opgeheven.

11. Mobiliteit

- a. 'Bijzonder geregeld vervoer' kan georganiseerd worden op voorwaarde dat de overeenkomst hierrond met V-tax Lybaert een keurmerk heeft van de Vlaamse overheid (i.e. MOW).
- b. Vanaf het moment dat de overeenkomst dit keurmerk bevat, kan de aanvrager exclusief met V-tax samenwerken. Dan valt dit niet langer onder taxi-werking, maar wel onder 'bijzonder geregeld vervoer' shuttle-service. In dat geval dient de overeenkomst met keurmerk ook steeds aanwezig te zijn in de voertuigen. We vragen om dan in alle communicatie (op het terrein, op de website, via social media, etc...) nergens meer melding te maken van 'taxi', maar wel van een 'shuttle-service' zodat het duidelijk is voor iedereen dat dit niet om een taxi-werking gaat. Van zodra de overeenkomst dit keurmerk ontvangt, dient deze schriftelijk aan mobiliteit.ruimtelijkeprojecten@stad.gent, mobiliteit.taxi@stad.gent en aan de politie Stad Gent bezorgd te worden
- c. Zolang de overeenkomst dit keurmerk niet bevat, gaat het om taxi-vervoer waarbij we vragen om alle taxi-voertuigen die beschikken over een vergunning IBPV-straattaxi op eigen terrein toe te laten voor niet-bestelde ritten. Het volgende dient dan toegepast te worden:

- Niet-bestelde ritten: op eigen terrein via de wachtzone(rij) voor alle taxivoertuigen die beschikken over een vergunning IBPV-straattaxi.
 - Bestelde ritten (o.a. via Uber, etc...) op een veilige manier via het openbaar domein (Nieuwevaart) bezoekers laten oppikken/afzetten.
 - d. De stewards dienen hierop zeer goed voorbereid te zijn om er mee voor te zorgen dat dit op een veilige en vlotte manier kan verlopen en er geen (mobiliteits)hinder hierdoor ontstaat op het openbaar domein.
- Wordt opgeheven.*

12. Veiligheid

a. Personeel en bezoekers

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

b. Brandveiligheid

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

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

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

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

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

Wordt geactualiseerd n.a.v. onderhavige aanvraag:

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 065986-020/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

<i>Inrichtingsnummer 20260401-0014: La Roy</i>
--

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (glas, papier, PMD en restafval) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het afval dat gegenereerd wordt, wordt opgehaald door een erkend verwerker.

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

Het advies van de Dienst Preventie voor Veiligheid van Stad Gent stelt: "Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voor zodat het bedrijfsafval in pandig kan worden opgeslagen." Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect lucht

Warmtepompen

Er worden twee toestellen van elk 10 kW geïnstalleerd.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Warmtepompen

De twee warmtepompen worden op het dak opgesteld (achteraan het gebouw t.o.v. Nieuwevaart).

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden

van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer.

Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

<i>Inrichtingsnummer 20250909-0013: Kompas Klub</i>

Volgende rubrieken worden **gunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 959,62 m ³ /jaar Nieuw	959,62 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) uitbreiding met koelinstallaties in zaal Balkon: - 7 x koelinstallaties: 7 x 0,15 kW = 1,05 kW - 1 tap installatie: 0,597 kW - vriezer: 0,15 kW Verandering	+1,797 kW
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min Verandering	+5 dB(A)LAeq

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 959,62 m³/jaar klasse 2	959,62 m³/jaar
12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Generator met een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA vlarebo : O klasse 3	160 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 12,561 kW. klasse 3	12,561 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van stookolie 2.499 kg (3.000L) bij generator klasse 3	2,499 ton
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min: -Kelder -Kontrolekamer klasse 2	100 dB(A)LAeq,30sec

Inrichtingsnummer 20260401-0014: La Roy

Volgende rubrieken worden **gunstig** beoordeeld:

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen: 2 x 10 kW= 20 kW Nieuw	20 kW
-----------	--	-------

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

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen: 2 x 10 kW= 20 kW klasse 3	20 kW
-----------	--	-------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026041810 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een gedeeltelijke functiewijziging van industrie naar een dansgelegenheid en opslag (industrie) aan CLODETTE bv (O.N.:0721465115) en LIGHT & PEPPER comm.v (O.N.:0686775044) gelegen te Nieuwevaart 51, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Kompass Klub en La Roy met inrichtingsnummer 20250909-0013 en 20260401-0014 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor Kompass Klub met inrichtingsnummer 20250909-0013 :

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 959,62 m ³ /jaar Nieuw	959,62 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) uitbreiding met koelinstallaties in zaal Balkon: -7 x koelinstallaties: 7 x 0,15 kW = 1,05 kW	+1,797 kW

	- 1 tap installatie: 0,597 kW - vriezer: 0,15 kW Verandering	
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min Verandering	+5 dB(A)LAeq

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 959,62 m³/jaar klasse 2	959,62 m³/jaar
12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Generator met een totaal elektrisch vermogen van 160 kVA vlarebo : O klasse 3	160 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 12,561 kW. klasse 3	12,561 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van stookolie 2.499 kg (3.000L) bij generator klasse 3	2,499 ton
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is Inrichting met muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min:	100 dB(A)LAeq,30sec

	-Kelder -Kontrolekamer klasse 2	
--	--------------------------------------	--

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor La Roy met Inrichtingsnummer 20260401-0014:

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen: 2 x 10 kW= 20 kW Nieuw	20 kW
-----------	---	----------

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

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen: 2 x 10 kW= 20 kW klasse 3	20 kW
-----------	--	----------

Artikel 2: TERMIJN

Inrichtingsnummer 20250909-0013: Kompass Klub

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit **kan gedeeltelijk verleend worden voor onbepaalde duur vanaf 27 augustus 2026**. Rubriek 12.1.1.1°b) wordt hiervan uitgesloten en vergund voor een periode van bepaalde duur van 18 maanden, aflopend op 27 februari 2028.

Inrichtingsnummer 20260401-0014: La Roy

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit **kan verleend worden voor onbepaalde duur** vanaf 27 augustus 2026.

Verleent de stedenbouwkundige handelingen voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3: Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 juli 2026 met kenmerk 065986-020/EVM/2026).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 juli 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.251).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en verkeer moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 juni 2026 met kenmerk AV/411/2026/01059).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 juli 2026 met kenmerk omv-2026041810 - Behandeling in eerste aanleg-001).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 juni 2026 met kenmerk 11956).

Functionele inrichting en toegankelijkheid

- Voorafgaand aan de ingebruikname van de dansgelegenheid dienen voldoende permanente sanitaire voorzieningen voor bezoekers binnen het gebouw gerealiseerd te worden. Tijdelijke of mobiele sanitaire containers worden niet aanvaard als definitieve oplossing voor de vergunde functie.
- Minstens één aangepast toilet dient te worden voorzien overeenkomstig de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- De publiek toegankelijke delen van het gebouw dienen integraal toegankelijk te worden gemaakt overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Indien de dansgelegenheid wordt ingericht op meerdere niveaus dient een lift te worden voorzien conform artikel 21 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
- Op de parkeerfaciliteiten die ter beschikking worden gesteld van de inrichting dienen minstens acht voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen voor personen met een handicap te worden voorzien overeenkomstig artikel 27 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Deze parkeerplaatsen dienen blijvend beschikbaar te zijn tijdens de exploitatie van de inrichting.

Erfgoedvoorwaarden

- De onderhouds- en restauratiestrategie dient strikt te worden gevolgd. Voor alle daarin opgenomen werken moeten de vereiste afzonderlijke toelatingen worden aangevraagd.
- Het herstel, de herschildering en de aanpassing van het stalen schrijnwerk, inclusief de plaatsing van verdunde dubbele beglazing, maken geen deel uit van deze vergunning en vereisen een afzonderlijke toelatingsaanvraag.
- Voor de reinigings- en schilderwerken in de zone Leroy dient een afzonderlijke toelatingsaanvraag te worden ingediend.

- De noodtrappen mogen uitsluitend bevestigd worden in het voegwerk van de gevel.
- Bij gevelherstellingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van gerecupereerde bakstenen; metselwerk en voegwerk moeten aansluiten bij de historische uitvoering en een proefvlak dient voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- Indien technisch of industrieel-archeologisch waardevolle installaties geheel of gedeeltelijk moeten worden verwijderd, aangepast of ontmanteld, dient hiervoor voorafgaand een afzonderlijke toelating te worden aangevraagd.

Mobiliteitsvoorwaarden

- De exploitant dient gedurende de volledige exploitatie te beschikken over minimaal 170 parkeerplaatsen overeenkomstig de voorgelegde overeenkomst.
- Indien de parkeerovereenkomst wordt beëindigd of substantieel gewijzigd, dient vóór de ingebruikname van een alternatieve regeling aangetoond te worden dat de parkeerbehoefte volledig kan worden opgevangen zonder afwenteling op het openbaar domein.
- Op piekmomenten dienen voldoende stewards te worden ingezet ter begeleiding van de verkeersstromen, de kruising met het dubbelrichtingsfietspad en het ordelijk gebruik van de parkeerfaciliteiten.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt).
2. De klantencabine moet uiterlijk 3 jaar na het verlenen van onderhavige vergunning een upgrade krijgen in functie van deze omgevingsvergunning.
3.
 - a. Uiterlijk 9 maanden na het verlenen van onderhavige vergunning dient de exploitant door een externe specialist ter zake een eerste tussentijdse evaluatie te laten maken van alternatieven voor de dieselgenerator. Dit alternatief kan dan ingezet worden in afwachting van de upgrade van de klantencabine van Fluvius. De resultaten van dit onderzoek dienen overgemaakt en besproken te worden aan/met Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).
 - b. De externe specialist dient het plan van aanpak van de studie vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).
4. In zaal 'Karre' is geen elektronisch versterkte muziek toegestaan.
5. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.
6. De bijzondere voorwaarden moeten opgehangen worden ter hoogte van de bar(s).
7. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.

8. Het maximaal toegestane geluidsniveau in “Kelder” en “Kontrolekamer” bedraagt 100 dB(A) LAeq,30sec en 113 dB(C) LCEq,30sec. De toetsingsnorm in “Kelder” en “Kontrolekamer” bedraagt 102 dB(A) LAslow,max en 115 dB(C) LCslow, max. Als er voldaan is aan de toetsingsnorm in Lslow,max dan wordt geacht voldaan te zijn aan de opgelegde norm in Leq,30sec.

De toegestane geluidsniveaus gelden ter hoogte van het referentiepunt (‘REF’ op plan) van de respectievelijke zaal:

* KELDER



* KONTROLEKAMER



9. Uiterlijk 10 kalenderdagen voor de (her)ingebruikname van de inrichting, nadat de vide in zaal “Kelder” gecreëerd werd, laat de exploitant op zijn kosten een volledig akoestisch onderzoek uitvoeren door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen. In dit akoestisch onderzoek moet ook zaal “Kontrolekamer” opgenomen worden. Er dient uitgaan

te worden van een worst case scenario, waarbij beide zalen tegelijkertijd in exploitatie zijn aan het maximaal vergund geluidsniveau. De resultaten van het akoestisch onderzoek moeten overgemaakt worden aan Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Voorafgaand aan de metingen moet het meetvoorstel ter goedkeuring voorgelegd worden aan Dienst Milieu en Klimaat en Dienst Toezicht (milieuenklimaat@stad.gent en toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

10. In afwijking van artikel 5.32.2.2.§2. mag de exploitatie en het gebruik van elektronische versterkers die muziek voortbrengen plaatsvinden van donderdag 22u tot vrijdag 6u, van vrijdag 22u tot zaterdag 7u en van zaterdag 16u tot zondag 7u alsook op andere weekavonden voor een feestdag vanaf 22u tot 7u op de feestdag zelf.

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

12. Veiligheid

a. Personeel en bezoekers

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

* Zorg voor opgeleid personeel dat aan de slag kan met personen onder invloed van middelen of die dader en/of slachtoffer zijn van grensoverschrijdend gedrag. Maak een intern draaiboek op wat betreft het reageren op de twee bovenvermelde fenomenen en voorzie een logboek om deze situaties anoniem te registreren; communiceer dit met de stadsdiensten.

b. Brandveiligheid

* Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 065986-020/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: 5.32.2.2.§2.: Zie bijzondere voorwaarde 10.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Voor het beheer van het clubgedeelte:

- Voorzie voldoende ruimte voor afvalopslag. Neem de regelgeving voor bedrijfsafval in acht.

- Voorzie voldoende sensibiliserende en preventieve maatregelen om bezoekers en personeel bewust te maken van de risico's m.b.t. middelengebruik en jullie aanpak wat betreft (seksueel) grensoverschrijdend gedrag.

- Maak een intern draaiboek wat betreft de opvolging en ondersteuning van zwaar geïntoxiceerde personen of van daders en/of slachtoffers van (seksueel) grensoverschrijdend gedrag, discriminatie, haatspraak,... Communiceer dit met de stadsdiensten.

Geluid

- In de aktenamen dienen dB(C) geluidsnormen te worden opgenomen.

- De geluidsnormen in de aktenamen dienen te worden opgenomen als LAeq,30s en LCeq,30s waarden (met corresponderende toetsingsnormen in LAslow,max en LCslow,max).

- Zowel de geluidsnormen in dB(A) als in dB(C) dienen te worden gemeten door de exploitant.

Taxi- en shuttleverkeer

- I.v.m. taxi's/Bijzonder geregeld vervoer wordt er aangegeven in de nota dat er samengewerkt wordt met een vast taxibedrijf (V-tax). In tegenstelling tot OMV_2025107730 (melding klasse 3) wordt er in de voorliggende aanvraag geen overeenkomst meer opgenomen met V-tax Lybaert voor 'bijzonder geregeld vervoer'. De overeenkomst hierrond uit OMV_2025107730 had een geldigheidsduur van 1 oktober 2025 t.e.m. 30 september 2030. In het geval in kader van de voorliggende aanvraag nog beroep gedaan wordt op deze overeenkomst, herhalen we daarom de opmerkingen die we ook opnamen in ons advies op OMV_2025107730 (melding klasse 3).
- 'Bijzonder geregeld vervoer' kan georganiseerd worden op voorwaarde dat een overeenkomst hierrond (zoals wel nog opgenomen was bij de vorige aanvraag OMV_2025107730 melding klasse 3) met V-tax Lybaert een keurmerk heeft van de Vlaamse overheid (i.e. MOW).
- Vanaf het moment dat een dergelijke overeenkomst dit keurmerk bevat, kan de aanvrager exclusief met V-tax samenwerken. Dan valt dit niet langer onder taxi-werking, maar wel onder 'bijzonder geregeld vervoer' shuttle-service. In dat geval dient de overeenkomst met keurmerk ook steeds aanwezig te zijn in de voertuigen. We vragen om dan in alle communicatie (op het terrein, op de website, via social media, etc...) nergens meer melding te maken van 'taxi', maar wel van een 'shuttle-service' zodat het duidelijk is voor iedereen dat dit niet om een taxi-werking gaat. We vragen om van zodra de overeenkomst dit keurmerk ontvangt, dit schriftelijk aan mobiliteit.ruimtelijkeprojecten@stad.gent, mobiliteit.taxi@stad.gent en aan de politie Stad Gent te bezorgen.
- Zolang de overeenkomst dit keurmerk niet bevat, gaat het om taxi-vervoer waarbij we vragen om alle taxi-voertuigen die beschikken over een vergunning IBPV-sraattaxi op eigen terrein toe te laten voor niet-bestelde ritten. Het volgende dient dan toegepast te worden:
 - ? Niet-bestelde ritten: op eigen terrein via de wachtzone(rij) voor alle taxivoertuigen die beschikken over een vergunning IBPV-sraattaxi.

- ? Bestelde ritten (o.a. via Uber, etc...) op een veilige manier via het openbaar domein (Nieuwevaart) bezoekers laten oppikken/afzetten.
- We vragen en rekenen erop dat de stewards hierop zeer goed voorbereid zijn om er mee voor te zorgen dat dit op een veilige en vlotte manier kan verlopen en er geen (mobiliteits)hinder hierdoor ontstaat op het openbaar domein.

OPMERKINGEN MILIEU

Inrichtingsnummer 20250909-0013: Kompas Klub
--

Afval

- * Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
- * Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voor zodat het bedrijfsafval in pandig kan worden opgeslagen.

Bodem en grondwater

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

Licht

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

Lucht

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

Geluid

- * De exploitant moet de parameters LAeq,60min en LAeq,15min continu meten en LAeq,60min registreren. De parameter LAeq,15min moet zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke.
- * De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,60min en LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.

- * De exploitant moet kosteloos gehoorbescherming voor eenmalig gebruik ter beschikking stellen aan alle bezoekers (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II).
- * De exploitant moet, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken.

Inrichtingsnummer 20260401-0014: La Roy

Afval

- * Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
- * Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voor zodat het bedrijfsafval in pandig kan worden opgeslagen.

Lucht

- * Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.
- * De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.
- * De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Geluid

- * Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.
- * Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:
 - Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).
- * Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer. Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07159 - OMV_2026041810 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een gedeeltelijke functiewijziging van industrie naar een dansgelegenheid en opslag (industrie) - met openbaar onderzoek - Nieuwevaart, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026041810

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Vynckier_G_B_4_Rechtergevel-V2.pdf	+V3g15tqJE1fYC8rBqGGVg==
BA_Vynckier_G_B_1_Voorgevel.pdf	U6liqQm3UnZbwMPwu6+p9A==
BA_Vynckier_G_B_2_Achtergevel.pdf	mmWoe327M4Pi3GCDEMmPSw==
BA_Vynckier_G_B_3_Linkergevel.pdf	sFL2gGOhpKe3ANcqPjI/w==
BA_Vynckier_G_N_1_Voorgevel.pdf	3YJoPnIWHZlvzJ7XLfZzXA==
BA_Vynckier_G_N_2_Achtergevel-V2.pdf	fYQ7mcN3+SHHglT6ukQcRA==
BA_Vynckier_G_N_3_Linkergevel-V2.pdf	hcsF9QVNNxLBcRppWcGSqw==
BA_Vynckier_G_N_4_Rechtergevel-V2.pdf	Hj3YBAJ5jIEqYFRrPUJqwQ==
BA_Vynckier_I_B_1-V2.pdf	JNX7u1vYLg+iiGwBiOr+8A==
BA_Vynckier_I_N_2-V2.pdf	CWbwIAFluCfAJoEQm1xhFA==
BA_Vynckier_L_N_1_Legende.pdf	AdnukUSQwwCmJXrC9GPqLw==
BA_Vynckier_P_B_-1_Rioleringen.pdf	acHTJ6co0JDLuK7M+eJ+RA==
BA_Vynckier_P_B_0_Gelijkvloers-V2.pdf	Q0stdJ58qsReEvKZejGAFw==
BA_Vynckier_P_B_1_Eerste verdieping-V2.pdf	6u4j/CUJmVnwivKAAWdZ9Q==

BA_Vynckier_P_B_2_Tweede verdieping-V2.pdf	6JZOKZzFbwBn6XcXtzX8JA==
BA_Vynckier_P_B_3_Derde verdieping-V2.pdf	exbaydeNalf2XoRvHKTb6w==
BA_Vynckier_P_B_4_Dakverdieping.pdf	D9N9OrdRO242dX/muXj//A==
BA_Vynckier_P_N_-1_Rioleringen.pdf	JH6TifLcY/6VGqeogRFP7A==
BA_Vynckier_P_N_0_Gelijkvloers-V2.pdf	FAGfP8YmXcJzuM/VsBPURw==
BA_Vynckier_P_N_1_Eerste verdieping-V2.pdf	9tsmcA1aX2UQCTgvznLFCA==
BA_Vynckier_P_N_2_Tweede verdieping-V2.pdf	tKJykeye4C/igd/wS71+wQ==
BA_Vynckier_P_N_3_Derde verdieping-V2.pdf	fi8mMmhyxMNM2pgb1eeLLQ==
BA_Vynckier_P_N_4_Dakverdieping.pdf	d2IBxDPwXoY+k+b1EodgZA==
BA_Vynckier_S_B_1_Doorsnede AA-V2.pdf	pFITHEIG65c9iWhadSCOVw==
BA_Vynckier_S_B_2_Doorsnede EE-V2.pdf	8OfFkx2zYW3cpUTGoK+4Fw==
BA_Vynckier_S_N_1_Doorsnede AA-V2.pdf	m+dgDWvbXy9dtoE8FQCmuA==
BA_Vynckier_S_N_2_Doorsnede EE-V2.pdf	vvDLvQbCvMcV8hg1C5pxpg==
BA_Vynckier_T_B_1-V2.pdf	7VfSmjjMBM3DmiiBIWmcdg==
BA_Vynckier_T_N_1-V2.pdf	XE5+i4/M1ThpamF2TRTG3A==