



2024_CBS_05626 OMV_2023020704 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtzwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing - Gentstraat, 9041 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

PLOTHO BVBA met als contactadres Sint-Pietersaalststraat 116, 9000 Gent en De heer Tanguy Hermanns met als contactadres Sint-Pietersaalststraat 116, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023020704) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2023. De aanvraag werd op 5 oktober 2023 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 30 november 2023 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing
- Adres: Gentstraat 6 en 8, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1063C, 1063B, 1063D, 1064A, 1066A, 1067A, 1715E en 1715D

Op 18 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 25 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 30 november 2023.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag bevindt zich langs de Gentstraat en de Onze Lieve Vrouwdreef te Oostakker. Het gaat om de kasteelsite Slotendries. In het westen bevindt zich de haven van Gent, in het noordoosten het industrieterrein Volvo Trucks en het centrum van Oostakker (gescheiden door de R4). In het oosten bevindt zich de Onze-Lieve-Vrouw basiliek van Lourdes en de site van EDUGO. In het zuiden bevindt zich een woonwijk van residentiële woningen.

De oorspronkelijke vergunning werd geweigerd door het CBS op 05/10/2023. Dit advies kadert in een beroepsprocedure waarbij een nieuwe adviesvraag en een nieuw openbaar onderzoek werd opgestart.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing.

Er staan veel werken gepland die hieronder kort worden samengevat.

- Kasteel: verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging
 - Eén woonentiteit, horeca (receptieruimte) in de kapel en een nieuwe kantoorruimte (co-workingspace) voorzien in de nieuwbouw (ter vervanging van de historische dienstvleugel).
- In de hoevegebouwen wordt een B&B ondergebracht.
- In de paardenstallen en de te reconstrueren hovenierswoning richt de aanvrager kamers in (bed and breakfast).

- De berging fungeert als fietsenstalling.
- De oranjerie doet dienst als receptieruimte. Achteraan voorziet men een nieuw volume voor sanitair en catering. In de moestuin legt men een zwembad aan.
- De bestaande parking en padenstructuur op de site wordt heraangelegd in functie van de herbestemming en opwaardering van de site.
- De restauratie van de duiventoren, de toegangsbrug, de ommuring en het hekwerk rond de moestuin en het kippenhok met bijbehorende ren maken ook deel uit van deze aanvraag.

Het 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes: omgeving' is beschermd als dorpsgezicht bij besluit van 16/01/1987 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu volkskundige waarde.

Het 'Kasteeldomein Slotendries' is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl een complex met bed & breakfast met zwembad, de inrichting van vergaderzalen, etc.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	<p>lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van maximaal 634 m³/j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, voorafgaandelijk over 3 septische putten wordt geleid vooraleer te lozen via één centraal lozingspunt aangesloten op de openbare riolering in de Gentstraat.</p> <p>Het project is gedeeld in 3 zones :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. woning, co-working en gemeenschapsvoorzieningen en diensten, gelegen in het kasteel + een bijgebouw te bouwen 2. de oranjerie 3. het geheel van 3 gebouwen (hovenierswoning en paardenstal waar een bed&breakfast ingericht is) en een stal. klasse 3 Nieuw 	634 m ³ /jaar
3.4.1°b)	<p>lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m³/u) Lozen van maximaal 0,25 m³/u, 2 m³/dag of 600 m³/jaar bedrijfsafvalwater (spuiwater zwembad) in de openbare riolering. klasse 2 Nieuw</p>	0,25 m ³ /uur
16.3.2°a)	<p>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zeven warmtepompen voor comfortkoeling en verwarming van kantoren en</p>	25,9 kW

	B&B (VRV systeem - 5 pK of 3,7 kW per toestel, koelmiddel R32) klasse 3 Nieuw	
32.8.1.1°b)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte van 50 tot 300 m ² Outdoor zwembad met een oppervlakte van 75 m ² en een diepte van max 1,5m. klasse 2 Nieuw	75 m ²

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht dubbelzijdig uithangbord. (1999/50191)
- Op 09/02/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een schuilhuisje voor reizigers met gemeenschappelijk vervoer. (1983/1326(110/83 OO))
- Op 30/04/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een dode wilde paardenkastanje in de onze lieve vrouwdreef te oostakker lourdes. (2009/50055)
- Op 18/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van bergingen. (1966 OO 117)
- Op 20/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten en verbouwen van een restaurant. (1993/50048)
- Op 15/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2012/50008)
- Op 09/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een serre en een schuur. (1999/50257)
- Op 22/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een veranda. (1998/50048)
- Op 22/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2014/50161)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 25 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn bij de opmaak van dit dossier gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 mei 2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits zich integraal te houden aan het brandweeradvis

061746-002/HM/2023 d.d. 04/07/2023 en 061746-003/KH/2023 d.d. 11/01/2024 en een afwijking aan te vragen bij Toerisme Vlaanderen voor de Paardenstal en Hovenierswoning.

Voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed

saro@vlaanderen.be afgeleverd op 16 mei 2024:

omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig, op voorwaarde dat:

- Het historisch buitenschrijnwerk enkel vervangen wordt wanneer het niet meer te restaureren valt;
- Vervangend buitenschrijnwerk gereconstrueerd wordt naar het meest geëigende historische model met verdunde dubbele beglazing conform de historische beglazing, maximale recuperatie van het originele hang- en sluitwerk, en een historische correcte kleurstelling;
- De plaatselijke oeverversteving en de zeven warmtepompen zo onopvallend mogelijk geïntegreerd worden.

Reactie op dit advies:

Het advies gaat niet in op de nieuwe riolering die door de slotgracht loopt. De slotgracht maakt nochtans deel uit van de beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in gebied voor **gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 14 september 1977).

De aanvraag voorziet kantoren, wonen en recreatie en is dus strijdig met deze gewestplanbestemming. Gelet op het beschermd erfgoedstatuut van de site kan gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.6 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Dit artikel luidt als volgt:

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed dat afgeleverd werd op 16/05/2024 is het project juridisch vergunbaar.

De nieuwe riolering richting de Gentstraat loopt door de slotgracht en door de zone voor park van het **thematisch en gemeentelijk RUP 'Groen'** (vastgesteld op 28 september 2021).

Een riolering door de walgracht wordt niet toegestaan.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

In tegenstelling tot de aanvraag in eerste aanleg is nu wel een archeologienota aan het dossier toegevoegd.

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 22/04/2024 met referentienummer 29416 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Er moet enerzijds een proefputten en -sleuvenonderzoek voor de buitenaanleg en een werfopvolging voor de geplande verdieping van de reeds aanwezige kelder.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/29416>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

M.b.t. waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

M.b.t. natuurlijke infiltratie:

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. De constructies mogen niet voorzien worden van goten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput en groendak

Hemelwaterput

Ter aanvulling van artikel 9§1 van de GSV is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval-en hemelwater kan aangepast worden.

In geval van verbouwing moet minstens de helft van de dakoppervlakte, uitgezonderd groendaken, van het volledige gebouw in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de hemelwaterput.

Er wordt een hemelwaterput van 50.000l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 29.900 l/maand (= 598 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd). Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en dienstkranen.

De geplande hemelwaterput van 50.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen met hoofdbestemming wonen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond.

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

De nieuwe platte dakoppervlakte (165 m²) wordt aangelegd als groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Het hemelwater wordt afgeleid naar een aanwezige vijver en gracht, waar infiltratie mogelijk is.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Waterparagraaf

Het project situeert zich in het stroomgebied van de Rietgracht (beheer : Stad Gent). Het is niet gelegen in effectief of mogelijks overstromingsgebied.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater werd hierboven besproken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

6.3. Conclusie

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

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 juli 2023 tot en met 4 augustus 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 3 mei 2024 tot en met 1 juni 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van de beroepsfase werden een aantal zaken aangevuld ten op zichte van het vorige dossier. Zo werd een archeologienota aangeleverd, werd er bijkomende info aangeleverd over de te rooien bomen en een engagementsverklaring. Echter blijven een aantal belangrijke zaken leiden tot een ongunstig advies.

De aanvraag heeft betrekking op de kastelensite. De werken staan in het teken van het opwaarderen en vooral het behoud van de bestaande erfgoedwaarde. Gelet op de kleinschaligheid van de werken ten op zichte van de grootte van de site, zijn de werken qua ruimtelijke impact op de omgeving vrij beperkt. Qua nieuwe volumes is het vooral de aanbouw aan het kasteel aan de linkerszijde. Deze blijft ondergeschikt aan het kasteelvolumen en de afstanden tot de aanpalende percelen is zodanig groot dat er naar de omgeving geen impact is. In tussentijd is De Onze Lieve Vrouwedreef in april 2024 een gemeenteweg geworden i.p.v. een private weg in eigendom van de aanvrager. Dit heeft een belangrijke impact (voornamelijk voor de circulatie en ontsluiting van de parking) waardoor de plannen minstens gedeeltelijk zullen wijzigen. Er dient uitgeklaard te worden hoe deze dreef het best ingericht wordt, rekening houdende met de belangrijke fietsroute en het voorliggende project.

In tegenstelling tot de vorige versie van deze aanvraag werd bij de stedenbouwkundige handelingen nu een ziekenhuis en medische verzorging aangevraagd. Echter worden hier geen oppervlaktes aan gekoppeld en blijft de oppervlakte aan kantoren (910 m²) dezelfde als in de vorige versie. Opnieuw ontstaat dus een tegenstrijdigheid tussen de stedenbouwkundige handelingen enerzijds en de plannen anderzijds. Een puur kantooroppervlakte is stedenbouwkundig niet gewenst door de grote mobiliteitsaanpak van dit programma en het feit dat deze bestemming ver ligt van de gemeenschapsvoorziening volgens het gewestplan.

9.1. Erfgoedtoets

Het 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes: omgeving' is beschermd als dorpsgezicht bij besluit van 16/01/1987 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu volkskundige waarde.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische en volkskundige waarde van het dorpsgezicht als volgt werden gemotiveerd:

"Het geheel van gebouwen en omgevende percelen rond het befaamde bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, die qua ligging, visuele relatie en architectuurhistorisch belang de entiteit van een ensemble uitmaken.

De belangrijkste elementen situeren zich op de Onze-Lieve-Vrouwedreef: Het domein van het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Het is één der drukst bezochte bedevaartsoorden van België. Het werd gesticht in 1874 door markgravin de Courtebourne. Typisch is de radiaal geplande aanleg van dreven en halfcirkelvormige ommegang met ten zuiden de typische neogotische basiliek (1875-1877), ontworpen door Van Hoecke-Peeters, zij werd aangepast door baron J. Bethune en binnenin verrijkt met kenmerkende neogotische polychromie uitgevoerd door het atelier Bressers onder leiding van baron Bethune. Naast het

bedevaartsoord bevindt zich het kasteel Slotendries. Het is een classicistisch kasteel dat eigendom was van de stichtster van het bedevaartsoord en is gelegen in een rechthoekig omwald park met historische waarde als domein dat reeds in de vroege middeleeuwen bekend was. Eveneens in het dorpsgezicht opgenomen, worden het toegangshek en brug over walgracht en verder de bijhorende hovenierswoning, portierswoning, merkwaardige duiventoren en orangerie op gebogen grondplan, alle uit de 19^{de} eeuw. Het dorpsgezicht wordt verder ten oosten en ten zuiden afgebakend door Onze-Lieve-Vrouwedreef nr. 2-4, Instituut van Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans, nr. 6 'Hotel de Lourdes' en nr. 8 'Residentie Sint-Victor'. Het zijn alle bakstenen neogotische complexen van gebouwen, opgetrokken in de jaren 1870-1880 in directe relatie met het bedevaartsoord. De bebouwing aan beide straatkanten van de Onze-Lieve-Vrouwestraat hoort omwille van het direct verband met het bedevaartsoord als woonhuizen voor het personeel eveneens bij het dorpsgezicht. Een gedeelte van de Gentstraat als relatiezone met visuele eenheid en de straatbepalende bebouwing in voornamelijk neotraditioneel getinte baksteenstijl in de onmiddellijke nabijheid van de ingang van kasteel en bedevaartsoord sluiten het zuidwestelijk gedeelte van het voorgestelde dorpsgezicht af."

Het 'Kasteeldomein Slotendries' is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

'Kasteel Slotendries, ook kasteel van markgravin de Courtebourne, heden zogenaamd Het Kasteel.

Classicistisch kasteel van circa 1800 gelegen midden een rechthoekig omwald park in een domein dat vanaf de vroege middeleeuwen bekend stond als Slotendries (zie Slotendries nummer 3). Tot de 16de eeuw bewoond door verschillende leenhouders van Sint-Baafsabdij. Vertoonde vroeger een dubbele omwalling die een scheiding maakte tussen het hoofd- en neerhof, en op de kaart van Ferraris aangeduid als de Sint-Antoniushoeve. In de 18de eeuw in bezit van de adellijke familie de Plotho. Twijfelachtige historische gegevens verhalen dat barontrappist Frans de Plotho eind 18de eeuw het plan opvatte op het domein een trappistenklooster te bouwen. Kort na 1790 viel de pas aangevangen bouw stil. Met het voorhanden zijnde bouw materiaal zou toen voor 1805 het huidig kasteel zijn opgetrokken. Midden 19de eeuw bewoond door M.T.J. Thecla de Nedonchel die, door haar huwelijk met een afstammeling van de familie de Plotho markgravin de Courtebourne werd, stichteres van het aangrenzende bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw.

Toegang tot kasteel via ijzeren hek tussen arduinen hekpijlers, in de vorm van Dorische zuilen met dekplaat en via ijzeren brug over de wal, gedateerd links en rechts 1833.

*Volledig onderkelderd **kasteel** van drie bouwlagen op rechthoekige plattegrond, vijf traveeën breed en twee traveeën diep, onder afgeknot schilddak (zinkplaten), vroeger afgezet met balustrade en voorzien van centrale horlogelantaarn. Hoogstwaarschijnlijk opgetrokken naar ontwerp van architect J.B. Van de Cappelle. Links aangebouwde lagere dienstvleugel van twee bouwlagen en vier traveeën met plat dak, rechts aangebouwde vleugel met sacristie en **kapel** onder flauw hellend zadeldak. Zelfde bepleisterde voor- en achtergevel, voorgevel witgeschilderd en met een bordes over de hele gevelbreedte en een rechte steektrap ter hoogte van het middenrisaliet van drie traveeën dat voorheen bekroond was met een driehoekig fronton. Lijstgevel met door arduinen hoekstenen gemarkeerde zijtravee. Door arduinen cordons afgelijnde horizontale geledingen met hoge rechthoekige vensters, voorheen beluikt. Benedenverdieping van middenrisaliet met rondboogvormige deurvensters tussen arduinen*

penanten. Eenvoudig omlopend hoofdgestel met gekorniste kroonlijst op klossen. Interieur zonder noemenswaardig mobilair.

Kapelvleugel met afgerond koor aan beide zijden verlicht door drie halfronde radvensters. Binnenruimte geritmeerd door Ionische pilasters.

Voormalige **hovenierswoning** gesitueerd in de westelijke hoek van het domein met op het zuiden uitzijnde voorgevel en twee haaks ervoor opgerichte dienstgebouwen, uit de eerste helft 19de eeuw. Gewitte bakstenen gebouwen met gepikte plint, van één bouwlaag onder zadeldaken (Vlaamse pannen). Woning van het dubbelhuistype met zeven traveeën voorzien van getoogde muuropeningen op dorpels met tegels voor de ramen.

Voormalige loods en eendenhok rondom hetzelfde rechthoekig binnenerf. Duiventoren gesitueerd in de buiten oostelijke hoek van de hierboven beschreven dienstgebouwen. Gewitte bakstenen constructie uit de 19de eeuw met merkwaardige aanleg, namelijk gebogen tot een cirkelsegment met centrale toren onder schilddak (Vlaamse pannen) en aan weerszijden een smalle en lage vleugel onder lessenaarsdak (roofing, vroeger mogelijk dienstig als eendenhokken). Toren met rondboogdeur en rij van negen rechthoekige vlieggaten onder de houten daklijst. Binnenin houten wenteltrap. Zijvleugels voorzien van rechthoekig deurtje op de hoeken en ieder vijf halfronde vlieggaten (waarvan vier gedichte in totaal) op een omlopend kordon. Zijgevels met vijf rechthoekige vlieggaten. Gevels afgelijnd door houten kroonlijst.

Portierswoning gesitueerd naast de toegang van het kasteel (rechts), bijna palend aan de hoek gevormd door de wal. Enkelhuis op rechthoekige plattegrond, van twee bouwlagen en twee ongelijke traveeën, onder schilddak (Vlaamse pannen), van circa 1800 (?). Geschilderde bakstenen lijstgevels. Voorgevel met rechtervenstertravee waarin getoogde vensters met kleine roede-verdeling. Links breed uitgespaard rechthoekig muurveld waarin rechthoekige deur onder twee gedichte halfronde vensters met bakstenen omlijsting. Achtergevel geritmeerd door pseudo-pilasters en rondboogvormige spaarvelden met vensters.

Oranjerie gelegen op het eind van de ommuurde vroegere moestuin, nu bloementuin, achter de hovenierswoning, uitzijnd op het zuidwesten. Bakstenen constructie van één bouwlaag en negen traveeën met gebogen aanleg onder dito schilddak (Vlaamse pannen). Lijstgevel met Venetiaans deurvenster in de licht uitspringende middentravee, rondboogpoorten in de hoektravee. Voorts licht getoogde hoge vensters met ijzeren schuiframen met roede-verdeling. Tegen rechterzijgevel aangebouwde glazen serre.'

1. Erfgoedevaluatie

Beide statuten zijn een aanduiding van de hoge erfgoedwaarde van de site. Deze erfgoedwaarde is tweedelig:

Enerzijds wordt deze waarde bepaald door de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het bedevaartscomplex die elk hun betekenis hebben in het ontstaan en de ontwikkeling ervan.

Anderzijds wordt de waarde van het kasteeldomein bepaald door de vroege ontstaansgeschiedenis ervan die teruggaat tot de middeleeuwen, waarna het domein vanaf de 18^{de} en doorheen de 19^{de} eeuw volop in bloei kwam. Daarbij ontwikkelde het zich tot een heus kasteeldomein waarbij een statig kasteel met kapel geflankeerd wordt door ondersteunende gebouwen zoals de oranjerie, duiventoren, hovenierswoning, portierswoning, stallingen en

bijgebouwen. Alle gebouwdelen zijn ingeplant op een site met een 19^{de}-eeuwse aanleg (o.a. de siervijver achter het kasteel), maar waar belangrijke landschappelijke en archeologische elementen zoals de walgracht ook een impact hebben.

Deze gelaagdheid en gevarieerdheid op het domein bepaalt de hoge erfgoedwaarde ervan. De erfgoedwaarde van de bebouwing wordt niet enkel bepaald door het beschermde uitzicht (gevels, bedaking, volumespel) maar heeft meerdere dimensies. Ook de dragende structuren (dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies), indeling (kenmerkende plattegronden per typologie en tijdsperiode), ruimtelijkheid (verbonden aan de architecturale stijl en bouwconstructieve mogelijkheden) en authentieke interieurelementen (zoals trappen, schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk en dergelijke meer) hebben waarde en bepalen het karakter van een gebouw. Deze elementen moeten maximaal geïntegreerd worden in het ontwerp van een toekomstige herbestemming.

Algemeen

Vanuit erfgoeddoogpunt is het positief dat de ingediende aanvraag een herbestemming beoogt van het volledige kasteeldomein waarbij per gebouw(onderdeel) een functie wordt gezocht die in overeenstemming is te brengen met de overige gebouwen. Op die manier blijft de ensemblewaarde van de site behouden, die een uniek historisch verhaal vertelt. Bovendien blijft het verhaal van de kasteelsite als onderdeel van het bedevaartscomplex ook zo behouden. De intenties van de opdrachtgever, het uitgebreid bouwhistorisch en bouwconstructief/bouwfysisch onderzoek en het vooroverleg betekenen een meerwaarde voor de beoordeling van de aanvraag.

Voor het merendeel van de site worden afwijkingen gevraagd van de bestaande bestemmingsvoorschriften (zijnde gemeenschapsvoorziening) waarvoor in deze context een gunstig advies vereist is van het agentschap Onroerend Erfgoed. Daarbij wordt bekeken op welke manier de afwijkende bestemmingen en hun bijhorende ingrepen de erfgoedwaarde van de site behouden of versterken.

Het advies wordt per gebouw geformuleerd:

1.1 Kapel

De kapel behoort tot de oudste bouwfase op de site en deed dienst als huiskapel, vanaf een bordes rechtstreeks toegankelijk uit het kasteel konden de bewoners de eredienst bijwonen. Het gesloten karakter van de kapel en kenmerkende interieurafwerking ervan is eigen aan deze typologie. De herbestemming tot vergaderruimte is verzoenbaar met de erfgoedwaarde van de kapel, de ingrepen die nodig zijn om sanitair in te richten en het transparant maken van de traphal aan de noordoostzijde zijn mogelijk.

1.2 Kasteel

Het kasteel bestaat uit twee delen: het hoofdgebouw en daaraan aan linkerkant later (in de loop van de 19^{de}-eeuw) toegevoegd een dienstvleugel. Beide gebouwdelen hebben erfgoedwaarde maar onderzoek heeft aangetoond dat de dienstvleugel zich bouwconstructief in slechte staat bevindt. Deze is opgetrokken in een zone waar de oorspronkelijke walgracht zich situeert en vertoont verzakkingen. Doordat de vleugel onvoldoende verbonden is met het hoofdgebouw zijn er scheuren en een bouwnaad ontstaan. Op basis van deze vaststellingen kan

akkoord gegaan worden met de afbraak van de dienstvleugel, alhoewel weerlegd wordt dat deze geen erfgoedwaarde zou hebben. De toevoeging van deze vleugel is vanuit historisch opzicht een waardevolle laag van de kasteelsite, die de organisatie van een 19^{de}-eeuws adellijk gezin met dienstpersoneel weergeeft.

De voorgestelde herbestemming van het kasteel moet rekening houden met de erfgoedwaarde ervan. Deze erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het gebouw maar heeft meerdere dimensies. Ook de dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De nieuwe uitbreiding ter vervanging van de dienstvleugel bestaat uit een volume dat dezelfde maat heeft als deze van de centrale travee van het kasteel. Door een beglaasd tussenvolume te voorzien tussen nieuw volume en kasteel worden beide van elkaar visueel gescheiden. Op het volume wordt een dakterras voorzien dat aansluit bij de woonfunctie van het kasteel. De positie houdt rekening met de stabiliteitstechnische beperkingen van de ondergrond, waar zich de oorspronkelijke walgracht bevindt.

1.3 Oranjerie

Deze fraai vormgegeven oranjerie is bijzonder als voorbeeld van frivool gebouw als onderdeel in de tuinaanleg, waarin exotische plantensoorten konden tentoongesteld worden. Het gebouw bevindt zich vandaag in authentieke maar slechte staat. De vooropgestelde functie om evenementen te organiseren past zich goed in in het gebouw dat nauwelijks een onderverdeling of interieurafwerking heeft. Het toevoegen van een bescheiden volume aan de achterzijde van het gebouw om daarin de logistieke en meer belastende functies (keuken en sanitair) onder te brengen ontlast het hoofdgebouw en tast de erfgoedwaarde ervan niet fundamenteel aan. Er wordt gevraagd om een restauratievisie toe te voegen over de serre aangezien het momenteel onvoldoende duidelijk is hoe deze in haar oorspronkelijke toestand zal hersteld worden. Het stookgebouwtje in de oksel van de oranjerie en de serre is een te behouden element. Dit gebouwtje diende om de serre en oranjerie te verwarmen en vertelt mee het verhaal van hoe deze gebouwen functioneerden.

1.4 Hoeve: paardenstal, hovenierswoning en berging/stallen

Deze bijgebouwen en hun functie zijn onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het kasteel en het functioneren van de site in het verleden. Vanuit architectuurhistorisch oogpunt zijn het daarom ook alle drie waardevolle volumes. Hun typologie en het voorkomen dat daaruit voortvloeit zijn belangrijke elementen die te behouden zijn in deze herbestemming. Het vooropgestelde programma/de herbestemming waarbij er in de paardenstal vijf en in de hovenierswoning drie gastenkamers worden ondergebracht is vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. De stallen worden ingericht als berging en wordt in functie daarvan ook in orde gebracht.

Bij de herbestemming van deze gebouwen zal behoud van het waardevolle uitzicht en de dragende structuren (dragende muren en dakconstructies) het uitgangspunt moeten vormen. Aangezien deze gebouwen in oorsprong vrij sober of louter functioneel werden ingericht, kan hier vanuit erfgoed oogpunt akkoord gegaan worden met aanpassingen in het interieur die gericht zijn op verbetering van de energieprestatie, comfort en het functioneren als gastenkamers.

De plannen zijn in die zin aangepast dat de uitvoeringsdetails van de gevels en daken afgestemd zijn op het oorspronkelijke uitzicht. Voor de hovenierswoning kan akkoord gegaan worden met een nieuwbouw omwille van de aantasting door zwam waardoor behoud van het bestaande gebouw niet mogelijk is, onder voorbehoud dat de bestaande woning gereconstrueerd wordt op vlak van de buitenschil (gevels, dak en buitenschrijnwerk). Op die manier blijft het waardevolle beeld van dit deel van de site behouden.

1.5 Landschap en parkaanleg

De site heeft een rijke geschiedenis waarvan vele landschappelijke elementen de getuige vormen. Zo is er een walgracht die het verhaal vertelt van de vroegste bebouwing in dit gebied. Maar ook de centrale zichtassen in het park, de siervijver, de toegangsbrug en de groenaanleg getuigen van een waardevolle ontstaansgeschiedenis en rijke evolutie. Voor de evaluatie van deze elementen en de toetsing van de omgevingsvergunningsaanvraag eraan sluit de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg zich aan bij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, discipline landschappen, dat zich hierin gespecialiseerd heeft.

9.2. Mobiliteitstoets

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Onderstaande getallen zijn op basis van de parkeernota. **De oppervlaktes volgens de ingediende stedenbouwkundige handelingen stemmen hier opnieuw niet mee overeen.** Zo ligt de oppervlakte aan kantoren veel hoger (een verdubbeling). Deze keer werd een ziekenhuis of medische verzorging aangevraagd maar hier worden geen oppervlaktes aan gekoppeld en de oppervlakte aan kantoren blijft dezelfde (910 m²)

1. Type functie: Kantoor, gemeenschapsvoorziening, receptieruimte (horeca), B&B, wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: Kantoor (456,5 m² bvo), gemeenschapsvoorziening (480 m² bvo), receptieruimte/horeca (390,2 m² bvo), B&B (8 slaapkamers), Wonen (8 slaapkamers)

FIETS

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 9 fietsparkeerplaatsen voor het wonen. Voor de functie gemeenschapsvoorziening zijn er geen specifieke parkeerrichtlijnen waardoor dit dus op maat moet bepaald worden. Er wordt echter aangegeven door de aanvrager dat het op vandaag nog onduidelijk is welke huurders zich hiervoor zullen aanbieden. Er wordt melding gemaakt van een eventuele dokterspraktijk als voorbeeld van wat dit zou kunnen zijn. Voor dergelijke functies gebruiken we meestal de kencijfers van de functie 'commerciële dienstverlening' uit de richtlijnen. Er wordt door de aanvrager aangegeven dat de parkeerbehoefte voor deze gemeenschapsvoorzieningsfunctie gelijkaardig zal zijn aan die van de kantoorfunctie. Aangezien de kencijfers van de commerciële dienstverleningsfunctie en van de kantoorfunctie voor de witte zone gelijkaardig zijn (zeker als

rekening gehouden wordt met bvo/verkoopsoppervlakte) kunnen we akkoord gaan hiermee. We nemen dus de m² van de gemeenschapsvoorziening en van kantoor samen en beschouwen dit allemaal als kantoorfunctie om het aantal parkeerplaatsen te bepalen (ook voor auto, zie verder). In totaal is dit 936,5 m² wat betekent dat er minimum 14 fietsparkeerplaatsen hiervoor moeten voorzien worden. De functie receptieruime kan gecatalogeerd worden als horeca wat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen gelijkgesteld wordt met de functie detailhandel uit de parkeerrichtlijnen. De parkeerrichtlijnen vragen in totaal voor de receptieruimtes/horeca (dus zowel kasteel als orangerie) minimum 12 fietsparkeerplaatsen. Voor de functie B&B kunnen we de argumentatie volgen om per slaapkamer 2 fietsparkeerplaatsen te voorzien waardoor voor de B&B in totaal 16 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In totaal moeten er minimum 51 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Dit sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen:

- Er worden 63 overdekte fietsparkeerplaatsen (waarvan 8 voor buitenmaatse fietsen) voorzien nabij de B&B . Deze zijn niet afgesloten an sich, maar aangezien er bij de ingang van de voormalige hoeve een toegangspoort is met badge en er bij de ingang van het kasteeldomein een duidelijke signalisatie zal zijn van de fietsenstalling, is de inrichting conform de richtlijnen.
- Er worden daarnaast 9 afgesloten en overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien in de berging voor de functie wonen (in het kasteel). Deze zijn conform de richtlijnen ingericht.

AUTO

Rekening houdend met de functie, ligging en grootte, vragen de parkeerrichtlijnen 0,8 a 2 autoparkeerplaatsen voor het wonen. Voor de functie gemeenschapsvoorziening zijn er geen specifieke parkeerrichtlijnen waardoor dit dus op maat moet bepaald worden. Er wordt echter aangegeven door de aanvrager dat het op vandaag nog onduidelijk is welke huurders zich hiervoor zullen aanbieden. Er wordt melding gemaakt van een eventuele dokterspraktijk als voorbeeld van wat dit zou kunnen zijn. Voor dergelijke functies gebruiken we meestal de kencijfers van de functie 'commerciële dienstverlening' uit de richtlijnen. Er wordt door de aanvrager aangegeven dat de parkeerbehoefte voor deze gemeenschapsvoorzieningsfunctie gelijkaardig zal zijn aan die van de kantoorfunctie. Aangezien de kencijfers van de commerciële dienstverleningsfunctie en van de kantoorfunctie voor de witte zone zeer gelijkaardig zijn en door de aanvrager wordt aangegeven dat volgens Nederlandse parkeerkencijfers (CROW, 2018) voor een huisartsenpraktijk dit ook redelijk gelijkaardig is aan de kencijfers voor kantoor uit de parkeerrichtlijnen, kunnen we akkoord gaan hiermee. We nemen dus de m² van de gemeenschapsvoorziening en van kantoor samen en beschouwen dit allemaal als kantoorfunctie om het aantal parkeerplaatsen te bepalen (ook voor auto, zie verder). In totaal is dit 936,5 m² wat betekent dat er een vork van 28 à 37 autoparkeerplaatsen hiervoor moeten voorzien worden. De functie receptieruimte kan gecatalogeerd worden als horeca wat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen gelijkgesteld wordt met de functie detailhandel uit de parkeerrichtlijnen. De parkeerrichtlijnen zouden in totaal voor de receptieruimtes/horeca (dus zowel kasteel als orangerie) 12 à 18 autoparkeerplaatsen vragen. Echter, dit lijkt een grote onderschatting van de werkelijke noodzaak voor de receptieruimtes. In de parkeernota van de aanvrager wordt aangegeven dat de receptieruimtes in de orangerie en het kasteel maximaal plaats bieden aan 190 personen. De aanvrager rekent dat hiervoor ongeveer 95 wagens nodig zijn (2 personen per wagen). Voor de functie B&B kunnen hanteren we een vork van 4 à 8 autoparkeerplaatsen rekening houdende met de 8 kamers. In totaal moeten er tussen de 128 en

142 autoparkeerplaatsen voorzien worden. Dit sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen niet:

- Er zijn een 9-tal parkeerplaatsen voorzien op het kasteeldomein zelf, 5 nabij de B&B en 4 nabij het kasteel zelf. Daarvan is er 1 voorzien nabij de B&B en 2 nabij het kasteel voor personen met een beperkte mobiliteit. De overige 4 parkeerplaatsen nabij de B&B zijn enkel voor laden en lossen. Dat zal aan de toegangspoort duidelijk worden gesignaleerd en via een aangepast badgesysteem ook worden afgedwongen. De overige 2 parkeerplaatsen nabij het kasteel zijn bedoeld voor de woonfunctie van het kasteel. Door op het kasteeldomein enkel het noodzakelijke autoverkeer toe te laten, wordt ervoor gezorgd dat het kasteeldomein maximaal gericht wordt op voetgangers en fietsers.
- De parkeerbehoefte van de functies receptieruimtes/horeca, gemeenschapsvoorziening, kantoor en B&B zal worden opgevangen op de bestaande overliggende parking (aan de overkant van het kasteeldomein aan de Onze Lieve Vrouwdreef). Deze parking maakt integraal deel uit van de voorliggende aanvraag. Op deze parking wordt op vandaag ongeordend geparkeerd (maximaal 200 wagens). **Het aangepaste plan van de parking in deze aanvraag voorziet 125 parkeerplaatsen (i.p.v. 141 in de vorige versie van deze aanvraag).**
 - o Deze capaciteit is **ruim** voldoende, zeker aangezien de functie kantoor minder zal interfereren met de andere functies (die voornamelijk plaats zullen vinden op vrijdagavond en op weekenddagen) en een beperkt aantal parkeerplaatsen (ongeveer een **9-tal**) dus dubbel gebruikt zullen kunnen worden.
- Deze parking wordt gedeeld met de bezoekers van restaurant/feestzaal Boerenhof. De bouwheer geeft zelf aan dat Boerenhof een parkeerbehoefte van maximaal ongeveer 100 autoparkeerplaatsen genereert, zich baserende op de Nederlandse CROW-parkeerkcijfers voor een dergelijke functie. Op weekenddagen en op vrijdagavond zou er dus mogelijk een probleem kunnen optreden als tegelijkertijd een groot evenement zou doorgaan in de receptieruimtes van het kasteeldomein en in het Boerenhof. De aanvrager geeft echter aan dat dit een uitzonderingssituatie betreft die wellicht **maximum een 8-tal** keer per jaar zal voorkomen. In dat geval kan het weiland tussen het kasteel Slotendries en het bedevaartsoord Lourdes worden ingeschakeld om tijdelijk een parkeertekort op te vangen. Daar zijn volgens de aanvrager 98 extra parkeerplaatsen mogelijk (capaciteit van het weiland is zelfs nog iets groter), die dus slechts enkele keren per jaar zullen gebruikt worden. Op die piekmomenten zal via de nodige signalisatie en via stewards het gebruik van deze overloopparking in goede banen worden geleid.
 - o **In deze gewijzigde aanvraag is er een ondertekende engagementsverklaring met Edin Ramcic voor het Boerenhof toegevoegd. Daarin wordt aangegeven dat de activiteiten in het restaurant Boerenhof nooit zullen interfereren met de toekomstige hoofdactiviteiten in het kasteel. Er wordt ook aangegeven dat indien door omstandigheden er toch festiviteiten doorgaan op momenten dat er ook activiteiten gepland zijn in het horecagedeelte van het kasteel, het weiland tussen het kasteel en het bedevaartsoord tijdelijk zal worden opgesteld om personenwagens te parkeren.**
 - Op voorwaarde dat dergelijke uitzonderingssituaties met tegelijkertijd grote evenementen in zowel de receptieruimtes van het kasteeldomein als in het

Boerenhof effectief slechts een beperkt aantal keer per jaar plaatsvinden, **zouden** we akkoord gaan met deze oplossing. **Echter deze engagementsverklaring dateert van mei 2022. Ondertussen werd via de Dienst Stedenbouw vernomen dat het Boerenhof verkocht werd aan een nieuwe eigenaar die een deel van de parking heeft overgekocht. Daarom is het belangrijk om eerst uit te klaren wat de resterende parkeercapaciteit is in eigendom van de aanvrager en hoe de parkeerbehoefte van het project in kader van de ontwikkelingen met de nieuwe eigenaar van het Boerenhof (en hun parkeerbehoefte) kan opgevangen worden vooraleer we hierover een gunstig advies zouden kunnen geven. De engagementsverklaring met Edin Ramcic lijkt daarom niet veel waarde meer te hebben.**

- **De breedte van de autoparkeerplaatsen op de parking is aangepast t.o.v. de vorige versie van deze aanvraag. De breedte is nu wel conform (met 2,5m ruim voldoende).**
- Deze aanvraag is een voorafname van het masterplan waar idealiter afspraken gemaakt worden hoe de bestaande parking het best wordt ingezet.

Circulatie en ontsluiting naar openbaar domein

- **De Onze Lieve Vrouwedreef is in april 2024 een gemeenteweg geworden i.p.v. een private weg in eigendom van de aanvrager. Dit heeft een belangrijke impact (voornamelijk voor de circulatie en ontsluiting van de parking) waardoor de plannen minstens gedeeltelijk zullen wijzigen. Er dient uitgeklaard te worden hoe deze dreef het best ingericht wordt, rekening houdende met de belangrijke fietsroute en het voorliggende project. Dit dient uitgeklaard te worden vooraleer we hierrond een gunstig advies zouden kunnen geven.**
 - o **Hierbij dient zeker ook een oplossing gevonden te worden voor de kortparkeerplaatsen voor laden en lossen van bussen. Er zijn er nu 2 aangeduid op het plan, maar deze bevinden zich op de Onze Lieve Vrouwedreef die een belangrijke fietsroute is. Dit is niet wenselijk. Deze kortparkeerplaats(en) voor laden en lossen van de bussen moeten dus bij voorkeur ergens anders op de parking zien ingepland te worden zodat het laten uit- en instappen van personen zo veilig en conflictvrij mogelijk kan gebeuren. Hiervoor kunnen eventueel nog een paar autoparkeerplaatsen gesupprimeerd worden om dit mogelijk te maken.**
- Er zijn daarnaast nog een aantal belangrijke bezorgdheden die dienen meegenomen te worden in de verdere uitwerking:
 - o Het is goed dat enkel langs het zuiden (zowel voor personenwagens als voor bussen) kan ingereden worden op de parking en dat langs het noorden enkel een uitgang is voor bussen mits reservatie aangezien de fietsroute op de Onze Lieve Vrouwedreef. Echter, er moet voor gezorgd worden (bvb via duidelijke signalisatie/bebording) dat dit ook effectief gehandhaafd wordt zodat personenwagens niet langs het noorden van de parking ontsluiten. Bovendien moet er zeer goed bekeken worden (zowel in het zuiden als in het noorden) of er voldoende draairuimte is om de

parking op of af te rijden (zeker ook voor bussen). Indien nodig dient verplichte links – of rechtsuitrit te worden voorzien.

- De zichtbaarheid bij het in-en uitrijden dient te allen tijde gegarandeerd te worden. Het dient ten allen tijde vermeden te worden dat voertuigen die de parking op- of afrijden stilstaan op het fietspad.
- Qua impact op doorstroming op het openbaar domein (i.e. de Gentstraat) is het goed dat er bij het inrijden direct kan gekozen worden tussen twee rijbanen zodat de doorstroming op de Gentstraat zo weinig mogelijk gehinderd wordt. De interne circulatie die op de plannen via pijlen is aangeduid, dient ook via signalisatie/bebording te worden voorzien. Op die manier kan vermeden worden dat voertuigen bvb via de meest oostelijke rijbaan zouden willen uitrijden waardoor het risico zou ontstaan dat inrijdende voertuigen niet meer zouden kunnen oprijden en dus de doorstroming op het openbaar domein zou gehinderd worden. Dit dient te allen tijde vermeden te worden.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

9.3. Natuurtoets

Er zijn vanuit de natuurwaarden geen principiële bezwaren tegen de werken op het domein zelf of tegen het kwalitatief heraanleggen van de parking. Dat laatste gebeurt volgens de aanvragers met het grootste respect. In tegenstelling tot de vorige versie van deze aanvraag is het plan bestaande toestand nu wel correct maar helaas ontbreekt er nog veel info.

- Uit het nieuw aangeleverd document (lijst met 2 foto's die geen volledig beeld van de situatie geven) blijkt dat nagenoeg alle bomen op de parking zullen worden gerooid; ook bomen in goede conditie worden gerooid.
- Er wordt in het document verwezen naar het erfgoedbeheersplan. De Groendienst wil opmerken dat de Stad geen advies heeft kunnen verlenen in dit dossier. In dit beheerplan wordt het volgende gesteld:
“De bestaande, chaotisch ingeplante bomen op de parkeerzone bestaat uit een mengsel van diverse slecht opgekroonde bomen, een aantal spontane zaailingen en een aantal tanende Paardenkastanjes. Ze worden gekapt en vervangen door vruchtbomen, sierappels op hoogstam met kleine vruchten. Deze nieuwe bomen zullen de nodige wortelruimte krijgen waardoor zich mooi en goed kunnen ontwikkelen. Er wordt geopteerd voor vruchtbomen daar deze aansluiten bij de historische erf functie van het restaurant Boerenhof. Ze blijven lager dan de bomen van de dreven en historische bomenrijen zodat deze laatste beter geaccentueerd worden in het totaalplan.”
Stad Gent wenst erop te wijzen dat de parking een historische dries betreft, die nooit een erf functie t.o.v. het restaurant Boerenhof heeft gekend. Op een dries worden traditioneel hoogstammige bomen geplant i.f.v. houtproductie, zoals nu het geval is. Deze dries heeft nooit een functie als boomgaard gekend en er kan geenszins akkoord worden gaan met een heraanplant met sierappels. Ter vervanging van de loofbomen

moeten nieuwe inheemse loofbomen worden aangeplant, zoals zomereik, linde en beuk.

- Er is geen plan met nieuwe toestand beschikbaar waarop heel duidelijk is aangeduid waar en hoeveel bomen opnieuw zullen worden aangeplant. Er is nood aan een duidelijk plan waarop het aantal te realiseren parkeerplaatsen (125 in totaal, zoals in het parkeerplan wordt vermeld) correct wordt ingetekend en waarbij voldoende ruimte wordt voorzien om hetzelfde aantal opnieuw aan te planten bomen te laten wortelen, zoals ook duidelijk in het erfgoedbeheersplan wordt beloofd. Zonder plan nieuwe toestand, waarbij aan deze bezorgdheden wordt tegemoetgekomen, kan de Groendienst onmogelijk een gunstig advies verlenen. Het is immers niet duidelijk dat zowel de bomen als de 125 parkeerplaatsen binnen de huidige oppervlakte kunnen worden voorzien.

Gelet op bovenstaande doorstaat de aanvraag de natuurtoets niet.

9.4. Riolering

Er wordt een nieuwe riolering ingetekend richting het noorden naar de Gentstraat. Deze riolering loopt door de walgracht die in de bescherming zit van het beschermd stads- en dorpsgezicht en loopt door aan parkbestemming van het gemeentelijk RUP 'Groen'. In het kader van dit dossier werd contact opgenomen met Farys met onderstaande voorwaarde. Ook zij laten een zichtbare aansluiting in de gracht niet toe.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient verplicht gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze tijdelijk niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Indien er geen bestaande huisaansluiting zou zijn, dan dient er rekening mee gehouden te worden dat een zichtbare aansluiting in de gracht niet toegelaten zal worden. Deze dient ondergronds te verlopen (onder de gracht of langs de hoofdingang). De uitrusting – het pompstation en de persleiding – die hiervoor nodig zal zijn maakt deel uit van de private installatie.

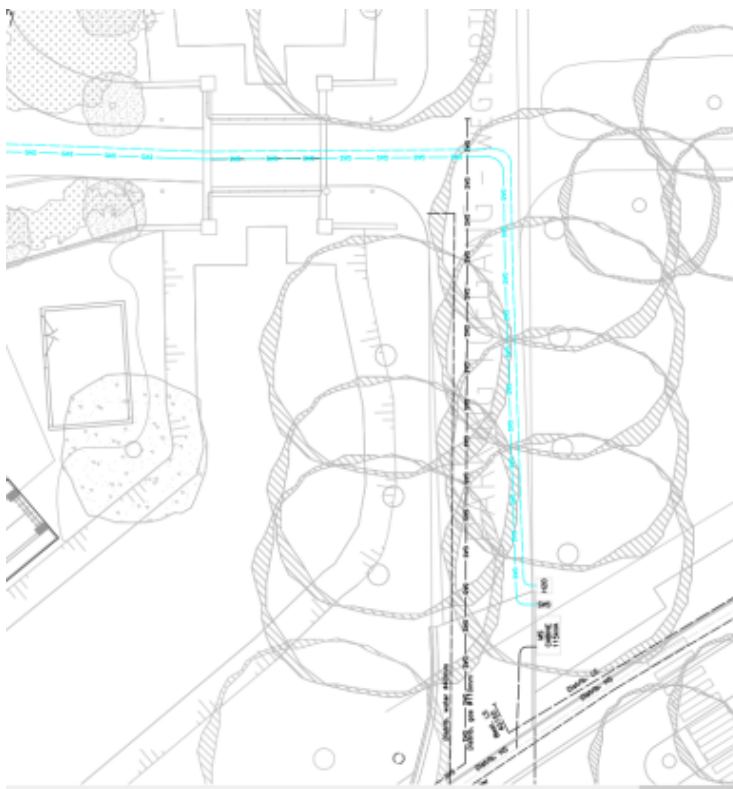
9.5. Openbaar domein

De Onze Lieve Vrouwdreef heeft een publiek recht van doorgang dat is vastgesteld door de gemeenteraad van 22 april 2024. Hierdoor is de dreef een gemeenteweg waarbij de gemeenteraad de opdracht gegeven heeft om een rooilijnplan op te maken.

De parkeerplaatsen voor de bussen op de gemeenteweg kunnen niet worden toegelaten. De draaibeweging van de auto's dient fysiek afgescheiden te worden van de doorgaande fietsers op de Onze Lieve Vrouwdreef.



De gascabine en waterteller staan niet op een goede locatie gezien dit een gemeenteweg betreft. Volgens dit plan liggen er al distributieleidingen van zowel water als gas onder de dreef. De tellers dienen op het private terrein aan de andere zijde van de gemeenteweg voorzien te worden zodat er geen private leidingen onder de gemeenteweg komen te liggen.



9.6. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat:

- De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen scheppen geen duidelijkheid over oppervlaktes aan een gemeenschapsvoorziening (bestemming volgens gewestplan) of diensten (medische verzorging). De kantooroppervlakte is dezelfde als in de vorige projectinhoudversie.
- De Onze Lieve Vrouwdreef is een gemeenteweg. De parkeerplaatsen voor de bussen op de gemeenteweg kunnen niet worden toegelaten. De draaibeweging van de auto's dient fysiek afgescheiden te worden van de doorgaande fietsers op de Onze Lieve Vrouwdreef. Ook de cabines interfereren met het gegeven van een gemeenteweg.
- De nieuwe riolering door de walgracht en de parkbestemming kan niet aanvaard worden.
- Het is onvoldoende duidelijk welke bomen moeten verdwijnen voor de heraanleg van de parking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

ASPECT AFVAL

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens Vlarema (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform Vlarema wordt het afval gescheiden ingezameld en opgehaald door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

Afvalstoffen zijn beperkt tot restafval, papier en karton, PMD en biologisch afval afkomstig van de keuken. Deze worden apart ingezameld en regelmatig opgehaald door een erkend ophaler/verwerker GARWIG. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

ASPECT AFVALWATER

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent, vastgesteld door de Vlaamse Regering in de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 op 18 december 2015. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het betreft een gescheiden stelsel.

Huishoudelijk afvalwater

Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater wordt de rubriek 3.2.2.a aangevraagd.

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater zal 634 m³/jaar bedragen en bestaat uit het huishoudelijk afvalwater van de B&B en het domein. Het zal via 3 septische putten worden geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

De lozing van maximaal 0,25 m³/uur – 2 m³/dag – 600 m³/jaar bedrijfsafvalwater wordt aangevraagd. Het afvalwater is afkomstig van het spoelen van de filters van het zwembad. Het afvalwater zal worden geloosd op de openbare riolering.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnorm aan:

AOX: 0,6 mg/l

Dit is conform de BBT-MIS studie 2000 (zwembaden).

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de

indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1. van Vlarem II.

De inrichting dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

ASPECT BODEM

Opslag gevaarlijke producten

Het zwembadwater zal op een natuurlijke manier van desinfecteren worden gezuiverd door het gebruik van zout als desinfectiemiddel. Het zout kan direct aan het zwembadwater worden toegevoegd en wordt vervolgens door een zoutelectrolyse apparaat omgezet naar natuurlijk chloor. Een zoutelectrolyse zorgt er voor dat het zout door gebruik van een lage spanning wordt omgezet in chloor en loog. Omdat het chloor vervolgens weer kan worden omgezet naar zout blijft het een gesloten systeem zodat men beperkt zout hoeft toe te voegen.

De nodige maatregelen dienen steeds genomen te worden om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

ASPECT LUCHT

Stookinstallatie

Het opwarmen van het water van het zwembad gebeurt met een niet-indelingsplichtige gasgestookte stookinstallatie (220 kW). Deze stookinstallatie op aardgas zal jaarlijks worden onderhouden door een erkend technicus.

Warmtepompen

Voor de comfortkoeling en verwarming van de kantoren en B&B wordt er gebruik gemaakt van 7 warmtepompen met elk een vermogen van 3,7 kW en 3,4 kg koelmiddel R32.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R32 (type HFK). Het gebruik van dergelijke milieuschadelijke koelmiddelen dienen waar mogelijk beperkt te worden. Ze kunnen in de atmosfeer vrijkomen door lekken. Het gebruik van alternatieve koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) 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. Gezien deze toestellen nog moeten worden geplaatst zijn er nog geen attesten van een lekdetectietest conform artikel 5.16.3.3. §7 van Vlarem II, attesten van onderhoud conform artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II en/of logboek door een koeltechnicus conform artikel 5.16.3.3. §8.2° van Vlarem II beschikbaar.

ASPECT GEUR

Door de aanwezigheid van chloorlucht afkomstig van gebonden chloor kan er geurhinder in de omgeving optreden. Het betreft een kleinschalig openluchtzwembad in het kader van een gastenverblijf waarbij een lage bezetting te verwachten is. Indien de waterkwaliteit goed onder controle gehouden wordt, is gebonden chloor en bijhorende chloorlucht niet te verwachten.

Zoals vermeldt onder het aspect gezondheid dient de waterkwaliteit regelmatig te worden gecontroleerd, dient het zwembad degelijk te worden onderhouden en dienen calamiteiten te worden voorkomen.

ASPECT GELUID

De warmtepompen zijn mogelijke bronnen van geluidshinder.

Warmtepompen WP1, WP2, WP5, WP6 en WP7 staan op de vloer opgesteld tegen de gevel, warmtepompen WP3 en WP4 staan op het dak.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbepenkende maatregelen:

- 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>).

ASPECT GEZONDHEID

Bij het exploiteren van een zwembad zijn de risico's voor mens en milieu aanvaardbaar indien de algemene en sectorale Vlarem voorwaarden gerespecteerd worden.

Uit het advies van het Agentschap Zorg en Gezondheid blijkt dat in het aanvraagdossier onvoldoende informatie over de zwemwaterbehandeling en de exploitatiemodaliteiten voor het zwembad (rubriek 32.8.1.1.) beschikbaar is om een onderbouwd gezondheidsdeskundig advies te kunnen geven

Het openlucht zwembad heeft een oppervlakte van maximaal 75 m² en is enkel toegankelijk voor de gasten van de B&B. De sectorale voorwaarden van Vlarem beperken zich dus tot het waterbehandelingssysteem en de zwemwaterkwaliteit.

Wanneer de waterkwaliteit niet beantwoordt aan de Vlarem-waterkwaliteitsvereisten is er voor de baders een verhoogd risico om met pathogene micro-organismen in contact te komen en daardoor infectieziekten of andere besmettelijke aandoeningen op te lopen.

In de renovatiefase van Domein Slotendries is momenteel nog niet duidelijk welke filteropstelling zal gebruikt worden en wat de capaciteit van de filters en pompen zullen hebben. Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het definitieve technische plan van de waterbehandeling en chemicaliënopslag ter evaluatie moet besproken worden met het Agentschap voor Zorg en Gezondheid van zodra beschikbaar en in ieder geval vóór opening voor het publiek.

De volgende aandachtspunten worden aangehaald:

- Mogelijk moet er voldaan worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 09/02/2007 betreffende de preventie van de veteranenziekte op publiek toegankelijke plaatsen. Volgens dit besluit moet de exploitant van een inrichting voor alle watervoorzieningen een

beheersplan opstellen en preventiemaatregelen uitvoeren om het risico op legionellagroei en verspreiding te beheersen.

- Vooraleer het zwembad in gebruik wordt gesteld, dienen de volgende documenten te worden overgemaakt aan het Agentschap voor Zorg en Gezondheid:
 - Geplande openingsdatum
 - Definitieve flowschema's
 - Verslag van de kleurproef van het zwembad
 - Keuringsverslag flowbeveiliging van toevoeging chemicaliën zwembadwater

- Zodra het zwembad voor het publiek geopend is moeten onderstaande documenten ter inzage liggen of beschikbaar zijn:
 - register met de gegevens over de dagelijkse zwembadwateranalyses, maandelijkse analyses, dagelijkse bezetting, maandelijks waterverbruik, filterspoelingen, technisch nazicht, incidenten of ongevallen, beheer van de zwembadchemicaliën;
 - het laboratorium belast met de maandelijkse monsternamen en analyse van het zwembadwater, moet de opdracht worden gegeven om de analyseresultaten rechtstreeks aan het Agentschap voor Zorg en Gezondheid over te maken.

- Volgens het dossier is het openluchtwembad voor de gebruikers van de bed & breakfast. Indien een zweminrichting verbonden aan een hotel/B&B enkel gebruikt mag worden door de gasten van de B&B kan men gebruik maken van de uitzonderingsregel onder artikel 5.32.8.1.1 en moet er minimaal voldaan worden aan de voorwaarden die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, kwaliteitsvereisten van het water en de opslag van chemicaliën.

- Zodra aan andere personen (niet-gasten B&B) de toelating gegeven wordt om van het zwembad te gebruiken moeten alle algemene en sectorale Vlaamse voorwaarden voor zwembaden nageleefd worden. Ongeacht de verleende vergunning wordt van de exploitant verwacht dat hij "als een voorzichtig en redelijk persoon" steeds de nodige maatregelen neemt om ongevallen te voorkomen en de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Wij adviseren om op basis van een risicoanalyse de potentiële gezondheids- en veiligheidsrisico's in kaart te brengen en de gepaste maatregelen te nemen zodat de veiligheid van de zwembadbezoekers gegarandeerd kan worden en ernstige incidenten zoals o.a. (bijna-)verdrinkingen voorkomen kunnen worden.

ASPECT VEILIGHEID

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 061746-002/HM/2023) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023020704_beslissing_weigering_Gentstraat 6-8.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing van PLOTHO bvba en de heer Tanguy Hermanns, gelegen te Gentstraat 6 en 8, 9041 Gent omfattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Ongunstig	<p>lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van maximaal 634 m³/j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, voorafgaandelijk over 3 septische putten wordt geleid vooraleer te lozen via één centraal lozingspunt aangesloten op de openbare riolering in de Gentstraat.</p> <p>Het project is gedeeld in 3 zones :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. woning, co-working en gemeenschapsvoorzieningen en diensten, gelegen in het kasteel + een bijgebouw te bouwen 2. de oranjerie 3. het geheel van 3 gebouwen (hovenierswoning en paardenstal waar een bed&breakfast ingericht is) en een stal. (Nieuw) 	634 m ³ /jaar
3.4.1°b)	Ongunstig	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke	0,25 m ³ /uur

		stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) Lozen van maximaal 0,25 m ³ /u, 2 m ³ /dag of 600 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater (spuiwater zwembad) in de openbare riolering. (Nieuw)	
16.3.2°a)	Ongunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zeven warmtepompen voor comfortkoeling en verwarming van kantoren en B&B (VRV systeem - 5 pK of 3,7 kW per toestel, koelmiddel R32) (Nieuw)	25,9 kW
32.8.1.1°b)	Ongunstig	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte van 50 tot 300 m ² Outdoor zwembad met een oppervlakte van 75 m ² en een diepte van max 1,5m. (Nieuw)	75 m ²

De aanvraag wordt beslist door de deputatie in tweede aanleg (art. 52 en art. 66 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_05626 - OMV_2023020704 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtzwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing - Gentstraat, 9041 Gent - Ongunstig advies



2023_CBS_09660 OMV_2023020704 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtzwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing - met openbaar onderzoek - Gentstraat, 9041 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 oktober 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

PLOTHO BVBA met als contactadres Sint-Pietersaalststraat 116, 9000 Gent en De heer Tanguy Hermanns met als contactadres Sint-Pietersaalststraat 116, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023020704) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2023.

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

- Onderwerp: het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing
- Adres: Gentstraat 6 en 8, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1063C, 1063B, 1063D, 1064A, 1066A, 1715E en 1715D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juni 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 september 2023.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag bevindt zich langs de Gentstraat en de Onze Lieve Vrouwdreef te Oostakker. Het gaat om de kasteelsite Slotendries. In het westen bevindt zich de haven van Gent, in het noordoosten het industrieterrein Volvo Trucks en het centrum van Oostakker (gescheiden door de R4). In het oosten bevindt zich de Onze-Lieve-Vrouw basiliek van Lourdes en de site van EDUGO. In het zuiden bevindt zich een woonwijk van residentiële woningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing.

Er staan veel werken gepland die hieronder kort worden samengevat.

- Kasteel: verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging
- Eén woonentiteit, horeca (receptieruimte) in de kapel en een nieuwe kantoorruimte (co-workingspace) voorzien in de nieuwbouw (ter vervanging van de historische dienstvleugel).
- In de hoevegebouwen wordt een B&B ondergebracht.
- In de paardenstallen en de te reconstrueren hovenierswoning richt de aanvrager kamers in (bed and breakfast).
- De berging fungeert als fietsenstalling.
- De oranjerie doet dienst als receptieruimte. Achteraan voorziet men een nieuw volume voor sanitair en catering. In de moestuin legt men een zwembad aan.
- De bestaande parking en padenstructuur op de site wordt heraangelegd in functie van de herbestemming en opwaardering van de site.

- De restauratie van de duiventoren, de toegangsbrug, de ommuring en het hekwerk rond de moestuin en het kippenhok met bijbehorende ren maken ook deel uit van deze aanvraag.

Het 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes: omgeving' is beschermd als dorpsgezicht bij besluit van 16/01/1987 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu volkskundige waarde.

Het 'Kasteeldomein Slotendries' is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl een complex met bed & breakfast met zwembad, de inrichting van vergaderzalen, etc.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van maximaal 634 m ³ /j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, voorafgaandelijk over 3 septische putten wordt geleid vooraleer te lozen via één centraal lozingspunt aangesloten op de openbare riolering in de Gentstraat. Het project is gedeeld in 3 zones : 1. woning, co-working en gemeenschapsvoorzieningen en diensten, gelegen in het kasteel + een bijgebouw te bouwen 2. de oranjerie 3. het geheel van 3 gebouwen (hovenierswoning en paardenstal waar een bed&breakfast ingericht is) en een stal. klasse 3 Nieuw	634 m ³ /jaar
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) Lozen van maximaal 0,25 m ³ /u, 2 m ³ /dag of 600 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater (spuiwater zwembad) in de openbare riolering. klasse 2 Nieuw	0,25 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zeven warmtepompen voor comfortkoeling en verwarming van kantoren en B&B (VRV systeem - 5 pK of 3,7 kW per toestel, koelmiddel R32) klasse 3 Nieuw	25,9 kW
32.8.1.1°b)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte van 50 tot 300 m ² Outdoor zwembad met een oppervlakte van 75 m ² en een diepte van max 1,5m. klasse 2 Nieuw	75 m ²

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/04/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een dode wilde paardenkastanje in de onze lieve vrouwdreef te oostakker lourdes. (2009/50055)
- Op 09/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een serre en een schuur. (1999/50257)
- Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht dubbelzijdig uithangbord. (1999/50191)
- Op 22/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een veranda. (1998/50048)
- Op 20/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten en verbouwen van een restaurant. (1993/50048)
- Op 09/02/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een schuilhuisje voor reizigers met gemeenschappelijk vervoer. (1983/1326(110/83 OO))
- Op 18/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van bergingen. (1966 OO 117)
- Op 15/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2012/50008)
- Op 22/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2014/50161)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin** afgeleverd op 17 augustus 2023:

Ons advies is voorwaardelijk gunstig voor de activiteiten die vallen onder rubriek 32.8.1.1 mits het definitieve technische plan van de waterbehandeling en chemicaliënopslag ter evaluatie met het departement zorg wordt besproken van zodra dit beschikbaar is, en in ieder geval vóór opening voor het publiek.

Aandachtspunten:

1. Mogelijk moet er voldaan worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 09/02/2007 betreffende de preventie van de veteranenziekte op publiek toegankelijke plaatsen,. Volgens dit besluit moet de exploitant van een inrichting voor alle watervoorzieningen een beheersplan opstellen en preventiemaatregelen uitvoeren om het risico op legionellagroei en verspeiding te beheersen.

2. Vooraleer het zwembad in gebruik wordt gesteld, worden de volgende documenten overgemaakt aan onze dienst:

- Geplande openingsdatum
 - Definitieve flowschema's
 - Verslag van de kleurproef van het zwembad
 - Keuringsverslag flowbeveiliging van toevoeging chemicaliën zwembadwater
3. Zodra het zwembad voor het publiek geopend is moeten onderstaande documenten ter inzage liggen of beschikbaar zijn:
- register met de gegevens over de dagelijkse zwembadwateranalyses, maandelijkse analyses, dagelijkse bezetting, maandelijks waterverbruik, filterspoelingen, technisch nazicht, incidenten of ongevallen, beheer van de zwembadchemicaliën; - het laboratorium belast met de maandelijkse monsternamen en analyse van het zwembadwater, moet de opdracht worden gegeven om de analyseresultaten rechtstreeks aan onze dienst over te maken.

4. Volgens het dossier is het openluchtzwembad voor de gebruikers van de bed & breakfast. Indien een zweminrichting verbonden aan een hotel/B&B enkel gebruikt mag worden door de gasten van de B&B kan men gebruik maken van de uitzonderingsregel onder artikel 5.32.8.1.1 en moet er minimaal voldaan worden aan de voorwaarden die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, kwaliteitsvereisten van het water en de opslag van chemicaliën.

4.1 Zodra aan andere personen (niet-gasten B&B) de toelating gegeven wordt om van het zwembad te gebruiken moeten alle algemene en sectorale Vlaamse voorwaarden voor zwembaden nageleefd worden. Ongeacht de verleende vergunning wordt van de exploitant verwacht dat hij "als een voorzichtig en redelijk persoon" steeds de nodige maatregelen neemt om ongevallen te voorkomen en de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Wij adviseren om op basis van een risicoanalyse de potentiële gezondheids- en veiligheidsrisico's in kaart te brengen en de gepaste maatregelen te nemen zodat de veiligheid van de zwembadbezoekers gegarandeerd kan worden en ernstige incidenten zoals o.a. (bijna-)verdrinkingen voorkomen kunnen worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juli 2023 onder ref. 061746-002/HM/2023:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Alle bochten in de brandweerweg moeten voldoen aan de draaistralen van 11 en 15 meter.*
- *Er moet aangetoond worden dat de straling van een brand tussen de gevels van het bijgebouw en het hoofdgebouw minder dan 15 kW/m² bedraagt.*
- *Sas tussen -1 en +0 nodig om PTI en kantooruimte te scheiden.*
- *Sas tussen de ruimtes voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten en PTI (-1) en kantooruimtes (+0) is nodig.*
- *Sas tussen privéwoning en vide naar de kapel is vereist.*

- *Het wooncompartiment moet uitgerust zijn met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's, conform de bepalingen opgenomen in deel B 'Uitrusting van Gebouwen'.*
- *De deur van eetzaal 1 draait bij voorkeur in de vluchtzin open.*
- *Het trappenhuis moet omsloten zijn door wanden (R)EI 60 en deuren in die wanden EI1 30.*
- *Het raam dat uitgeeft op het privaat trappenhuis moet EI 60 vertonen.*
- *Bovenaan het trappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van ten minste 2% van de horizontale snede van het trappenhuis, met een minimum van 1 m² en die uitmondt in de open lucht.*
- *Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen moet een brandwerend compartiment vormen.*
- *Een open keuken in de inrichting is toegestaan wanneer elke bakplaat, fornuis en vast frituurtoestel voorzien is van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld is aan een toestel dat de toevoer van energie onderbreekt.*
- *Liftschacht en bordes moeten op iedere bouwlaag een sas vormen dat omsloten is door wanden met EI 60. De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas hebben EI1 30 en zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand.*

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.

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

Bijzondere aandachtspunten:

Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit.

De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven in bijlage 2/1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017, wordt ter plaatse gecontroleerd door de brandweer, die een brandveiligheidsattest uitreikt. De te volgen procedure voor de aanvraag van het vereiste brandveiligheidsattest staat beschreven in artikel 9 van voornoemd besluit. Indien er niet voldaan kan worden voor bepaalde normen, dient afwijking aangevraagd te worden conform artikel 16.

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De dakvlakvensters worden bovenaan scharnierend voorzien met een netto doorgangsbreedte van 72cm x 87cm. Het raam moet een makkelijke evacuatie toelaten.*
- *Bij houtskeletbouw dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit.*

De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven in bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017, wordt ter plaatse gecontroleerd Vinçotte vzw, die een brandveiligheidsattest uitreikt. De te volgen procedure voor de aanvraag van het vereiste brandveiligheidsattest staat beschreven in artikel 9 van voornoemd besluit. Indien er niet voldaan kan worden voor bepaalde normen, dient afwijking aangevraagd te worden conform artikel 16.

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Wanneer de berging en de serre niet functioneel gerelateerd zijn aan de polyvalente zaal, moeten deze gecompartmenteerd worden van de zaal met wanden (R)EI 30 en deuren in die wanden EI1 30.*
- *Wanneer de polyvalente zaal voorzien wordt voor meer dan 49 personen, moeten de zaaldeuren opendraaien in de vluchtzin (de toegangsdeur in de vestiaire mag wel naar binnen opendraaien).*
- *Een open (niet-gecompartmenteerde) keuken in de inrichting is toegestaan wanneer elke bakplaat, fornuis en vast frituurtoestel voorzien is van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld is aan een toestel dat de toevoer van energie onderbreekt.*

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.

Besluit BERGING: GUNSTIG

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 11 augustus 2023 onder ref. 4.002/44021/939.12:

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, 52 /milieuvergunning art. 6.4.4, 53, eerste lid/ natuur- en bosvergunning art. 6.4.4, 53, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het kasteeldomein Slotendries aan de Gentstraat 6 te Oostakker (Gent). Dit kasteeldomein is beschermd als onderdeel van het stads- en dorpsgezicht 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving'. Dit werd

beschermd omwille van de historische en volkskundige waarden. Deze zijn vastgelegd in het beschermingsbesluit van 16-01-1987.

De voorliggende aanvraag is voorafgegaan door een eerste vergunningsaanvraag (met kenmerk OMV2021102558) die ongunstig geadviseerd werd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed. Sinds februari 2022 zijn er verschillende overlegmomenten geweest en preadviezen vanuit het agentschap en de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent (d.d. 24/06/2022 en 19/01/2023).

Het agentschap Onroerend Erfgoed staat positief tegenover de herwaardering van dit waardevol kasteeldomein. De gebouwen op de site worden gerestaureerd en herbestemd:

- Kasteel: één woonentiteit, horeca (receptieruimte) in de kapel en een nieuwe kantoorruimte (co-workingspace) voorzien in de nieuwbouw (ter vervanging van de historische dienstvleugel).*
- In de hoevegebouwen wordt een B&B ondergebracht. In de paardenstallen en de te reconstrueren hovenierswoning richt de aanvrager kamers in. De berging fungeert als fietsenstalling.*
- De oranjerie doet dienst als receptieruimte. Achteraan voorziet men een nieuw volume voor sanitair en catering. In de moestuin legt men een zwembad aan.*
- De bestaande parking en padenstructuur op de site wordt heraangelegd in functie van de herbestemming en opwaardering van de site.*
- De restauratie van de duiventoren, de toegangsbrug, de ommuring en het hekwerk rond de moestuin en het kippenhok met bijbehorende ren maken ook deel uit van deze aanvraag.*

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- Het vervangen van de dienstenvleugel door de voorgestelde nieuwbouw*
- De sloop van annexen zonder erfgoedwaarde, ter hoogte van de dienstvleugel en de kapel van het kasteel. Tussen de voormalige sacristie en het hoofdvolume van het kasteel voorziet met een glazen overkapping (i.f.v. van de buitentrap)*
- De sloop en de heropbouw van de hovenierswoning*
- De bouw van een nieuw ondersteunend volume tegen de oranjerie*
- De beschreven nieuwe ingrepen en restauratieve werken aan de bouwkundige elementen op de site*
- De beschreven omgevingswerken, met uitzondering van de toegangshelling, het verbindingspad naar het nieuwe volume, de septische put, de warmtepompen en de oeverversteving.*

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

Kasteel:

Nieuwbouw:

Op basis van het plaatsbezoek en de eerdere vooronderzoeken (o.a. stabiliteitsstudie van het ingenieursbureau Bollinger+Grohmann en de rapporten van Domus Arte (2017 en 2020) inzake ezwam- en houtaantasting) gaat het agentschap akkoord met de sloop van de linker dienstvleugel van het kasteel. De nieuwbouw voldoet vanuit erfgoedopzicht aan de randvoorwaarden uit eerdere (pre-)adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Kasteel:

Het historisch buitenschrijnwerk van het kasteel wordt gerestaureerd en waar nodig vervangen

naar historisch model op basis van de bijgevoegde detailtekeningen. Ondanks de verschillen in model, detaillering en de latere herstellingswerken, zijn de verschillende raamtipes grotendeels origineel. Het is daarom van belang om bij vervanging van elke schrijnwerkinvulling naar het meest geëigende model te reconstrueren.

- De profilering van de onderdorpel neemt u identiek over naar bestaand/historisch model.*
- De maatvoering (en profilering) van de kleinhouten moet exact overgenomen worden, identiek naar bestaand/historisch model.*
- Ook het originele hang- en sluitwerk recupereert u maximaal of vernieuwd u identiek naar historisch model.*
- Zowel bij te herstellen als bij nieuw buitenschrijnwerk naar historisch model wordt het (buitenste) glasblad uitgevoerd in getrokken glas. De wemelingsgraad van de getrokken beglazing is afgestemd op de stijl- en tijdsperiode van het buitenschrijnwerk. Conform de detailtekeningen heeft de dun dubbele beglazing een maximale totale glasdikte van maximum 10 à 12 mm (= buitenblad van 2 à 4 – spouw van 3 à 4 – binnenblad van 4mm). Het glas wordt overal vastgezet met mastiek of een kit op basis van polysulfide die men in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk overschildert.*
- Het buitenschrijnwerk werkt men overal af in de historisch correcte kleurstelling. Waar nog origineel schrijnwerk aanwezig is, mag dit niet tot op het blanke hout afgeschuurd worden vooraleer de originele kleurlaag gedocumenteerd is.*

Kapel:

Het betreft zeer waardevol historisch schrijnwerk. Enkel wanneer het schrijnwerk niet meer te restaureren is, kan het specifieke raam identiek vervangen worden naar historisch model, conform de bijgevoegde detailtekeningen.

Hoevegebouwen

- De dakvlakramen voert men uit in een zwart, rechthoekig (minder breed dan hoog) retromodel. De ramen worden verzonken en zo laag mogelijk in het dakvlak*

geplaatst (net boven de tandlijst) en uitgelijnd op de ramen op de onderliggende verdiepingen.

- *bij de fabricatie van het nieuwe buitenschrijnwerk naar historisch model volgt de uitvoerder strikt de detailtekeningen zoals toegevoegd aan deze aanvraag.*
 - *Het originele hang- en sluitwerk (met inbegrip van hengels, grendels, duimen, luikduim e.d.) recupereert men maximaal. Indien dit niet mogelijk is, opteert men voor een identieke reproductie.*
 - *het buitenschrijnwerk werkt men af in de historische afwerkingslaag (beits of een verfsysteem) en de oorspronkelijke kleurstelling op basis van een kleurhistorisch onderzoek.*

Hovenierswoning:

- *Op basis van het plaatsbezoek en de eerdere vooronderzoeken (o.a. de rapporten van Domus Arte (2017 en 2020) inzake zwam- en houtaantasting) gaat het agentschap akkoord met de sloop van de hovenierswoning, met inbegrip van de bijgebouwen. Wegens de hoge historische waarde en de ensemblewaarde van de drie hoevegebouwen rond het erf, wordt de buitenschil identiek gereconstrueerd naar bestaand/historisch model.*
- *Het is niet toegelaten om dakvlakramen aan de erfzijde te plaatsen. De twee dakvlakramen die hoger in het noordelijk dakvlak zijn ingeplant (in tweede lijn) zijn ook niet toegelaten.*
- *De gepekte plint is op de historische foto opgetrokken tot onder de raamdorpels, dit is redelijk hoog en komt in conflict met de nieuwe ramen in de noordgevel. De hoogte van de gepekte plint mag afgestemd worden op de hoogte van de plint van de paardenstal en berging.*

Paardenstal:

De bestaande raamopening in de achtergevel wordt licht verdiept dichtgemetseld opdat de oorspronkelijke gevelopening afleesbaar blijft.

Berging:

Enkel de twee houten poorten waarvan detailtekeningen van de nieuwe en bestaande toestand zijn toegevoegd, mogen vervangen worden conform deze detailplannen. De rest van het buitenschrijnwerk wordt gerestaureerd.

Oranjerie

- *Er wordt een nieuw volume met ondersteunende functies gebouwd tegen de noordgevel van de oranjerie. Dit volume wordt ook gebouwd ter versteviging van de dunne achtergevel. Dit is aanvaardbaar vanuit het erfgoedbehoud omdat de annex op voldoende afstand van de walgracht is ingeplant en de maatvoering en architecturale vormgeving zijn afgestemd op de oranjerie.*
- *Het betreft zeer waardevol historisch schrijnwerk. Enkel wanneer het schrijnwerk niet meer te restaureren is, kan het specifieke raam identiek vervangen worden*

naar historisch model, conform de bijgevoegde detailtekeningen, met inbegrip van het specifiek openingsmechanisme.

- *Op basis van de toegevoegde detailtekeningen plaatst men opnieuw enkel glas in de ijzeren profielen, vastgezet met mastiek of een kit op basis van polysulfide;*
- *Men plaatst getrokken beglazing, waarvan de wemelingsgraad afgestemd is op de stijl-en tijdsperiode van het buitenschrijnwerk.*
- *Vertoont de bakstenen gevel geen sporen van een vroegere gevelbepleistering (i.p.v. een kaleilaag)? De gevels werkt men af in de oorspronkelijke afwerking op basis van (een materiaal-technisch) en kleurhistorisch onderzoek. Men werkt uitsluitend met dampopen en minerale producten*
- *In het dossier zijn amper restauratieve werken aan de serre voorzien, de serre is nochtans in zeer slechte staat. De serre moet geconserveerd en gerestaureerd worden.*
- *De gedemonteerde hekkens stockeert men zorgvuldig op een droge plaats in functie van hergebruik. De hekkens moeten binnen een termijn van vijf jaar teruggeplaatst worden op de oorspronkelijke locatie.*

Voor de restauratieve werken gelden de volgende bijkomende richtlijnen:

- *Tijdens de uitvoering van de werken neemt men alle nodige voorzorgsmaatregelen om alle waardevolle interieur- en exterieurelementen met erfgoedwaarde te beschermen tegen beschadigingen;*
- *bij het plaatsen van een stelling mogen de gevels geen beschadigingen oplopen. Om deze reden mogen geen stellinggaten in het parement/in de (natuur)steen aangebracht worden;*
- *plaatselijk herstel van het originele buitenschrijnwerk voert men steeds uit met identieke houtsecties, profileringen, vormgeving, afmetingen e.d.;*
- *de uitvoerder reinigt het parement met een zachte reinigingsmethode (type torbowervelrotatiesysteem of stoomreining), onder een lage druk en met een aangepaste korrelgrootte van de gebruikte granulaten om zo elke mogelijke beschadiging van de stenen te vermijden. De toe te passen werkdruk wordt bepaald aan de hand van op voorhand uitgevoerde reinigingsproeven op kleine oppervlakken;*
- *maximaal behoud van de originele natuurstenen elementen (zoals raam- & deurdorpels) staat voorop. Enkel waar herstel door verlijming wegens te veel barsten of breuken niet mogelijk is, kan vervanging toegestaan worden. Dit gebeurt steeds door een identieke en voldoende vorstbestendige natuursteen. Vormgeving/profilering dient steeds identiek te zijn aan deze van de originele elementen. Voor waterbelaste delen geniet het inlijmen van invulstukken (met een minimale lijmnaad) de voorkeur op aanvulling met restauratiemortel.*

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- Het realiseren van een toegangshelling
- Het aanleggen van een verbindingspad in groenmassief naar het nieuw volume
- Het plaatsen van een septische put in groenmassief
- Het inplanten van warmtepompen
- Het aanbrengen van oeversteving

De volgende ingrepen worden voorlopig ongunstig geadviseerd in afwachting van een vervollediging van de aanvraag met volgende elementen:

- Toegangshelling: om te kunnen beoordelen of er een toegangshelling kan gerealiseerd worden in dit groenmassief zonder de daar aanwezige bomen en waardevolle vegetatie te schaden, dient u de volgende zaken te verduidelijken:
 - een duidelijke inplanting met aanduiding van de materialen en constructiedetails van de toegangshelling voor mindervaliden in de groenzone rechts van het kasteel.
 - enkele specifieke foto's van de locatie waar de helling voorzien wordt met duiding ten opzichte van de bestaande bomen.
 - een plan met de reële kroonprojectie van de bomen in het groenmassief.
- Verbindingspad: om de haalbaarheid van de inplanting van een nieuwe verbinding in dit
 - groenmassief correct te kunnen beoordelen dient u de volgende documenten toe te voegen:
 - een grondplan met de reële kroonprojectie van de bomen op de locatie waar de nieuwe verbinding wordt gerealiseerd;
 - een detail van de fundering van dit nieuwe pad;
 - enkele recente foto's van dit groenmassief om een zicht te krijgen op de bomen ten overstaan van de te realiseren nieuwe verbinding.
 - septische put in groenmassief: vanuit erfgoedbehoud is het op basis van de huidige gegevens onmogelijk om in te schatten of de plaatsing van de septische put aan de nieuwbouw in het groenmassief verenigbaar is met het behoud van de daar aanwezige bomen. Hierbij wordt beoordeeld dat een mogelijke verplaatsing van de put naar de wegenis de voorkeur geniet om eventuele schade aan boomwortels te vermijden. Gelieve de volgende documenten ter verduidelijking toe te voegen:
 - een duiding van de locatie van de septische put met zijn benodigde werfzone in het groenmassief en met de relatie tot de daar aanwezige bomen;
 - een recente foto van de inplantingsplaats van de voorziene septische put.

- *inplanting warmtepompen: warmtepompen hebben een visuele impact op de omgeving en kunnen storend zijn als ze niet goed geïntegreerd worden. Het is dan ook belangrijk om de inplanting van deze elementen in hun omgeving te kunnen beoordelen. Gelieve daarom de volgende informatie aan te vullen:*
 - *een aanduiding van de locaties waar de zeven warmtepompen zullen geplaatst worden met een foto van de locatie.*
- *Oeverversteving: de oeverversteving wordt in een van de plannen weergegeven, doch zonder duiding van de materialen. Vermits de oeverversteving voor zover wij kunnen inschatten boven de waterlijn zal uitsteken is het belangrijk dat dit zo natuurlijk mogelijk gebeurt, of op zijn minst natuurlijk oogt. Het is om deze reden belangrijk om de materialen zo te kiezen dat een goede integratie in de omgeving kan gerealiseerd worden. De bijkomende informatie is noodzakelijk voor de beoordeling van deze integratie. Gelieve de volgende informatie aan te leveren:*
 - *Een detailtekening met materiaalomschrijving van de voorziene oeverversteving en eventuele kleur en beplanting.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM** afgeleverd op 9 augustus 2023 onder ref. KAGA/BG/TD/118389/49985:

De Vlaamse Milieumaatschappij geeft hierbij haar advies in antwoord op de aanvraag van bovenstaand bedrijf, ontvangen op 28 juni 2023, voor het lozen van afvalwater en de emissie van afvalgassen in de atmosfeer.

VMM baseert zich voor dit advies op:

- * het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;*
- * het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin o.a. het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand in alle Europese wateren tegen eind 2015 vooropgesteld wordt;*
- Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.*
- * het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);*
- * het besluit van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III)*
- * het besluit van 1 juli van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen, overeenkomstig artikelen 33 en 64 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;*

- * het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern "Adviseren Afvalwater en Grondwater" houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;*
- * het Milieubeleidsplan 2011-2015 dat blijft gelden tot wanneer MINA 5 wordt goedgekeurd;*
- * de Beheersovereenkomst van 10 november 1993 tussen het Vlaamse Gewest en de N.V. Aquafin;*
- * het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;*
- * de 'Impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen', vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezer arrest;*

DEELASPECT WATER

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl een complex met B&B met zwembad, de inrichting van vergaderzalen etc.

Lozingsituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van huishoudelijk afvalwater volgende rubriek aan:
- rubriek 3.2.2.a: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vast gesteld, lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan;

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater zal 634 m³/jaar bedragen en bestaat uit het huishoudelijk afvalwater van de B&B en het domein. Het zal via 3 septische putten worden geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:
- rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;

Het debiet van het bedrijfsafvalwater bedraagt 0,25 m³/uur – 2 m³/dag – 600 m³/jaar en is afkomstig van het spoelen van de filters van het zwembad. Het zal worden geloosd op de openbare riolering.

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende norm:

- AOX : 0,6mg/l

De aangevraagde norm is conform de BBT-EMIS-studie 2000 (zwembaden), de VMM kan dus akkoord gaan hiermee.

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

ADVIES WATER

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 634 m³/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 0,25 m³/uur – 2 m³/dag – 600 m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

Volgende bijzondere voorwaarde is van toepassing:

- AOX : 0,6 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen afgeleverd op 3 juli 2023 onder ref. 398505:

Zoals u wellicht weet garandeert het logiesdecreet sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd.

Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. ‘beschermde benamingen’ (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende Uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>

Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als ‘logies’ (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:

** het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).*

** het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet.*

We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een Toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

We wensen er wel al op te wijzen dat een basisvoorwaarde voor een B&B stelt dat de gastenkamerexploitatie deel uitmaakt van de persoonlijke en gebruikelijke woning van de exploitant of de persoon die belast is met het dagelijks bestuur van de exploitatie en dat men daar ook moet gedomicilieerd zijn.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in gebied voor **gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 14 september 1977).

De aanvraag voorziet kantoren, wonen en recreatie en is dus strijdig met deze gewestplanbestemming. Gelet op het beschermd erfgoedstatuut van de site kan gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.6 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Dit artikel luidt als volgt:

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Gelet op het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 11 augustus 2023 onder ref. 4.002/44021/939.12 is de aanvraag voor wat betreft het voorwaardelijk gunstig advies juridisch vergunbaar. Dit betekent dan ook dat voor de zaken die ongunstig geadviseerd zijn vanuit erfgoed er geen vergunning kan afgeleverd worden.

Concreet komt dit op het volgende:

- *toegangshelling*
- *verbindingspad*
- *septische put in groenmassief*
- *inplanting warmtepompen*
- *oeverversteving*

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Vanwege het jarenlange openbare karakter van de Onze-Lieve-Vrouwdreef. De dreef tussen de parking en het kasteel is dit volgens het gemeentewegendecreet een gemeenteweg en niet langer een private weg. De plannen zijn in die zin verkeerd opgemaakt aangezien de plannen hier niks over vermelden.

4.5. Archeologienota

De aanvraag bevat geen archeologienota omdat volgens de ingediende beslissingsboom de bodemingreep kleiner dan 1.000 m² bedraagt. Gelet op de definitie van bodemingrepen in deze beslissingsboom lijkt dit niet te kloppen. Heel wat verschillend delen van de site worden aangepakt, herbouwd, verhard, onthard,....Alleen al de heraanleg van de parking beslaat een oppervlakte van meer dan 1.000 m². Het is moeilijk in te schatten maar gelet op de veelheid aan werken en de grootte van de site lijken de bodemingrepen zelfs meer dan 5.000 m² te bedragen waardoor er wel een archeologienota moet opgemaakt worden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Rietgracht (beheer: Stad Gent). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- ? niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- ? niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- ? niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- ? niet gelegen in een signaalgebied.

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.

Conform artikel 9 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Het project voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel.

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

M.b.t. waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

M.b.t. natuurlijke infiltratie:

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn.

De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. De constructies mogen niet voorzien worden van goten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput en groendak

Hemelwaterput

Ter aanvulling van artikel 9§1 van de GSV is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

In geval van verbouwing moet minstens de helft van de dakoppervlakte, uitgezonderd groendaken, van het volledige gebouw in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de hemelwaterput.

Er wordt een hemelwaterput van 50.000l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 29.900 l/maand (= 598 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en dienstkranen.

De geplande hemelwaterput van 50.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen met hoofdbestemming wonen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond.

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

De nieuwe platte dakoppervlakte (165 m²) wordt aangelegd als groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Het hemelwater wordt afgeleid naar een aanwezige vijver en gracht, waar infiltratie mogelijk is.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 juli 2023 tot 4 augustus 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op de kastelensite. De werken staan in het teken van het opwaarderen en vooral het behoud van de bestaande erfgoedwaarde. Gelet op de kleinschaligheid van de werken ten op zichte van de grootte van de site, zijn de werken qua

ruimtelijke impact op de omgeving vrij beperkt. Qua nieuwe volumes is het vooral de aanbouw aan het kasteel aan de linkerzijde. Deze blijft ondergeschikt aan het kasteelvolumen en de afstanden tot de aanpalende percelen is zodanig groot dat er naar de omgeving geen impact is.

Qua functionele inpasbaarheid is vooral het kantoorprogramma die voldoende onderzocht moet worden. Volgens de ingediende stedenbouwkundige handelingen wordt er 910 m² aan kantooroppervlakte in het gerenoveerd en uitgebreide kasteel voorzien. Dit is tegenstrijdig met de plannen die ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen aanduiden en de voorbesprekingen waar steeds werd meegegeven dat er ook effectief ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen aanwezig moesten zijn. Dit om de juridische onderlegger van gemeenschapsvoorziening volgens het gewestplan niet volledig los te laten en ook te zoeken naar een invulling die bij de buurt past.

De erfgoedtoets, mobiliteits- en natuurtoets vormen hier het zwaartepunt van de uiteindelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Erfgoedtoets

Het 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes: omgeving' is beschermd als dorpsgezicht bij besluit van 16/01/1987 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu volkskundige waarde.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische en volkskundige waarde van het dorpsgezicht als volgt werden gemotiveerd:

"Het geheel van gebouwen en omgevende percelen rond het befaamde bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, die qua ligging, visuele relatie en architectuurhistorisch belang de entiteit van een ensemble uitmaken.

De belangrijkste elementen situeren zich op de Onze-Lieve-Vrouwedreef: Het domein van het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Het is één der drukst bezochte bedevaartsoorden van België. Het werd gesticht in 1874 door markgravin de Courtebourne. Typisch is de radiaal geplande aanleg van dreven en halfcirkelvormige ommegang met ten zuiden de typische neogotische basiliek (1875-1877), ontworpen door Van Hoecke-Peeters, zij werd aangepast door baron J. Bethune en binnenin verrijkt met kenmerkende neogotische polychromie uitgevoerd door het atelier Bressers onder leiding van baron Bethune. Naast het bedevaartsoord bevindt zich het kasteel Slotendries. Het is een classicistisch kasteel dat eigendom was van de stichtster van het bedevaartsoord en is gelegen in een rechthoekig omweld park met historische waarde als domein dat reeds in de vroege middeleeuwen bekend was. Eveneens in het dorpsgezicht opgenomen, worden het toegangshek en brug over walgracht en verder de bijhorende hovenierswoning, portierswoning, merkwaardige duiventoren en oranjerie op gebogen grondplan, alle uit de 19^{de} eeuw. Het dorpsgezicht wordt verder ten oosten en ten zuiden afgebakend door Onze-Lieve-Vrouwedreef nr. 2-4, Instituut van Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans, nr. 6 'Hotel de Lourdes' en nr. 8 'Residentie Sint-Victor'. Het zijn alle bakstenen neogotische complexen van gebouwen, opgetrokken in de jaren 1870-1880 in directe relatie met het bedevaartsoord. De bebouwing aan beide straatkanten van de Onze-Lieve-Vrouwestraat hoort omwille van het direct verband met het bedevaartsoord als woonhuizen voor het personeel eveneens bij het dorpsgezicht. Een gedeelte van de Gentstraat als relatiezone met visuele eenheid en de straatbepalende bebouwing in voornamelijk neotraditioneel getinte baksteenstijl in de onmiddellijke nabijheid van de ingang van kasteel en bedevaartsoord sluiten het zuidwestelijk gedeelte van het voorgestelde dorpsgezicht af."

Het 'Kasteeldomein Slotendries' is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

'Kasteel Slotendries, ook kasteel van markgravin de Courtebourne, heden zogenaamd Het Kasteel.

Classicistisch kasteel van circa 1800 gelegen midden een rechthoekig omweld park in een domein dat vanaf de vroege middeleeuwen bekend stond als Slotendries (zie Slotendries nummer 3). Tot de 16de eeuw bewoond door verschillende leenhouders van Sint-Baafsabdij. Vertoonde vroeger een dubbele omwalling die een scheiding maakte tussen het hoofd- en neerhof, en op de kaart van Ferraris aangeduid als de Sint-Antoniushoeve. In de 18de eeuw in bezit van de adellijke familie de Plotho. Twijfelachtige historische gegevens verhalen dat barontrappist Frans de Plotho eind 18de eeuw het plan opvatte op het domein een trappistenklooster te bouwen. Kort na 1790 viel de pas aangevangen bouw stil. Met het voorhanden zijnde bouw materiaal zou toen voor 1805 het huidige kasteel zijn opgetrokken. Midden 19de eeuw bewoond door M.T.J. Thecla de Nedonchel die, door haar huwelijk met een afstammeling van de familie de Plotho markgravin de Courtebourne werd, stichteres van het aangrenzende bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw.

Toegang tot kasteel via ijzeren hek tussen arduinen hekpijlers, in de vorm van Dorische zuilen met dekplaat en via ijzeren brug over de wal, gedateerd links en rechts 1833.

Volledig onderkelderd kasteel van drie bouwlagen op rechthoekige plattegrond, vijf traveeën breed en twee traveeën diep, onder afgeknot schilddak (zinkplaten), vroeger afgezet met balustrade en voorzien van centrale horlogelantaarn. Hoogstwaarschijnlijk opgetrokken naar ontwerp van architect J.B. Van de Cappelle. Links aangebouwde lagere dienstvleugel van twee bouwlagen en vier traveeën met plat dak, rechts aangebouwde vleugel met sacristie en kapel onder flauw hellend zadeldak. Zelfde bepleisterde voor- en achtergevel, voorgevel witgeschilderd en met een bordes over de hele gevelbreedte en een rechte steektrap ter hoogte van het middenrisaliet van drie traveeën dat voorheen bekroond was met een driehoekig fronton. Lijstgevel met door arduinen hoekstenen gemarkeerde zijtravee. Door arduinen cordons afgelijnde horizontale geledingen met hoge rechthoekige vensters, voorheen beluikt. Benedenverdieping van middenrisaliet met rondboogvormige deurvensters tussen arduinen penanten. Eenvoudig omlopend hoofdgestel met gekorniste kroonlijst op klossen. Interieur zonder noemenswaardig mobiliair.

Kapelvleugel met afgerond koor aan beide zijden verlicht door drie halfronde radvensters. Binnenruimte geritmeerd door Ionische pilasters.

Voormalige hovenierswoning gesitueerd in de westelijke hoek van het domein met op het zuiden uitzijnde voorgevel en twee haaks ervoor opgerichte dienstgebouwen, uit de eerste helft 19de eeuw. Gewitte bakstenen gebouwen met gepikte plint, van één bouwlaag onder zadeldaken (Vlaamse pannen). Woning van het dubbelhuistype met zeven traveeën voorzien van getoogde muuropeningen op dorpels met tegels voor de ramen.

Voormalige loods en eendenhok rondom hetzelfde rechthoekig binnenerf. Duiventoren gesitueerd in de buiten oostelijke hoek van de hierboven beschreven dienstgebouwen. Gewitte bakstenen constructie uit de 19de eeuw met merkwaardige aanleg, namelijk gebogen tot een cirkelsegment met centrale toren onder schilddak (Vlaamse pannen) en aan weerszijden een smalle en lage vleugel onder lessenaarsdak (roofing, vroeger mogelijk dienstig als

eendenhokken). Toren met rondboogdeur en rij van negen rechthoekige vlieggaten onder de houten daklijst. Binnenin houten wenteltrap. Zijvleugels voorzien van rechthoekig deurtje op de hoeken en ieder vijf halfronde vlieggaten (waarvan vier gedichte in totaal) op een omlopend kordon. Zijgevels met vijf rechthoekige vlieggaten. Gevels afgelijnd door houten kroonlijst.

Portierswoning gesitueerd naast de toegang van het kasteel (rechts), bijna palend aan de hoek gevormd door de wal. Enkelhuis op rechthoekige plattegrond, van twee bouwlagen en twee ongelijke traveeën, onder schilddak (Vlaamse pannen), van circa 1800 (?). Geschilderde bakstenen lijstgevels. Voorgevel met rechtervenstertravee waarin getoogde vensters met kleine roede-verdeling. Links breed uitgespaard rechthoekig muurveld waarin rechthoekige deur onder twee gedichte halfronde vensters met bakstenen omlijsting. Achtergevel geritmeerd door pseudo-pilasters en rondboogvormige spaarvelden met vensters.

Oranjerie gelegen op het eind van de ommuurde vroegere moestuin, nu bloementuin, achter de hovenierswoning, uitzien op het zuidwesten. Bakstenen constructie van één bouwlaag en negen traveeën met gebogen aanleg onder dito schilddak (Vlaamse pannen). Lijstgevel met Venetiaans deurvenster in de licht uitspringende middentravee, rondboogpoorten in de hoektravee. Voorts licht getoogde hoge vensters met ijzeren schuiframen met roede-verdeling. Tegen rechterzijgevel aangebouwde glazen serre.'

1. Erfgoedevaluatie

Beide statuten zijn een aanduiding van de hoge erfgoedwaarde van de site. Deze erfgoedwaarde is tweedelig:

Eenzijds wordt deze waarde bepaald door de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het bedevaartscomplex die elk hun betekenis hebben in het ontstaan en de ontwikkeling ervan.

Anderzijds wordt de waarde van het kasteeldomein bepaald door de vroege ontstaansgeschiedenis ervan die teruggaat tot de middeleeuwen, waarna het domein vanaf de 18^{de} en doorheen de 19^{de} eeuw volop in bloei kwam. Daarbij ontwikkelde het zich tot een heus kasteeldomein waarbij een statig kasteel met kapel geflankeerd wordt door ondersteunende gebouwen zoals de oranjerie, duiventoren, hovenierswoning, portierswoning, stallingen en bijgebouwen. Alle gebouwdelen zijn ingeplant op een site met een 19^{de}-eeuwse aanleg (o.a. de siervijver achter het kasteel), maar waar belangrijke landschappelijke en archeologische elementen zoals de walgracht ook een impact hebben.

Deze gelaagdheid en gevarieerdheid op het domein bepaalt de hoge erfgoedwaarde ervan. De erfgoedwaarde van de bebouwing wordt niet enkel bepaald door het beschermde uitzicht (gevels, bedaking, volumespel) maar heeft meerdere dimensies. Ook de dragende structuren (dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies), indeling (kenmerkende plattegronden per typologie en tijdsperiode), ruimtelijkheid (verbonden aan de architecturale stijl en bouwconstructieve mogelijkheden) en authentieke interieurelementen (zoals trappen, schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk en dergelijke meer) hebben waarde en bepalen het karakter van een gebouw. Deze elementen moeten maximaal geïntegreerd worden in het ontwerp van een toekomstige herbestemming.

Algemeen

Vanuit erfgoedopdracht is het positief dat de ingediende aanvraag een herbestemming beoogt van het volledige kasteeldomein waarbij per gebouw(onderdeel) een functie wordt gezocht die in overeenstemming is te brengen met de overige gebouwen. Op die manier blijft de ensemblewaarde van de site behouden, die een uniek historisch verhaal vertelt. Bovendien blijft het verhaal van de kasteelsite als onderdeel van het bedevaartscomplex ook zo behouden. De intenties van de opdrachtgever, het uitgebreid bouwhistorisch en bouwconstructief/bouwfysisch onderzoek en het vooroverleg betekenen een meerwaarde voor de beoordeling van de aanvraag.

Voor het merendeel van de site worden afwijkingen gevraagd van de bestaande bestemmingsvoorschriften (zijnde gemeenschapsvoorziening) waarvoor in deze context een gunstig advies vereist is van het agentschap Onroerend Erfgoed. Daarbij wordt bekeken op welke manier de afwijkende bestemmingen en hun bijhorende ingrepen de erfgoedwaarde van de site behouden of versterken.

Het advies wordt per gebouw geformuleerd:

1.1 Kapel

De kapel behoort tot de oudste bouwphase op de site en deed dienst als huiskapel, vanaf een bordes rechtstreeks toegankelijk uit het kasteel konden de bewoners de eredienst bijwonen. Het gesloten karakter van de kapel en kenmerkende interieurafwerking ervan is eigen aan deze typologie. De herbestemming tot vergaderruimte is verzoenbaar met de erfgoedwaarde van de kapel, de ingrepen die nodig zijn om sanitair in te richten en het transparant maken van de traphal aan de noordoostzijde zijn mogelijk.

1.2 Kasteel

Het kasteel bestaat uit twee delen: het hoofdgebouw en daaraan aan linkerzijde later (in de loop van de 19^{de}-eeuw) toegevoegd een dienstvleugel. Beide gebouwdelen hebben erfgoedwaarde maar onderzoek heeft aangetoond dat de dienstvleugel zich bouwconstructief in slechte staat bevindt. Deze is opgetrokken in een zone waar de oorspronkelijke walgracht zich situeert en vertoont verzakkingen. Doordat de vleugel onvoldoende verbonden is met het hoofdgebouw zijn er scheuren en een bouwnaad ontstaan. Op basis van deze vaststellingen kan akkoord gegaan worden met de afbraak van de dienstvleugel, alhoewel weerlegd wordt dat deze geen erfgoedwaarde zou hebben. De toevoeging van deze vleugel is vanuit historisch opzicht een waardevolle laag van de kasteelsite, die de organisatie van een 19^{de}-eeuws adellijk gezin met dienstpersoneel weergeeft.

De voorgestelde herbestemming van het kasteel moet rekening houden met de erfgoedwaarde ervan. Deze erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van het gebouw maar heeft meerdere dimensies. Ook de dragende structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

De nieuwe uitbreiding ter vervanging van de dienstvleugel bestaat uit een volume dat dezelfde maat heeft als deze van de centrale travee van het kasteel. Door een beglaasd tussenvolume te voorzien tussen nieuw volume en kasteel worden beide van elkaar visueel gescheiden. Op het volume wordt een dakterras voorzien dat aansluit bij de woonfunctie van het kasteel. De positie

houdt rekening met de stabiliteitstechnische beperkingen van de ondergrond, waar zich de oorspronkelijke walgracht bevindt.

3.3 Oranjerie

Deze fraai vormgegeven oranjerie is bijzonder als voorbeeld van frivool gebouw als onderdeel in de tuinaanleg, waarin exotische plantensoorten konden tentoongesteld worden. Het gebouw bevindt zich vandaag in authentieke maar slechte staat. De vooropgestelde functie om evenementen te organiseren past zich goed in in het gebouw dat nauwelijks een onderverdeling of interieurafwerking heeft. Het toevoegen van een bescheiden volume aan de achterzijde van het gebouw om daarin de logistieke en meer belastende functies (keuken en sanitair) onder te brengen ontlast het hoofdgebouw en tast de erfgoedwaarde ervan niet fundamenteel aan. Er wordt gevraagd om een restauratievisie toe te voegen over de serre aangezien het momenteel onvoldoende duidelijk is hoe deze in haar oorspronkelijke toestand zal hersteld worden. Het stookgebouwtje in de oksel van de orangerie en de serre is een te behouden element. Dit gebouwtje diende om de serre en orangerie te verwarmen en vertelt mee het verhaal van hoe deze gebouwen functioneerden.

3.4 Hoeve: paardenstal, hovenierswoning en berging/stallen

Deze bijgebouwen en hun functie zijn onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van het kasteel en het functioneren van de site in het verleden. Vanuit architectuurhistorisch oogpunt zijn het daarom ook alle drie waardevolle volumes. Hun typologie en het voorkomen dat daaruit voortvloeit zijn belangrijke elementen die te behouden zijn in deze herbestemming. Het vooropgestelde programma/de herbestemming waarbij er in de paardenstal vijf en in de hovenierswoning drie gastenkamers worden ondergebracht is vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. De stallen worden ingericht als berging en wordt in functie daarvan ook in orde gebracht.

Bij de herbestemming van deze gebouwen zal behoud van het waardevolle uitzicht en de dragende structuren (dragende muren en dakconstructies) het uitgangspunt moeten vormen. Aangezien deze gebouwen in oorsprong vrij sober of louter functioneel werden ingericht, kan hier vanuit erfgoed oogpunt akkoord gegaan worden met aanpassingen in het interieur die gericht zijn op verbetering van de energieprestatie, comfort en het functioneren als gastenkamers.

De plannen zijn in die zin aangepast dat de uitvoeringsdetails van de gevels en daken afgestemd zijn op het oorspronkelijke uitzicht. Voor de hovenierswoning kan akkoord gegaan worden met een nieuwbouw omwille van de aantasting door zwam waardoor behoud van het bestaande gebouw niet mogelijk is, onder voorbehoud dat de bestaande woning gereconstrueerd wordt op vlak van de buitenschil (gevels, dak en buitenschrijnwerk). Op die manier blijft het waardevolle beeld van dit deel van de site behouden.

3.5 Landschap en parkaanleg

De site heeft een rijke geschiedenis waarvan vele landschappelijke elementen de getuige vormen. Zo is er een walgracht die het verhaal vertelt van de vroegste bebouwing in dit gebied. Maar ook de centrale zichtassen in het park, de siervijver, de toegangsbrug en de groenaanleg getuigen van een waardevolle ontstaansgeschiedenis en rijke evolutie. Voor de evaluatie van deze elementen en de toetsing van de omgevingsvergunningsaanvraag eraan sluit de dienst

Stadsarcheologie en Monumentenzorg zich aan bij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, discipline landschappen, dat zich hierin gespecialiseerd heeft.

Indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden doorstaat de aanvraag de erfgoedtoets.

Algemeen

De Dienst Monumentenzorg en Stadarcheologie Gent benadrukt dat in een beschermd dorpsgezicht alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken moeten worden gemeld aan het stadsbestuur (voor zover ze geen onderdeel vormen van deze omgevingsvergunningsaanvraag). Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, wijzigen van tuinafsluitingen, enz. zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>

Het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk met een verdunde dubbele beglazing met getrokken glasblad langs de buitenzijde (maximale dikte 18mm.) dat enkel kan vastgezet worden d.m.v. mastiek of een beglazingskit met identiek uitzicht. De detailtekeningen van de ramen van het kasteel, de deuren van het kasteel en de ramen van de hovenierswoning wijken af van het originele schrijnwerk op vlak van profilering van de onderdorpels. Enkel een identieke kopie van het originele schrijnwerk is aanvaardbaar. De uitvoeringsdetails van de restauratie van de serre zijn niet in de aanvraag opgenomen, er wordt daarom gevraagd om vanuit erfgoedopspunt deze werken uit de vergunning te sluiten.

4.1 Kasteel

Behoud van alle dragende structuren (houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, dragende muren) moet het uitgangspunt vormen. Enkel de zones (inclusief hun perimeter) die aangetast zijn door zwam, zoals aangetoond in de onderzoeksrapporten als bijlage, kunnen vervangen worden door nieuwe dragende structuren volgens eenzelfde systeem. Maximaal behoud van de oorspronkelijke structuren moet daarbij steeds het uitgangspunt vormen. De snedes geven geen uitsluitel over de vloeropbouw nieuwe toestand.

Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van behoud van de bestaande hoofdtrap en bestaande dienstrap. Deze beide trappen hebben omwille van hun vormgeving esthetische waarde en gaan samen met de overige interieurafwerking. De vervanging van deze trappen door nieuwe trappen is vanuit erfgoedopspunt niet aanvaardbaar.

Alle ingrepen aan het exterieur van het kasteel moeten een behoud of herstel van de oorspronkelijke toestand beogen. Ook waardevolle interieurelementen zoals binnenschrijnwerk, sierplafonds en schouwen moeten maximaal behouden blijven en in het ontwerp geïntegreerd worden. Deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het kasteel.

In de zones waar er een brandcompartimentering vereist is tussen twee niveaus en waar waardevolle sierplafonds aanwezig zijn, kan deze compartimentering enkel gerealiseerd worden door te werken langs de bovenzijde van het pakket. Door de vloer te verwijderen kan tussen de bestaande roostering een brandwerende beplating aangebracht worden en kunnen de sierplafonds zichtbaar behouden blijven, zonder dat het vloerpakket verhoogd moet worden.

4.2 Oranjerie

Het uitzicht, meer bepaald de buitengevels, het buitenschrijnwerk, de dakbedekking en alle andere elementen van het exterieur moeten hersteld worden met behoud van oorspronkelijke materialen of naar oorspronkelijk model. De bestaande toestand van de oranjerie vormt de basis voor herstel of nieuwe ingrepen naar oorspronkelijk model. Maximaal behoud van de oorspronkelijke structuren en hun afwerking moeten daarbij het uitgangspunt vormen. Er wordt gevraagd om het boogvormig volume in de oksel van de oranjerie en de serre, dat oorspronkelijk dienst deed als stookvolume om de gebouwen te verwarmen, te behouden. Dit draagt bij tot de leesbaarheid van de gebouwen en hoe deze oorspronkelijk functioneerden. Het ophogen van de vloer in de oranjerie heeft een negatieve impact op de toegankelijkheid en het behoud van het authentieke schrijnwerk (gevelbeeld). Het vloerpakket mag daarom niet hoger uitgevoerd worden dan in de bestaande toestand.

4.3 Hoeve: hovenierswoning, paardenstal en berging/stallen

Het originele uitzicht van de drie gebouwen rondom het erf dient vanuit de bescherming voorop te staan. De buitenschil moet maximaal behouden blijven of hernomen worden: metselwerk met inbegrip van alle bouwsporen, bovendakse schouwen, tandlijst, eventuele duimhengsels, lintelen, ontlastingsbogen, rollagen, bestaande buitenschrijnwerk e.d.m. De daken worden afgewerkt met Boomse pannen en de gevels met een kaleilaag op een gepekte plint.

Het integraal afbreken van de hovenierswoning is aanvaardbaar omwille van de sterke aantasting door zwam van de bouwconstructie. Een heropbouw is mogelijk maar kan enkel als reconstructie van het oorspronkelijke gebouw. Daarbij moet de buitenschil (gevels, dak en buitenschrijnwerk) naar oorspronkelijk model uitgevoerd worden zodat opnieuw een waardevol geheel ontstaat van de verschillende gebouwen rondom een erf. Voor het zichtbare buitenparement moet de bestaande baksteen maximaal gerecupereerd worden. Deze kan aangevuld worden met bijpassende recuperatiesteen met dezelfde afmetingen, hardheid en oppervlaktestructuur. Hermetiselen gebeurt in hetzelfde metselverband en met een hydraulische kalkmortel. Het buitenschrijnwerk kan enkel hernomen worden naar origineel model zodat opnieuw een architectuurhistorisch correct totaalbeeld ontstaat.

Het voorstel voor de paardenstal is aanvaardbaar op voorwaarde dat de bestaande buitengevels, dakvolume met afwerking met Boomse pannen en bestaande muuropeningen behouden blijven. Het aanpassen van alle muuropeningen naar dezelfde afmetingen is gezien de beschermde context van het gebouw niet aanvaardbaar. Om voldoende licht en zicht mogelijk te maken binnen het gebouw met de functie van gastenkamers moet bekeken worden op welke manier nieuw schrijnwerk dit mogelijk kan maken zonder het architectuurhistorisch gevelbeeld te verstoren. De indeling van het nieuwe schrijnwerk moet zo eenvoudig mogelijk gehouden worden, zonder onderverdelingen die niet noodzakelijk zijn.

Hetzelfde geldt voor de stallen die omgevormd worden tot berging. Het voorstel is aanvaardbaar op voorwaarde dat de bestaande buitengevels, dakvolume met afwerking met

Boomse pannen en bestaande muuropeningen behouden blijven, of recente aanpassingen ongedaan worden gemaakt. Het aanpassen van alle muuropeningen naar dezelfde afmetingen is gezien de beschermde context van het gebouw niet aanvaardbaar.

Natuurtoets

Er zijn vanuit de natuurwaarden geen principiële bezwaren tegen de werken op het domein zelf of tegen het kwalitatief heraanleggen van de parking. Dat laatste gebeurt volgens de aanvragers met het grootste respect. Echter staat op de plannen 'bestaande toestand' (van de parking) geen enkele boom ingetekend, terwijl daar enkele zeer waardevolle bomenrijen aanwezig zijn. Ook op de plannen 'nieuwe toestand' is absoluut niet duidelijk welke bomen bestaand zijn en welke nieuw zijn. We vragen nogmaals om de bestaande bomen te inventariseren en duidelijk op het plan weer te geven (stamomtrek, soort en precieze locatie). In een ideaal scenario worden de bomen ook visueel geïnspecteerd door een erkend boomverzorger (ETW).

Er zijn ook enkele opmerkingen over de aanvraag op het domein zelf. Ter hoogte van de berging staat een enorme boom die behouden kan blijven, maar waar er nu een halfverharding over getekend is, dit is een aanpassing ten op zichte van vroeger versies. Het kan absoluut niet de bedoeling zijn om deze boom te rooien en de nieuwe weg in halfverharding wordt dan ook best zoveel mogelijk over de bestaande footprint getrokken.

Het is ook onduidelijk welke delen van de riolering bestaand zijn, en welke nog moeten aangelegd worden. Op het plan 'nieuwe toestand' is een riolering getekend door de walgracht. Het kan niet de bedoeling zijn op een riolering door de walgracht te trekken. De kant van de walgracht aan de Gentstraat staat ingetekend als biologisch zeer waardevolle vegetatie, en ligt binnen de contour van het RUP Groen. Een riolering hierdoor trekken is niet toegelaten.

Gelet op bovenstaande doorstaat de aanvraag de natuurtoets niet. Er zijn nog te veel onduidelijkheden. Er is nood aan:

- Een duidelijk plan bestaande en nieuwe toestand, met betrekking tot de aanleg van de parking. De bomen moeten opgemeten worden en op soort gebracht worden (en liefst ook onderzocht door een erkend boomverzorger).
- De grote boom aan de berging wordt gevrijwaard van de half-verharding. Die laatste wordt zo veel mogelijk over de bestaande footprint van de weg gelegd.
- Er wordt een plan meegegeven, waar duidelijk wordt welke riolering bestaand is en welke nieuw aangelegd moet worden. Een riolering door de walgracht wordt niet toegestaan.

Mobiliteitstoets

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

Onderstaande getallen zijn op basis van de parkeernota. De oppervlaktes volgens de ingediende stedenbouwkundige handelingen stemmen hier niet mee overeen. Zo ligt de oppervlakte aan

kantoren veel hoger (een verdubbeling) en wordt er geen ruimte voor gemeenschapsvoorziening aangevraagd.

1. Type functie: Kantoor, gemeenschapsvoorziening, receptieruimte (horeca), B&B, wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: Kantoor (456,5 m² bvo), gemeenschapsvoorziening (480 m² bvo), receptieruimte/horeca (390,2 m² bvo), B&B (8 slaapkamers), Wonen (8 slaapkamers)

FIETS

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 9 fietsparkeerplaatsen voor het wonen. Voor de functie gemeenschapsvoorziening zijn er geen specifieke parkeerrichtlijnen waardoor dit dus op maat moet bepaald worden. Er wordt echter aangegeven door de aanvrager dat het op vandaag nog onduidelijk is welke huurders zich hiervoor zullen aanbieden. Er wordt melding gemaakt van een eventuele dokterspraktijk als voorbeeld van wat dit zou kunnen zijn. Voor dergelijke functies gebruiken we meestal de kencijfers van de functie 'commerciële dienstverlening' uit de richtlijnen. Er wordt door de aanvrager aangegeven dat de parkeerbehoefte voor deze gemeenschapsvoorzieningsfunctie gelijkaardig zal zijn aan die van de kantoorfunctie. Aangezien de kencijfers van de commerciële dienstverleningsfunctie en van de kantoorfunctie voor de witte zone gelijkaardig zijn (zeker als rekening gehouden wordt met bvo/verkoopsoppervlakte) kunnen we akkoord gaan hiermee. We nemen dus de m² van de gemeenschapsvoorziening en van kantoor samen en beschouwen dit allemaal als kantoorfunctie om het aantal parkeerplaatsen te bepalen (ook voor auto, zie verder). In totaal is dit 936,5 m² wat betekent dat er minimum 14 fietsparkeerplaatsen hiervoor moeten voorzien worden. De functie receptieruimte kan gecatalogeerd worden als horeca wat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen gelijkgesteld wordt met de functie detailhandel uit de parkeerrichtlijnen. De parkeerrichtlijnen vragen in totaal voor de receptieruimtes/horeca (dus zowel kasteel als orangerie) minimum 12 fietsparkeerplaatsen. Voor de functie B&B kunnen we de argumentatie volgen om per slaapkamer 2 fietsparkeerplaatsen te voorzien waardoor voor de B&B in totaal 16 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In totaal moeten er minimum 51 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Dit sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen voldoen:

- Er worden 63 overdekte fietsparkeerplaatsen (waarvan 8 voor buitenmaatse fietsen) voorzien nabij de B&B. Deze zijn niet afgesloten an sich, maar aangezien er bij de ingang van de voormalige hoeve een toegangspoort is met badge en er bij de ingang van het kasteeldomein een duidelijke signalisatie zal zijn van de fietsenstalling, is de inrichting conform de richtlijnen.
- Er worden daarnaast 9 afgesloten en overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien in de berging voor de functie wonen (in het kasteel). Deze zijn conform de richtlijnen ingericht.

AUTO

Rekening houdend met de functie, ligging en grootte, vragen de parkeerrichtlijnen 0,8 a 2 autoparkeerplaatsen voor het wonen. Voor de functie gemeenschapsvoorziening zijn er geen specifieke parkeerrichtlijnen waardoor dit dus op maat moet bepaald worden. Er wordt echter

aangegeven door de aanvrager dat het op vandaag nog onduidelijk is welke huurders zich hiervoor zullen aanbieden. Er wordt melding gemaakt van een eventuele dokterspraktijk als voorbeeld van wat dit zou kunnen zijn. Voor dergelijke functies gebruiken we meestal de kencijfers van de functie 'commerciële dienstverlening' uit de richtlijnen. Er wordt door de aanvrager aangegeven dat de parkeerbehoefte voor deze gemeenschapsvoorzieningsfunctie gelijkaardig zal zijn aan die van de kantoorfunctie. Aangezien de kencijfers van de commerciële dienstverleningsfunctie en van de kantoorfunctie voor de witte zone zeer gelijkaardig zijn en door de aanvrager wordt aangegeven dat volgens Nederlandse parkeerkencijfers (CROW, 2018) voor een huisartsenpraktijk dit ook redelijk gelijkaardig is aan de kencijfers voor kantoor uit de parkeerrichtlijnen, kunnen we akkoord gaan hiermee. We nemen dus de m² van de gemeenschapsvoorziening en van kantoor samen en beschouwen dit allemaal als kantoorfunctie om het aantal parkeerplaatsen te bepalen (ook voor auto, zie verder). In totaal is dit 936,5 m² wat betekent dat er een vork van 28 à 37 autoparkeerplaatsen hiervoor moeten voorzien worden. De functie receptieruimte kan gecatalogeerd worden als horeca wat voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen gelijkgesteld wordt met de functie detailhandel uit de parkeerrichtlijnen. De parkeerrichtlijnen zouden in totaal voor de receptieruimtes/horeca (dus zowel kasteel als orangerie) 12 à 18 autoparkeerplaatsen vragen. Echter, dit lijkt een grote onderschatting van de werkelijke noodzaak voor de receptieruimtes. In de parkeernota van de aanvrager wordt aangegeven dat de receptieruimtes in de orangerie en het kasteel maximaal plaats bieden aan 190 personen. De aanvrager rekent dat hiervoor ongeveer 95 wagens nodig zijn (2 personen per wagen). Voor de functie B&B kunnen hanteren we een vork van 4 à 8 autoparkeerplaatsen rekening houdende met de 8 kamers.

In totaal moeten er tussen de 128 en 142 autoparkeerplaatsen voorzien worden. Dit sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen voldoen niet:

- Er zijn een 9-tal parkeerplaatsen voorzien op het kasteeldomein zelf, 5 nabij de B&B en 4 nabij het kasteel zelf. Daarvan is er 1 voorzien nabij de B&B en 2 nabij het kasteel voor personen met een beperkte mobiliteit. De overige 4 parkeerplaatsen nabij de B&B zijn enkel voor laden en lossen. Dat zal aan de toegangspoort duidelijk worden gesignaleerd en via een aangepast badgesysteem ook worden afgedwongen. De overige 2 parkeerplaatsen nabij het kasteel zijn bedoeld voor de woonfunctie van het kasteel. Door op het kasteeldomein enkel het noodzakelijke autoverkeer toe te laten, wordt ervoor gezorgd dat het kasteeldomein maximaal gericht wordt op voetgangers en fietsers.
- De parkeerbehoefte van de functies receptieruimtes/horeca, gemeenschapsvoorziening, kantoor en B&B zal worden opgevangen op de bestaande overliggende parking (aan de overkant van het kasteeldomein aan de Onze Lieve Vrouwdreef) in eigendom van de aanvrager. Deze parking maakt integraal deel uit van de voorliggende aanvraag. Op deze parking wordt op vandaag ongeordend geparkeerd (maximaal 200 wagens). De parking zal heringericht worden en 141 parkeerplaatsen bevatten.
 - o Deze capaciteit is voldoende, zeker aangezien de functie kantoor minder zal interfereren met de andere functies (die voornamelijk plaats zullen vinden op vrijdagavond en op weekenddagen) en een beperkt aantal parkeerplaatsen (ongeveer een 5-tal) dus dubbel gebruikt zullen kunnen worden.

- Deze parking wordt gedeeld met de bezoekers van restaurant/feestzaal Boerenhof. De bouwheer geeft zelf aan dat Boerenhof een parkeerbehoefte van maximaal ongeveer 100 autoparkeerplaatsen genereert, zich baserende op de Nederlandse CROW-parkeercijfers voor een dergelijke functie. Op weekenddagen en op vrijdagavond zou er dus mogelijk een probleem kunnen optreden als tegelijkertijd een groot evenement zou doorgaan in de receptieruimtes van het kasteeldomein en in het Boerenhof. De aanvrager geeft echter aan dat dit een uitzonderingssituatie betreft die wellicht slechts 4 à 5 keer per jaar zal voorkomen. In dat geval kan het weiland tussen het kasteel Slotendries en het bedevaartsoord Lourdes worden ingeschakeld om tijdelijk een parkeertekort op te vangen. Daar zijn volgens de aanvrager 98 extra parkeerplaatsen mogelijk (capaciteit van het weiland is zelfs nog iets groter), die dus slechts enkele keren per jaar zullen gebruikt worden. Op die piekmomenten zal via de nodige signalisatie en via stewards het gebruik van deze overloopparking in goede banen worden geleid.
 - o Op voorwaarde dat dergelijke uitzonderingssituaties met tegelijkertijd grote evenementen in zowel de receptieruimtes van het kasteeldomein als in het Boerenhof effectief slechts een beperkt aantal keer per jaar plaatsvinden, kunnen we akkoord gaan met deze oplossing. Daarbij is het wel noodzakelijk dat een ondertekende engagementsverklaring tussen de aanvrager van het project en de uitbater van het Boerenhof aan het dossier wordt toegevoegd. In dit document moet aangegeven worden dat er slechts uitzonderlijk een beperkt aantal keer per jaar beroep zal moeten gedaan worden op deze oplossing. Een dergelijk document werd doorgestuurd aan het Mobiliteitsbedrijf tijdens de voorbespreking, maar moet ook aan het dossier worden toegevoegd. Dit is nu niet het geval waardoor er geen zekerheid is dat deze oplossing indien nodig ook effectief zal kunnen uitgevoerd worden. Omdat de parkeerbehoefte niet op het openbaar domein kan worden afgewenteld, moeten we daarom ongunstig adviseren. Bovendien wordt in voorliggende aanvraag (zowel in het Omgevingsloket als in de parkeernota) aangegeven dat op piekmomenten (bij een uitzonderlijke totaalbezetting op beide sites) mogelijks bijkomend zal dienen te worden teruggevallen op het openbaar parkeeraanbod. Hiermee kunnen we niet akkoord gaan.
- De breedte van de autoparkeerplaatsen op de parking zijn niet conform. Veel autoparkeerplaatsen zijn slechts 2,20 m breed, terwijl het minimum voor een dergelijke opstelling 2,30 m is. Hiervoor dient een oplossing gezocht te worden. Aangezien er in principe op deze parking slechts 126 autoparkeerplaatsen (minimum van 128 exclusief de 2 parkeerplaatsen voor de woning die op het kasteeldomein zelf wordt voorzien) dienen voorzien te worden en er ongeveer een 5-tal parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden, kan eventueel nagegaan worden door de aanvrager of het mogelijk is om minimum 121 autoparkeerplaatsen te voorzien met een minimum breedte van 2,30 m.
- Wat de circulatie en ontsluiting naar het openbaar domein betreft vanuit de parking, zijn er nog een aantal belangrijke bezorgdheden die dienen uitgeklaard te worden:
 - o Het is goed dat enkel langs het zuiden (zowel voor personenwagens als voor bussen) kan ingereeden worden op de parking en dat langs het noorden enkel een uitgang is voor bussen mits reservatie aangezien de Onze Lieve Vrouwedreef ook een veel genomen fietsroute is voor de schoolgaande jeugd. Echter, er moet voor gezorgd worden (bvb via duidelijke signalisatie/bebording) dat dit ook effectief gehandhaafd wordt zodat personenwagens niet langs het noorden van de parking

ontsluiten. Bovendien moet er zeer goed bekeken worden (zowel in het zuiden als in het noorden) of er voldoende draairuimte is om de parking op of af te rijden (zeker ook voor bussen). Indien nodig dient verplichte links – of rechtsuitrit te worden voorzien.

- De zichtbaarheid bij het in-en uitrijden dient te allen tijde gegarandeerd te worden. Het dient ten allen tijde vermeden te worden dat voertuigen die de parking op- of afrijden stilstaan op het fietspad.
 - Qua impact op doorstroming op het openbaar domein (i.e. de Gentstraat) is het goed dat er bij het inrijden direct kan gekozen worden tussen twee rijbanen zodat de doorstroming op de Gentstraat zo weinig mogelijk gehinderd wordt. De interne circulatie die op de plannen via pijlen is aangeduid, dient ook via signalisatie/bebording te worden voorzien. Op die manier kan vermeden worden dat voertuigen bvb via de meest oostelijke rijbaan zouden willen uitrijden waardoor het risico zou ontstaan dat inrijdende voertuigen niet meer zouden kunnen oprijden en dus de doorstroming op het openbaar domein zou gehinderd worden. Dit dient te allen tijde vermeden te worden.
 - Aangezien de bussen onvermijdelijk personen zullen laten uitstappen op deze parking en dus kortstondig zullen stationeren, moet er ook plaats voorzien worden waar dit veilig en zo conflictvrij mogelijk kan gebeuren. Zoals aangegeven is de Onze Lieve Vrouwdreef een fietsroute die frequent gebruikt wordt en moeten conflicten hierbij dus zoveel mogelijk vermeden worden.
- Deze aanvraag is een voorafname van het masterplan waar idealiter afspraken gemaakt worden hoe de bestaande parking het best wordt ingezet.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag de mobiliteitstoets niet doorstaat. Er is geen engagementsverklaring tussen de uitbater van het Boerenhof en het voorliggend project, de heraanleg van de parking voldoet qua inrichtingen niet aan de normen, er zijn onduidelijkheden over de ontsluiting en circulatie naar het openbaar domein vanuit de parking.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als ‘beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact’, in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Openbaar domein – riolering - oprit

De plannen maken geen notie van het feit dat Onze-Lieve-Vrouwdreef een gemeenteweg is. Bij het herindienen van dit dossier dient rekening gehouden te worden met onderstaande voorwaarden.

De Onze Lieve Vrouwdreef heeft een publiek recht van doorgang en dient ten allen tijde doorgankelijk te blijven.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een

huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten of paden aan te leggen op het openbaar domein.

Er zal slechts één op- en uitrit voor wagens met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de parking, dit is de rechtse bestaande oprit, deze wordt tevens gebruikt als inrit voor de bussen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De middelste oprit wordt niet toegestaan aangezien deze niet functioneel is voor de parking en dient fysiek afgesloten te worden zodat hier niet op gereden kan worden.

De pijl met formulering "uitrit bus(enkel reservatie)" dient van de plannen verwijderd te worden, dit betreft een gemeenteweg Onze Lieve Vrouwdreef.

Na het beëindigen van de werken zal de middelste oprit verwijderd worden en de andere oprit aangepast worden op het openbaar domein door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

Privaat binnengebied

De parking is te beschouwen als privaat binnengebied en moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De aanvraag voorziet de realisatie van infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle

standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

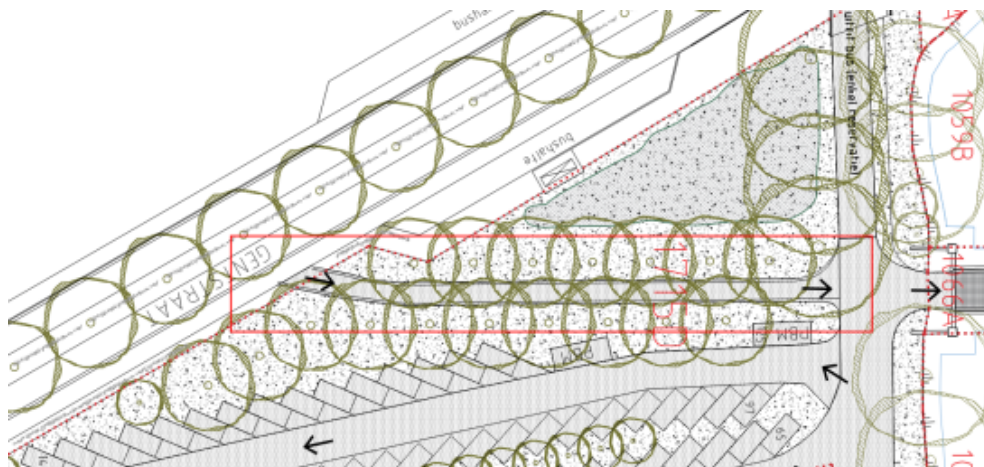
Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om (indien alsnog een overdracht voorgesteld of aangevraagd wordt) de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangswegen aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "domein met openbaar karakter". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Heraanleg parking

De heraanleg van de parking is een heikel punt in de aanvraag. Uit de natuurtoets is het duidelijk dat het verschil tussen de nieuwe toestand en de bestaande toestand onvoldoende duidelijk is om dit op vlak van impact op de natuurwaarden te gronde te adviseren. Uit de mobiliteitstoets volgt dat de nieuwe parkeerplaatsen te smal zijn en ook de opritten naar het openbaar domein onvoldoende duidelijk zijn.

Tot slot is ook de verharding in de nieuwe toestand te groot. Zo dient de verharding in onderstaand kader alvast gesupprimeerd te worden.



Als conclusie kan gesteld worden dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat omwille van een aantal onduidelijkheden en zaken die niet gedetailleerd zijn uitgewerkt. De aanvraag doorstaat de mobiliteits- en natuurtoets niet, de aanvraag is onvoldoende duidelijk over het publiek recht van doorgang van de Onze Lieve Vrouwdreef. De

parking die heraangelegd wordt is qua inrichting niet aanvaardbaar (te smalle parkeerplaatsen), er wordt teveel verharding voorzien en het is onvoldoende duidelijk welke bestaande bomen moeten verdwijnen of niet. Tot is het aandeel gevraagde kantooroppervlakte in het kasteel volgens de ingediende stedenbouwkundige handelingen te hoog en niet in lijn met de ingediende parkeernota. Volgens de ingediende gegevens moet er wel een archeologienota toegevoegd worden.

8.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

ASPECT AFVAL

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens Vlarema (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform Vlarema wordt het afval gescheiden ingezameld en opgehaald door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

Afvalstoffen zijn beperkt tot restafval, papier en karton, PMD en biologisch afval afkomstig van de keuken. Deze worden apart ingezameld en regelmatig opgehaald door een erkend ophaler/verwerker GARWIG. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

ASPECT AFVALWATER

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent, vastgesteld door de Vlaamse Regering in de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 op 18 december 2015. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het betreft een gescheiden stelsel.

Huishoudelijk afvalwater

Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater wordt de rubriek 3.2.2.a aangevraagd.

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater zal 634 m³/jaar bedragen en bestaat uit het huishoudelijk afvalwater van de B&B en het domein. Het zal via 3 septische putten worden geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

De lozing van maximaal 0,25 m³/uur – 2 m³/dag – 600 m³/jaar bedrijfsafvalwater wordt aangevraagd. Het afvalwater is afkomstig van het spoelen van de filters van het zwembad. Het afvalwater zal worden geloosd op de openbare riolering.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnorm aan:

AOX: 0,6 mg/l

Dit is conform de BBT-MIS studie 2000 (zwembaden).

Deze lozingsnorm wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1. van Vlarem II.

De inrichting dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen bied om de kwaliteit van het geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk

monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van Vlarem II. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

ASPECT BODEM

Opslag gevaarlijke producten

Het zwembadwater zal op een natuurlijke manier van desinfecteren worden gezuiverd door het gebruik van zout als desinfectiemiddel. Het zout kan direct aan het zwembadwater worden toegevoegd en wordt vervolgens door een zoutelectrolyse apparaat omgezet naar natuurlijk chloor. Een zoutelectrolyse zorgt er voor dat het zout door gebruik van een lage spanning wordt omgezet in chloor en loog. Omdat het chloor vervolgens weer kan worden omgezet naar zout blijft het een gesloten systeem zodat men beperkt zout hoeft toe te voegen.

De nodige maatregelen dienen steeds genomen te worden om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

ASPECT LUCHT

Stookinstallatie

Het opwarmen van het water van het zwembad gebeurt met een niet-indelingsplichtige gasgestookte stookinstallatie (220 kW). Deze stookinstallatie op aardgas zal jaarlijks worden onderhouden door een erkend technicus.

Warmtepompen

Voor de comfortkoeling en verwarming van de kantoren en B&B wordt er gebruik gemaakt van 7 warmtepompen met elk een vermogen van 3,7 kW en 3,4 kg koelmiddel R32.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R32 (type HFK). Het gebruik van dergelijke milieuschadelijke koelmiddelen dienen waar mogelijk beperkt te worden. Ze kunnen in de atmosfeer vrijkomen door lekken. Het gebruik van alternatieve koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan,) 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.

Gezien deze toestellen nog moeten worden geplaatst zijn er nog geen attesten van een lekdetectietest conform artikel 5.16.3.3. §7 van Vlarem II, attesten van onderhoud conform artikel 5.16.3.3. §3 van VLAREM II en/of logboek door een koeltechnicus conform artikel 5.16.3.3. §8.2° van Vlarem II beschikbaar.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

ASPECT GEUR

Door de aanwezigheid van chloorlucht afkomstig van gebonden chloor kan er geurhinder in de omgeving optreden. Het betreft een kleinschalig openluchtwembad in het kader van een gastenverblijf waarbij een lage bezetting te verwachten is. Indien de waterkwaliteit goed onder controle gehouden wordt, is gebonden chloor en bijhorende chloorlucht niet te verwachten. Zoals vermeldt onder het aspect gezondheid dient de waterkwaliteit regelmatig te worden

gecontroleerd, dient het zwembad degelijk te worden onderhouden en dienen calamiteiten te worden voorkomen.

ASPECT GELUID

De warmtepompen zijn mogelijke bronnen van geluidshinder.

Warmtepompen WP1, WP2, WP5, WP6 en WP7 staan op de vloer opgesteld tegen de gevel, warmtepompen WP3 en WP4 staan op het dak.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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>).

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

ASPECT GEZONDHEID

Bij het exploiteren van een zwembad zijn de risico's voor mens en milieu aanvaardbaar indien de algemene en sectorale Vlarem voorwaarden gerespecteerd worden.

Uit het advies van het Agentschap Zorg en Gezondheid blijkt dat in het aanvraagdossier onvoldoende informatie over de zwemwaterbehandeling en de exploitatiemodaliteiten voor het zwembad (rubriek 32.8.1.1.) beschikbaar is om een onderbouwd gezondheidsdeskundig advies te kunnen geven

Het openlucht zwembad heeft een oppervlakte van maximaal 75 m² en is enkel toegankelijk voor de gasten van de B&B. De sectorale voorwaarden van Vlarem beperken zich dus tot het waterbehandelingssysteem en de zwemwaterkwaliteit.

Wanneer de waterkwaliteit niet beantwoordt aan de Vlarem-waterkwaliteitsvereisten is er voor de baders een verhoogd risico om met pathogene micro-organismen in contact te komen en daardoor infectieziekten of andere besmettelijke aandoeningen op te lopen.

In de renovatiefase van Domein Slotendries is momenteel nog niet duidelijk welke filteropstelling zal gebruikt worden en wat de capaciteit van de filters en pompen zullen hebben.

Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het definitieve technische plan van de waterbehandeling en chemicaliënopslag ter evaluatie moet besproken worden met het Agentschap voor Zorg en Gezondheid van zodra beschikbaar en in ieder geval vóór opening voor het publiek.

De volgende aandachtspunten worden aangehaald:

- Mogelijk moet er voldaan worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 09/02/2007 betreffende de preventie van de veteranenziekte op publiek toegankelijke plaatsen. Volgens dit besluit moet de exploitant van een inrichting voor alle watervoorzieningen een beheersplan opstellen en preventiemaatregelen uitvoeren om het risico op legionellagroei en verspreiding te beheersen.

- Vooraleer het zwembad in gebruik wordt gesteld, dienen de volgende documenten te worden overgemaakt aan het Agentschap voor Zorg en Gezondheid:
 - ? Geplande openingsdatum
 - ? Definitieve flowschema's
 - ? Verslag van de kleurproef van het zwembad
 - ? Keuringsverslag flowbeveiliging van toevoeging chemicaliën zwembadwater

- Zodra het zwembad voor het publiek geopend is moeten onderstaande documenten ter inzage liggen of beschikbaar zijn:
 - ? register met de gegevens over de dagelijkse zwembadwateranalyses, maandelijkse analyses, dagelijkse bezetting, maandelijks waterverbruik, filterspoelingen, technisch nazicht, incidenten of ongevallen, beheer van de zwembadchemicaliën;
 - ? het laboratorium belast met de maandelijkse monsternamen en analyse van het zwembadwater, moet de opdracht worden gegeven om de analyseresultaten rechtstreeks aan het Agentschap voor Zorg en Gezondheid over te maken.

- Volgens het dossier is het openluchtzwembad voor de gebruikers van de bed & breakfast. Indien een zweminrichting verbonden aan een hotel/B&B enkel gebruikt mag worden door de gasten van de B&B kan men gebruik maken van de uitzonderingsregel onder artikel 5.32.8.1.1 en moet er minimaal voldaan worden aan de voorwaarden die betrekking hebben op het waterbehandelingssysteem, kwaliteitsvereisten van het water en de opslag van chemicaliën.

- Zodra aan andere personen (niet-gasten B&B) de toelating gegeven wordt om van het zwembad te gebruiken moeten alle algemene en sectorale Vlaamse voorwaarden voor zwembaden nageleefd worden. Ongeacht de verleende vergunning wordt van de exploitant verwacht dat hij "als een voorzichtig en redelijk persoon" steeds de nodige maatregelen neemt om ongevallen te voorkomen en de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Wij adviseren om op basis van een risicoanalyse de potentiële gezondheids- en veiligheidsrisico's in kaart te brengen en de gepaste maatregelen te nemen zodat de veiligheid van de zwembadbezoekers gegarandeerd kan worden en ernstige incidenten zoals o.a. (bijna-)verdrinkingen voorkomen kunnen worden.

Deze elementen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

ASPECT VEILIGHEID

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 061746-002/HM/2023) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	<p>lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van maximaal 634 m³/j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, voorafgaandelijk over 3 septische putten wordt geleid vooraleer te lozen via één centraal lozingspunt aangesloten op de openbare riolering in de Gentstraat.</p> <p>Het project is gedeeld in 3 zones :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. woning, co-working en gemeenschapsvoorzieningen en diensten, gelegen in het kasteel + een bijgebouw te bouwen 2. de oranjerie 3. het geheel van 3 gebouwen (hovenierswoning en paardenstal waar een bed&breakfast ingericht is) en een stal. Nieuw 	634 m ³ /jaar
3.4.1°b)	<p>lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m³/u) Lozen van maximaal 0,25 m³/u, 2 m³/dag of 600 m³/jaar bedrijfsafvalwater (spuiwater zwembad) in de openbare riolering. Nieuw</p>	0,25 m ³ /uur
16.3.2°a)	<p>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zeven warmtepompen voor comfortkoeling en verwarming van kantoren en B&B (VRV systeem - 5 pK of 3,7 kW per toestel, koelmiddel R32) Nieuw</p>	25,9 kW
32.8.1.1°b)	<p>zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte van 50 tot 300 m² Outdoor zwembad met een oppervlakte van 75 m² en een diepte van max 1,5m. Nieuw</p>	75 m ²

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtzwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing aan PLOTHO bvba (O.N.:0713940784) en de heer Tanguy Hermanns gelegen te Gentstraat 6 en 8, 9041 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Domein Slotendries met inrichtingsnummer 20200709-0039 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van maximaal 634 m ³ /j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering, voorafgaandelijk over 3 septische putten wordt geleid vooraleer te lozen via één centraal lozingspunt aangesloten op de openbare riolering in de Gentstraat. Het project is gedeeld in 3 zones : 1. woning, co-working en gemeenschapsvoorzieningen en diensten, gelegen in het kasteel + een bijgebouw te bouwen 2. de oranjerie 3. het geheel van 3 gebouwen (hovenierswoning en paardenstal waar een bed&breakfast ingericht is) en een stal. Nieuw	634 m ³ /jaar
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) Lozen van maximaal 0,25 m ³ /u, 2 m ³ /dag of 600 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater (spuiwater zwembad) in de openbare riolering. Nieuw	0,25 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zeven warmtepompen voor comfortkoeling en verwarming van kantoren en B&B (VRV systeem - 5 pK of 3,7 kW per toestel, koelmiddel R32) Nieuw	25,9 kW
32.8.1.1°b)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte van 50 tot 300 m ² Outdoor zwembad met een oppervlakte van 75 m ² en een diepte van max 1,5m. Nieuw	75 m ²

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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.

Degeene 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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.

 Elektronisch ondertekend op
5/10/2023 om 17:25:31 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
5/10/2023 14:24:56 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2023_CBS_09660 - OMV_2023020704 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein Slotendries en het exploiteren van een openluchtwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing - met openbaar onderzoek - Gentstraat, 9041 Gent - Weigering