



2024_CBS_08744 OMV_2024062375 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het voorzien van een toegangshelling naar het Kasteel Borluut - met openbaar onderzoek - Kleine Gentstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024062375) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het voorzien van een toegangshelling naar het Kasteel Borluut
- Adres: Kleine Gentstraat 46 en 46B, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nrs. 3D, 4H, 6E en 6B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
5 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich ter hoogte van het kasteeldomein Borluut in Sint-Denijs-Westrem, . De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open als gesloten bebouwing, voornamelijk ingevuld door de functie wonen.

Het kasteel Borluut is gelegen in een publiek park dat volledig omgracht is. Binnen de grachten liggen een koetshuis, paviljoen en drie tennisvelden. Vier bruggen over de gracht en vijvers maken een wandeling doorheen het park mogelijk voor voetgangers. Momenteel vinden er op het domein publieke en socio-culturele activiteiten plaats. In de kelder van het kasteel zijn er lokalen voorbehouden voor de tennis- en loopclub. De gelijkvloerse en eerste verdieping van het kasteel worden verhuurd (beheer door de lokale Dekenij) voor allerlei socio-culturele activiteiten. Op de eerste verdieping zijn kunstenaarsateliers gehuisvest.

Erfgoedstatuut

Kasteel Borluut is beschermd als monument sinds 25/03/1997 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Voor de contour, het beschermingsbesluit en de beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/10071>

Het 'Kasteeldomein Borluut: park, hek, koetshuizen en tuinpaviljoen' is beschermd als monument sinds 25/03/1997 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Voor de contour, het beschermingsbesluit en de beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/10073>

Het domein wordt er als volgt omschreven:

"Het neoclassicistisch kasteel, een gebouw op rechthoekige plattegrond met centrale voor- en achteruitbouw en rechts aanleunende achthoekige toren en erker, werd gebouwd circa 1858 in opdracht van graaf Borluut d'Hoogstraate naar ontwerp van de bekende tuinarchitect Van Damme-Sellier, en wordt omgeven door een prachtig park met exotische bomen en serpentijnvijver, toegankelijk via een arduinen brug en ijzeren hek, geflankeerd door vierkante hekpijlers met siervazen en is door een brede lindendreef verbonden met de Kortrijksesteenweg. Achteraan in het park, tuinpaviljoen in rococostijl."

Het kasteeldomein van Kasteel Borluut, met inbegrip van het kasteel, het domein en de dreef, is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed. Voor de aanduiding en de beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/134421>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het voorzien van een toegangshelling dat fungeert als mindervalidentoegang. De toegangshelling bevindt zich aan de voorzijde van het kasteel, ter hoogte van de trappen, en bestaat uit een metalen U-vormige constructie die aansluit op de verhoogde en overdekte voorterras. Het loopvlak wordt uitgevoerd in metalen roosters. Het te overbruggen hoogteverschil bedraagt ca. 84 cm.

De breedte van het loopvlak bedraagt 1,50 m. De totale oppervlakte bedraagt ca. 28,3 m². De hellingsgraad bedraagt 6 %. De helling is voorzien van een balustrade. De hoogte van de constructie bedraagt ca. 1,9 m ten opzichte van het maaiveld. De constructie wordt voorzien ter hoogte van bestaande hemelwaterputten en een septische put.

De verharding in betontegels en het grindpad worden gedeeltelijk uitgebroken. Tegen de gevel worden nieuwe tegels voorzien. Ter hoogte van de trappen wordt de verharding in de vorm van gespleten primaire fractie voorzien. De zone onder de helling wordt groen aangelegd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/05/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de rooiing van een beuk en een ceder in het park van het kasteel borluut. (2001/70176)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 050179-014adviesOMG/DA/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits permanent toe te zien op de goede staat van de aanrijroute voor onze brandweervoertuigen, om de bereikbaarheid van het gebouw, volgens de hiervoor vermelde algemene basisvoorschriften, ten allen tijde te garanderen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 19 augustus 2024:

zie bijlage op het Omgevingsloket

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 juli 2024 onder ref. 4.002/44021/32.6:

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

Motivering

Kasteeldomein Borluut: kasteel, park, hek, koetshuizen en tuinpaviljoen is beschermd als monument wegens de historische waarde.

De aanvraag betreft de realisatie van een toegangshelling aan de voorzijde van het kasteel. Het kasteel is vandaag niet toegankelijk voor mindervaliden. De inkom bevindt zich verschillende treden hoger dan het maaiveld. Herbestemmingsonderzoek gaf aan dat het toegankelijk maken van het kasteel cruciaal is in het toekomstig vervullen van het kasteel met publieke functies. In het ontwerp voor de toegangshelling is rekening gehouden met de erfgoedwaarden van de site en het kasteel. Aangezien het niveauverschil aan de zijkanten en de achterzijde van het kasteel nog groter is in vergelijking met de voorzijde, is gekozen om de helling aan de voorzijde

te realiseren. De helling wordt aan de rechterzijde van de voorgevel voorzien, zodat deze niet in het perspectief van de inkom aan straatzijde ligt en meer aan het oog onttrokken wordt. De helling wordt gerealiseerd in een fijne metalen structuur in een sobere hedendaagse architectuur. Hierdoor wordt de visuele impact op het kasteel en zijn omgeving geminimaliseerd.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan **volgende voorwaarden:**

- De arduinen bloembak, die zich momenteel bovenaan de trappenpartij van de voorgevel bevindt, moet gerecupereerd worden. Dit kan bijvoorbeeld op het terras aan de achterzijde van het kasteel.
- Er mogen geen bevestigingen gemaakt worden in de arduinen bevoering van de inkomzone aan de voorzijde van het kasteel.
- De ingrepen in de bodem blijven beperkt tot het lokaal vernieuwen van het pad rondom het kasteel in de zone van de helling en tot een paar funderingspalen voor de helling. De impact op de bodem wordt hierdoor als laag ingeschat. Indien zich wijzigingen in plan of uitvoering zouden voordoen, moeten de wijzigingen worden voorgelegd aan de erfgoedconsulent.
- De nieuwe groenzone die ontstaat wordt vloeiend doorgetrokken.

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

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor parkgebied.

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

Het BPA stelt dat 'De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze in al dan niet verstedelijkte gebieden hun sociale functie kunnen vervullen (K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.) Aan de bestaande vergunde gebouwen zijn naast de normale onderhouds- en instandhoudingswerken enkel verbouwingswerken toegelaten die geen uitbreiding qua grondoppervlakte of volume tot gevolg hebben'.

Toetsing: de aanvraag omvat het bouwen van een constructie. De grondoppervlakte wordt hiermee uitgebreid. De aanvraag is bijgevolg **strijdig met de voorschriften van het BPA**.

Overeenkomstig § 1 van artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het volgende bepaald:

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.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.

De aanvraag valt onder de toepassingsmogelijkheden van dit artikel. De afwijking op het BPA wordt **positief** beoordeeld (zie 9. Omgevingstoets).

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

Artikel 2 §2 3° de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid stelt dat de verordening niet van toepassing is bij aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten of aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen met betrekking tot het varend erfgoed. Wel dient het agentschap Onroerend Erfgoed cfr. artikel 35 van de verordening in zijn adviezen bij vergunningsplichtige handelingen een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds.

In haar advies geeft het agentschap Onroerend Erfgoed het volgende aan (zie ook punt 3, externe adviezen): *'In ons advies voor vergunningsplichtige handelingen aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).*

Er wordt geacht voldoende voldaan te zijn van de verordening toegankelijkheid.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op deze constructie moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het constructie terecht komt in de groenzone te laten infiltreren op natuurlijke wijze. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot en met 7 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het voorzien van een toegangshelling naar het Kasteel. Op vandaag is het kasteel enkel toegankelijk door middel van twee trappenpartijen. Aangezien het kasteel dienstdoet als locatie voor (buurt)evenementen, vormt de toegankelijkheid op vandaag een probleem voor de werking. Het voorzien van een helling is bijgevolg positief voor het gebruik en de ontsluiting van het kasteel.

Er werd gezocht naar de meest geschikte locatie om het toegankelijkheidsprobleem van het kasteel op te lossen. Het ontwerp van de helling houdt rekening met de specifieke erfgoedcontext waarin ze geplaatst wordt:

- De voorgestelde locatie bevindt zich op het hoogste punt van de omgeving rondom het kasteel, waardoor de te overbruggen hoogte – en dus de lengte van de helling – beperkt wordt.
- Door de positie rechts van de centrale trappenpartij, ligt de helling op de minst zichtbare plek, wanneer het kasteel vanaf de inkompoort benaderd wordt.
- Voor de helling werd een stijgingspercentage van 6% aangehouden in plaats van 5%. Dit maakt dat de helling zich beter integreert in de omgeving.
- De fundering van de structuur wordt zo uitgewerkt dat de bestaande metselwerkmassieven in de grond behouden blijven.

De helling is ontworpen als een slanke, stalen structuur opgebouwd uit een draagstructuur, geperforeerde staalplaten en een balustrade. Door de vormgeving, de draagstructuur die naar één punt afleidt, en de kleurkeuze is de structuur visueel niet dominant ten opzichte van het kasteel of de omgeving.

De werken vragen ingrepen aan de padenstructuur rond het kasteel. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de nieuwe groenzone die ontstaat vloeiend moet doorgetrokken worden. De natuurstenen boordstenen van het pad zijn origineel, de tegels in uitgewassen beton niet. In de zone van de werken zullen de originele boordstenen behouden blijven. De betontegels worden plaatselijk vervangen door tegels in natuursteen, in analogie met de bestaande tegels bovenop het trappenbordes.

Om de laatste trede tussen het bordes en de trap te overbruggen, wordt een nieuwe trede over de volledige breedte van het bordes toegevoegd. Deze trede wordt in opbouw geconstrueerd en heeft een minimale visuele impact. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er geen mogen bevestigingen gemaakt worden in de arduinen bevoering van de inkomzone aan de voorzijde van het kasteel.

Om aan te takken op het bordes boven de inkomtrap, dient een van de natuurstenen plantenbakken verwijderd te worden. Deze historische structuur bestaat uit één stuk en kan weggenomen worden. Aangezien deze ingreep lokaal en reversibel is, kan dit aanvaard worden. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de arduinen bloembak moet gerecupereerd worden. Dit kan bijvoorbeeld op het terras aan de achterzijde van het kasteel.

Vanuit erfgoedkundig oogpunt is de aanvraag bijgevolg aanvaardbaar. Ook stedenbouwkundig is er geen bezwaar. Het nieuwe volume heeft geen onaanvaardbare impact op de omgeving en integreert zich voldoende in de omgeving. Het groene karakter van het park wordt voldoende bewaard en de impact op de natuurwaarden is beperkt. De impact op het straatbeeld is beperkt. De ingreep gaat niet gepaard met bijkomende verharding.

Gezien de beperkte impact op de beeldwaarde van het kasteel, de grote meerwaarde voor het gebruik van het kasteel, de verzorgde vormgeving, de totale reversibiliteit van de ingreep en de aandacht voor de directe omgeving wordt deze aanvraag -mits toepassing van de bijzondere voorwaarden- gunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024062375 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het voorzien van een toegangshelling naar het Kasteel Borluut aan Stad Gent gelegen te Kleine Gentstraat 46 en 46B, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Advies brandweer:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juli 2024 met kenmerk 050179-014adviesOMG/DA/2024).

Advies Onroerend erfgoed:

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dienen strikt nageleefd te worden (zie advies van 12 juli 2024 met kenmerk 2024062375).

- De arduinen bloembak, die zich momenteel bovenaan de trappenpartij van de voorgevel bevindt, moet gerecupereerd worden. Dit kan bijvoorbeeld op het terras aan de achterzijde van het kasteel.
- Er mogen geen bevestigingen gemaakt worden in de arduinen bevloering van de inkomzone aan de voorzijde van het kasteel.

- De ingrepen in de bodem blijven beperkt tot het lokaal vernieuwen van het pad rondom het kasteel in de zone van de helling en tot een paar funderingspalen voor de helling. De impact op de bodem wordt hierdoor als laag ingeschat. Indien zich wijzigingen in plan of uitvoering zouden voordoen, moeten de wijzigingen worden voorgelegd aan de erfgoedconsulent.
- De nieuwe groenzone die ontstaat wordt vloeiend doorgetrokken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bescherming natuurwaarden:

Het is niet de bedoeling dat er naar of rond het kasteel wordt gereden (nu dus ook aanrijdingsgevaar van de nieuwe helling als extra reden). Zo nodig dienen hier tegen maatregelen genomen te worden.

De aanwezige natuurwaarden (BWK gekarteerde graslanden rond het kasteel) moeten zoveel als mogelijk beschermd te worden tijdens de werken. Dit kan door ofwel de toegang onmogelijk te maken d.m.v. bijv. Heras-hekken ofwel bijv. het tijdelijk aanbrengen van rijplaten. Dit om de impact van de werf (machines en/of materialen) tot een minimum te herleiden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2024_CBS_08744 - OMV_2024062375 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het voorzien van een toegangshelling naar het Kasteel Borluut - met openbaar onderzoek - Kleine Gentstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024062375

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_KASTEEL BORLUUT_G_N_GV_Voorgevel.pdf	WWmGf6NTrfrVj0EagUPsPQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_G_B_GV_Voorgevel.pdf	n7AwtLRb0PfcvN7OnhfpA==
BA_KASTEEL BORLUUT_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	boCoW+mUOK/GfB7v0J9luQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_T_N_1_Terreinprofiel.pdf	RmQBI6hPGRDIS5pBwTHupA==
BA_KASTEEL BORLUUT_S_B_B_Snede BB.pdf	FVz2pq9IYw7fsB4dAxL3Pw==
BA_KASTEEL BORLUUT_S_N_B_Snede BB.pdf	szSwJCxFflje2z9KgSYaRg==
BA_KASTEEL BORLUUT_S_B_A_Snede AA.pdf	atA3DViLERamKovqUL5XOA==
BA_KASTEEL BORLUUT_S_N_A_Snede AA.pdf	V7/aAE/1ODYfe7I8jZE4HA==
BA_KASTEEL BORLUUT_G_N_GR_Rechtergevel.pdf	mHiXG68s4+/Bz1VXm1l4Zw==
BA_KASTEEL BORLUUT_G_B_GR_Rechtergevel.pdf	KKsALO/INN+R5Pm6XvHiHA==
BA_KASTEEL BORLUUT_L_N_1_Legende.pdf	HfFQUtKfmk4+OFs4z9ZSRg==
BA_KASTEEL BORLUUT_L_B_1_Legende.pdf	JHAUFLMixKsSyM1UtbsNNQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_I_B_0_Inplantingsplan.pdf	QrU2d9k2T0TfsgPvgz9uSQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_I_N_0_Inplantingsplan.pdf	Mxto18k8CmmmV2PF7oiBcA==
BA_KASTEEL BORLUUT_P_B_0_Grondplan 0.pdf	OWan3vojFsHJCmra7yjpBA==
BA_KASTEEL BORLUUT_P_N_0_Grondplan 0.pdf	Alg2DgAjaFELMdywrNf2cQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_P_N_- 1_Grondplan -1.pdf	U8A6H5TWG/YHEV1EItVB6Q==
BA_KASTEEL BORLUUT_P_B_- 1_Grondplan -1.pdf	zunJbxzbBBQgjJOSF/xzJQ==
BA_KASTEEL BORLUUT_D_N_1_Detailtekening.pdf	Uxg4MQqjn/HGSRpKBuDLjA==