

Deputatie

Besluit

Zitting van 26 juni 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024121727_EA

21	2025_DEP_03637	Omgevingsvergunningsaanvraag – NV Citadel Finance – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 13 december 2024 ingediend door nv CITADEL FINANCE, Voldersstraat 1 te 9000 Gent voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en nv CITADEL FINANCE, Voldersstraat 1 te 9000 Gent voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024121727.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 09 januari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Conform artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet werd de beslissingstermijn van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Familie Van Rysselberghe dreef 2, Jan Hoetplein 1, en Eugène Felixdreef 5, te 9000 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20240910-0070 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0001/V/35, 0001/W/35, 0018/B/5 en 0018/P/5.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0001/V/35, 0001/W/35, 0018/B/5, 0018/C/5 en 0018/P/5.

De vegetatiewijzigingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0018/B/5 en 0018/C/5.

Context

Vergunningstoestand

- *Milieuvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 juli 2015 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het veranderen (door uitbreiding) van een internationaal congrescentrum. (3705/E/3).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 april 2015 houdende aktename van de melding van overname van een internationaal congrescentrum, op naam van Congress Valley.
- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Litt. C-13-63: vergunning van 30 september 1963 voor bouwen van warme serre en wintervelodroom
 - KW C-2-73: vergunning van 28 mei 1973 voor het slopen van een deel van het Floraliapaleis (Paleis 1)
 - Litt. C-4-73: vergunning van 1 oktober 1973 voor het bijbouwen van een vleugel bij het Floraliapaleis, met ondergrondse parking voor 83 auto's en dienstwagens, concertzaal, burelen enz.
 - KW C-3-80: vergunning van 4 maart 1980 voor Het plaatsen van radioantennes
 - 1994/292: vergunning van 21 december 1994 voor verbouwen zijgalerijen Floraliacomplex tot reserveruimte van het Museum voor Hedendaagse Kunst
 - 1997/2388: weigering van 18 maart 1999 voor het verbouwen van een tentoonstellingshal (hal nr. 6) tot balzaal met cafetaria en restaurant
 - 2001/375: vergunning van 20 september 2001 voor het uitbreiden van een bestaande computerruimte, het plaatsen van twee generatoren en een mazouttank
 - 2003/529: vergunning van 10 maart 2004 voor de gedeeltelijke verbouwing van de toegangstrap stooklokaal tot tellerlokaal
 - 2006/849: vergunning van 19 maart 2007 voor het verlagen van ramen cafetaria, het maken van nieuwe raamopeningen in de oostgevel en het plaatsen van een buitentrap in vide
 - 2012/616: vergunning van 14 december 2012 voor de tijdelijke inrichting van de Azaleaparking in het Citadelpark
 - 2015/09065: vergunning van 2 juli 2015 voor het bestaand raam van de cafetaria te verlagen tot vloerniveau
- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 2019 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning (SH) voor de heraanleg van de inkomzone van het ICC (OMV_2019022350).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 15 oktober 2020 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor de hernieuwing en verandering van een internationaal congrescentrum en feestzalen, voor een termijn van onbepaalde duur (OMV_2020074481).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op ingedeelde inrichtingen of activiteiten en omvat tevens stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl. een congrescentrum en kantoren.

Het betreft de reconversie van het huidige ICC-gebouw aan het Citadelpark naar een state-of-the-art congrescentrum.

Een deel van het bestaande ICC-gebouw, de Azaleahal, het tussenvolume en de bestaande logistieke inrit, wordt afgebroken.

Het resterende grondplan wordt gerationaliseerd door een uitbreiding of heropbouw op het noordoosten en een uitbreiding onder de overkraging van het auditorium. De gehele footprint verkleint aanzienlijk (42 %) ten voordele van het park.

De breedte van de aansluiting op de Floraliënhall wordt gereduceerd, waardoor de gevel van de Floraliënhall naar het park vrijkomt, en de Floraliënhall zichtbaar wordt vanuit het park.

De toegang tot het nieuwe ICC wordt verschoven naar een meer centrale toegang die het westen met het oosten verbindt. Deze parkpassage grenst aan de Floraliënhall langs waar het ICC ook op termijn toegankelijk wordt.

De gevel van het ICC naar de Floraliënhall wordt visueel opengewerkt.

Het logistieke verkeer wordt op de as in het oosten geconcentreerd en zal voornamelijk ondergronds verlopen dankzij een nieuwe inrit. Het landschap rondom het gebouw wordt aangepast om het nieuwe gebouw te integreren en aan te sluiten op de rest van het park. De reductie van de footprint van het gebouw en de verharding rondom het gebouw laat toe om te ontharden en te vergroenen. Er ontstaat een groene gordel rondom het gebouw die de relatie met het park versterkt en deel wordt van het interieur en de identiteit van het nieuwe ICC.

Deze reconversie zal resulteren in een kleiner, compacter gebouw voor dezelfde functies.

Het resultaat moet ook een performanter congrescentrum zijn. Door een betere interne organisatie zal het mogelijk zijn om meerdere kleinere congressen tegelijk te laten doorgaan. De maximale capaciteit neemt niet toe. Het aantal m² publiek toegankelijke delen daalt zelfs, maar door de verhoging van de performantie zal het aantal (al dan niet gelijktijdige) activiteiten echter wel toenemen.

Een van de nieuwe zalen in het vernieuwde ICC is een zaal met een capaciteit voor een zittend diner tot 1000 personen (overeenstemmend met de capaciteit van het bestaande auditorium), wat nergens beschikbaar is in het Gentse.

Het congresgedeelte van het vernieuwde ICC (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) blijft bestemd voor MICE-toerisme (meetings, incentives, conventions en exhibitions). Er wordt ingeschat dat het aantal activiteiten zal opgetrokken worden naar ca. 115 per jaar verdeeld over ca. 200 dagen. Daarbij wordt de focus gelegd op het organiseren van internationale congressen. In de huidige omgevingsvergunningsaanvraag zal opnieuw worden aangevraagd om in enkele zalen elektronisch versterkte muziek te mogen spelen ter ondersteuning van de in deze zaal georganiseerde activiteit. Er wordt daartoe een vlaremrubriek klasse 3 aangevraagd (< 95dBA), vergelijkbaar met schouwburgen of optredens met een zittend publiek. Het vernieuwde ICC zal aldus geen 'feestzalen' bevatten en nightlife-activiteiten zullen niet meer in het vernieuwde ICC georganiseerd worden.

Naast het congrescentrum huisvest het gebouw ook een kantoorgedeelte (bestaande bouwlagen 5/6) en een datacentrum (kantoren in bouwlaag 4 van het kantoorgedeelte en een technisch gedeelte achteraan in de dubbelhoge kelder -2).

Het kantoorgebouw en het datacentrum blijven ongewijzigd in heel deze reconversie en

maken geen deel uit van deze vergunningsaanvraag.

Het datacenter beschikt over een aparte milieuvergunning (eigen koeling + dieselnoodgroepen + koppelingen om extra noodstroom te voorzien). De technieken voor het datacenter die zich thans op het dak van niveau +1 bevinden zullen worden verplaatst in functie van de afbraak. De verandering van de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd door het datacenter.

De exploitatie van het nieuwe congrescentrum omvat:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater;
- een noodstroomgroep;
- koelinstallaties, airco's, warmtepompen;
- opslag van kuisproducten in kleine verpakkingen;
- enkele lokalen waar muziek kan geproduceerd worden met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) $L_{Aeq, 15 \text{ min}}$;
- één auditorium (polyvalente zaal).

Voorliggende aanvraag gaat eveneens gepaard met een vegetatiewijziging. Het betreft o.m. de verwijdering van 2 bomenrijen, een reliëfwijziging en vernietiging van bestaande vegetatie i.f.v. de aanleg van de eengemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer.

In de huidige toestand is er voor de exploitatie van het bestaande congresgebouw op 15 oktober 2020 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een omgevingsvergunning verleend voor een termijn van onbepaalde duur op naam van de nv ICC Ghent.

De ingedeelde inrichtingen en activiteiten worden thans aangevraagd op naam van de bouwheer, de nv Citadel Finance, om desgevallend later over te dragen aan voormelde vennootschap of een andere exploitant. Op dat moment zal de stopzetting van de bestaande vergunning gemeld worden.

In oktober 2022 is een eerste vergunningsaanvraag ingediend voor de reconversie van het ICC. Naast de sloop van grote delen van het bestaande gebouw werd hierbij ter compensatie onder meer beperkt in de hoogte bijgebouwd. Bij deze aanvraag werd eveneens een milieueffectrapport 'Reconversie ICC Citadelpark Gent' toegevoegd dat goedgekeurd werd op 20/06/2023 (PRMER-3493-GK).

In december 2023 werd door de aanvrager beslist om de hangende vergunningsaanvraag in te trekken.

Wijzigingen aanvraag

Projectinhoud V2 dd. 9 april 2025

Om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen werd een gewijzigde projectinhoud PIV2 ingediend op 9 april 2025.

Deze omvat volgende elementen:

- het uitvoeriger documenteren en aantonen van de infiltratie van de verhardingen ter plaatse;
- het berekenen van het hergebruik van regenwater op basis van de effectieve bezettingskalender;
- het onderscheiden van de groendaken bovenop het gebouw en de groenafwerking op ondergrondse keldervolumes;
- de aanpassing van de Sirioberekening;
- het herwerken van het systeem van afvoerleidingen;

- de verduidelijking van het KBO-nummer;
- een bijgewerkte versie van het MER;
- en aangepaste plannen;

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft het verzoek aanvaard op 17 april 2025.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV2)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een congrescentrum, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater (maximaal 4,5 m³/uur – 45 m³/dag en 5.795,8 m³/jaar) in openbare riolering van de Paul Bergmanskreef.

12.1.1.1°b) (3)

Een noodstroomaggregaat met een geïnstalleerd schijnbaar vermogen van 400 kVA (totaal rubriek: 200 kVA).

16.3.2°b) (2)

Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 318,59 kW.

17.4. (3)

De opslag van maximaal 60 l reinigingsproducten in kleinverpakking.

31.1.1°b) (3)

Een noodstroomaggregaat met stationaire motor met nominaal thermisch ingangsvermogen van 959 kW (totaal rubriek: 479,5 kW).

32.1.1° (3)

2 zalen (antichambre en tuinkamer) waar muziek geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A)_{L_{Aeq,15min}}.

32.2.2° (3)

Eén auditorium (polyvalente zaal).

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV2)

De volgende stedenbouwkundige handelingen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden: reconversie ICC
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructie: sloop azaleahal en westelijk trappenhuis en aanleg parkzone
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: sloop, ontharden en vervangen bestaande verhardingen
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: sloop ondergrondse logistieke inrit
- Bouwen of herbouwen: verplaatsen/wijzigen eengemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden: omvormen bestaande auto-inrit tot fietstrap en helling
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 1
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 2
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 3
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 4
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 5
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 6
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 7
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 8

Vegetatiewijzigingen (cfr. PIV2):

- Het wijzigen van het reliëf
- Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen: verwijderen bomenrij 1 boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer
- Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen: verwijderen bomenrij 2 boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer
- Het mechanisch of chemisch beschadigen of vernietigen: verwijderen van vegetatie: landschap boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 17 januari 2025 tot en met 15 februari 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend. Het bezwaarschrift van 7 februari 2025 is een aanvulling op het bezwaarschrift van 2 februari 2025.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- Gebrekkige publiciteit: dossier is moeilijk leesbaar in omgevingsloket
- Gegevens over exploitant Citadel Finance NV ontbreken
- Taalgebruik: gebruik van Engelstalige woorden is niet toegelaten
- Bescherming: het Citadelpark is beschermd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983. Er kan enkel afgeweken worden van de opgesomde verbodsbepalingen door een voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bevoegde minister. Dergelijke toestemming ontbreekt. Ook is er onduidelijkheid of het beheersplan is goedgekeurd, waardoor er geen afbreuk mag worden gedaan aan de verboden in het beschermingsbesluit.
De vergunningsaanvraag pleegt herhaaldelijk inbreuken op het beschermingsbesluit en het beheersplan.
- Bestemming: de aanvraag is strijdig met de bestemming parkgebied. Er kan geen beroep worden gedaan op art. 4.4.6. VCRO aangezien het ICC-gebouw niet beschermd is als monument noch deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap. Enkel de Floraliënhall maakt deel uit van het beschermde

landschap. Het betreft hier derhalve een zonevreemde constructie die zal worden uitgebreid. Art. 4.4.19 VCRO kan niet worden toegepast, aangezien de uitbreiding niet aan de voorwaarden van voormeld artikel voldoet.

- Opzettelijke verwarring in de gebouwen-omschrijving m.b.t. ICC-gebouw en Azaleahal. Volgens het beheerplan moet de Azaleahal afgebroken worden, maar mag het ICC-gebouw niet aan een reconversie worden onderworpen, enkel onderhoud is mogelijk.
- Archeologie: een uitgebreid voorafgaand archeologisch onderzoek is imperatief.
- Verboden uitbreiding: in de initiële bouwtoelating voor het congrescentrum werd als voorwaarde opgelegd dat geen verdere uitbreidingen meer mogelijk mochten zijn. Ook het beschermingsbesluit en het beheerplan verbiedt uitdrukkelijk uitbreidingen van het gebouw.
- Bomen: het rooien van bomen is uitdrukkelijk verboden in het beschermingsbesluit
- Brutalistisch en beschermd: de aanvraag voorziet talrijke ingrepen in de vormgeving en structuur van het gebouw welke een onaanvaardbare inbreuk op de architecturale waarde vormt.
- Leidingen: het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen voor transport van water en rioolwater is volgens het beschermingsbesluit verboden.
- Reliëfwijziging: in het beschermingsbesluit is om het even welke reliëfwijziging uitdrukkelijk verboden. Ook het aanleggen van nieuwe verhardingen kan niet.
- De project-MER spreekt met geen woord over de vorige procedure en talrijke bezwaren van diverse parkburen toen ingediend. Dit maakt het document onvolledig. Verder staan er onwaarheden en tegenstrijdheden in het project-MER.
- Nu reeds grote overlast voor de burens, oa door lawaaihinder, het project zal deze overlast enkel maar vergroten.
- De algemene conclusie van het MER rapport dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten worden voorzien wordt als onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd beschouwd.
- Er is sprake van een versnippering van vergunningen en exploitanten, hierdoor stelt zich de vraag of de cumulatieve impact van de verschillende hinderlijke inrichtingen en activiteiten wel correct en volledig werd ingeschat.
- Er is onduidelijkheid over de activiteiten die in het gebouw worden voorzien, bezwaarindiener vraagt om in de vergunning duidelijk en beperkend te omschrijven welke activiteiten precies worden toegelaten. Hierbij dienen hinderlijke activiteiten zoals feest- en fuifzaal te worden uitgesloten.
- Bezwaarindiener vraagt dat in de nieuwe vergunning beperkingen worden opgelegd inzake het aantal evenementen met elektronisch versterkte muziek dat gelijktijdig (in verschillende zalen) in het gebouw kunnen plaatsvinden, dit om te vermijden dat de gecumuleerde geluidsproductie tot overlast zou leiden. De effecten van de geluidsbronnen op fauna (vogels, vleermuizen) en flora werden niet bekeken.
- Gebruik van lucht-water warmtepompen zal aanleiding geven tot bijkomende geluidsoverlast.

Replieknota dd. 4 april 2025

Met volgende repliek reageert de aanvrager op de uitgebrachte adviezen.

Deze nota bevat een omstandige weerlegging van de geuite bezwaren en een engagement om via een nieuwe projectinhoudversie tegemoet te komen aan het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

Deze repliek werd besproken ter zitting van de commissie.

Adviezen over PIV1

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GEEN ADVIES op 3 februari 2025.

De nv Citadel Finance is een dochteronderneming van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent) en is daardoor juridisch te beschouwen als 'Stad Gent'. De Stad is bijgevolg aanvrager, er wordt geen advies verleend.

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 22 januari 2025

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 10 februari 2025

Departement Omgeving - Dienst MER

Nog geen bericht m.b.t. de goedkeuring van het MER ontvangen.

Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 12 februari 2025 onder volgende voorwaarden:

- De bovengrondse logistieke doorsteek beschouwt het agentschap O.E. als een tijdelijke inrit, in afwachting van de realisatie van het volledige ondergrondse logistiek systeem (ten dienste van de gebouwencluster). Een permanente bovengrondse logistieke doorrit zou de herbestemming van de Floraliënhall als museumplein kunnen hypothekeren. Vervolgens moet de gevelopening (naar maatvoering en afwerking) afgestemd worden op het toekomstig gevelontwerp van de zuidgevel van de Floraliënhall.
- De afbraak van aangrenzende structuren en volumes, zoals de Azaleahall, mag geen schade berokkenen aan de structuren van de beschermde Floraliënhall.
- De European Tree Technician volgt de werf op regelmatige tijdstippen op door deelname aan de werfvergadering. Minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werf wordt de inrichting van de werf (met betrekking tot behoud van bomen en waardevolle beplantingen) met alle partijen doorgenomen.

Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

ONGUNSTIG op 27 februari 2025, overwegende:

- dat er onvoldoende aangetoond wordt op welke wijze de verhardingen (2.025 m²) ter plaatse kunnen infiltreren;
- dat het hergebruik van hemelwater (9.000 l/dag) niet structureel is en niet jaarrond; dat er onvoldoende aangetoond wordt hoe dit hergebruik in rekening is gebracht bij de modellering;
- dat de dakoppervlakte van de groendaken (K+L+Q) onvoldoende in rekening gebracht is bij de dimensionering van de infiltratievoorziening;

- dat de alternatieve dimensionering van de bronmaatregel onvoldoende wordt aangetoond; dat er geen vergelijking met een standaard gedimensioneerde bronmaatregel zonder hergebruik werd gemaakt;
- dat er een rechtstreekse overloop vanuit de citernes naar de openbare riolering wordt voorzien.

Agentschap Natuur en Bos

GUNSTIG op 30 januari 2025

Het betreft een project dat geen impact veroorzaakt op de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in Speciale beschermingszones of in VEN-gebied. Het project gaat ook niet gepaard met een ontbossing noch met een bemaling die een impact kan uitoefenen op een VEN-gebied of een Speciale beschermingszone. Het ANB laat de beoordeling van de blijvende inpasbaarheid van een groot congresgebouw binnen een parkgebied waar de nood naar groen door de omwonenden erg hoog is door de stedelijke context, over aan de vergunningverlenende overheid.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen

STILZWIJGEND GUNSTIG.

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)

STILZWIJGEND GUNSTIG.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 28 januari 2025 mits er in het volledige gebouw (zowel boven- als ondergronds) ASTRID indoordekking aanwezig is.

Toegankelijk Vlaanderen (Inter)

GUNSTIG op 27 februari 2025 mits voldaan wordt aan de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 13 januari 2025

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 24 februari 2025 mits voldaan wordt aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

De opgelegde compenserende maatregelen moeten worden uitgevoerd zoals voorgeschreven in de afwijking met ref.: N3917 van 29 oktober 2024.

Provinciale geluidsdeskundige

GUNSTIG op 27 februari 2025 onder volgende bijzondere voorwaarde:

ICC dient geluidssignalisatie te voorzien voor openstaande nooddeuren en toe te zien op het gesloten houden van ramen en deuren indien er evenementen plaatsvinden met elektronisch versterkte muziek.

Provinciale dienst Erfgoed

STILZWIJGEND GUNSTIG

Dienst Klimaat, Milieu en Natuur

GUNSTIG op 24 februari 2025 onder volgende voorwaarden:

- De aanvrager dient alle nodige voorzorgs- en verzorgingsmaatregelen te nemen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed maar ook gebruik van steunpalen en het aanbrengen van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat of schade door maaierwerkzaamheden.
- Bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of wegwijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG onder voorbehoud van goedkeuring van het MER, voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een congrescentrum;
- tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over het MER, de vergunningstoestand, vrees voor geluidshinder en energie; de bezwaren zijn ongegrond of worden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;
- in het kader van voorliggend dossier is een MER opgemaakt;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG op voorwaarde dat een wijzigingsverzoek wordt ingediend met aanpassing van de plannen aan het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid en een gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid over de gewijzigde plannen wordt bekomen.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies: de aanvraag getuigt van een doordacht ontwerp voor de renovatie van het ICC-gebouw, met voldoende aandacht voor het aanwezige park en de aanwezige erfgoedwaarden.

M.b.t. de vegetatiewijzigingen

GUNSTIG onder de gecoördineerde bijzondere voorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

De negatieve impact kan beschouwd worden als onvermijdbare schade. De aanvrager voorziet voldoende maatregelen om de natuurschade te compenseren of te herstellen.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **GUNSTIG** geadviseerd onder voorbehoud van goedkeuring van het MER, en mits indiening van een nieuwe projectinhoudversie, die tegemoetkomt aan het advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

De vergunning kan in voorkomend geval toegestaan worden voor een **termijn van onbepaalde duur**, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

‘De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe. Hij stelt vast dat de adviezen gunstig zijn maar dat de goedkeuring van het MER nog dient afgewacht. Ook dient er nog een wijzigingsverzoek ingediend mbt de waterhuishouding; dit dient nog voorgelegd aan de dienst DIW.

De provinciale deskundige milieu stelt dat het MER ook pas kan worden goedgekeurd na een gunstig advies van DIW.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de bezwaarvoerders die het voorstel van de commissie aanhoort en daarbij het volgende stelt:

Het park kan bezwaarlijk als voorbeeld dienen. Door de continue uitbreidingen met verschillende gebouwen, lijkt het meer op ‘koterijen’.

In de jaren '70 werd de aanvraag voor het ICC oorspronkelijk ongunstig beoordeeld, onder meer omdat men het uitzicht niet OK vond en omdat het strijdig was met de functie als park. De vergunning werd uiteindelijk wel verleend omdat een ander gebouw zou gesloopt worden en met de belofte dat dit de laatste uitbreiding was.

Het Citadelpark is vastgesteld bouwkundig erfgoed en dus beschermd. Het is echter mogelijk om afwijkingen toe te staan op grond van een beheersplan dat door de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde werd goedgekeurd.

Men kan zich dus afvragen wat zo'n bescherming nog inhoudt.

Positief in het advies is onder andere dat er nu meer park zou zijn, dat de uitstoot zou verminderen, dat het geluid zou verminderen, ...de vraag is echter wie hier toezicht zal op houden.

Vooraf mbt het geluid van de warmtepompen maakt men zich zorgen. Er worden 2 warmtepompen voorzien die samen een geluid van 96 dB zullen produceren; dit is het geluid van een helikopter die landt. Men weet echter ook niet hoelang dit geluid zal aanhouden. Volgens de metingen en berekeningen zou er geen probleem zijn voor de omgeving maar er werd geen rekening gehouden met bv. Wind, zomer- of winterperiode. Het blijft maar een simulatie.

Ook de geluidsoverlast van de ventilatoren van het Kuipke werden niet besproken noch de effecten van het geluid op de natuur.

Nu moet nog de goedkeuring van het MER afgewacht worden en er dient nog een PIV mbt het water ingediend te worden. De oorspronkelijke plannen zijn al talloze keren aangepast. Nu dienen er nog kosten gemaakt te worden. Men kan zich afvragen of het sop de kool wel waard is.

Na dit horen vraagt de voorzitter of de warmtepompen inderdaad zoveel lawaai zullen veroorzaken. 96 dB is inderdaad wel veel.

De provinciale deskundige geluid antwoordt dat 96 dB inderdaad hoog is, maar dit is geluidsniveau op 1 m van de warmtepompen. Naarmate men verder gaat, vermindert dit geluidsniveau. Waarschijnlijk zal men dit in het park nog wel horen maar ter hoogte van de woningen is dit al verminderd tot 42 dB. Aangezien Vlareem stelt dat rekening dient gehouden te worden met het geluidsniveau bij de dichtste woningen, dient dus 42 dB in aanmerking genomen te worden. Misschien kan er wel een controlemeting opgelegd worden.

De provinciale deskundige milieu merkt op dat een controlemeting kan opgelegd worden aangezien men heeft gewerkt met een modellering.

De provinciale deskundige geluid stelt dat, indien dan zou blijken dat er toch nog overschrijdingen zijn, er dan eventueel nog een omkasting kan worden voorzien, maar volgens Vlareem hoeft dit nu niet.

De provinciale deskundige ruimte merkt op dat het misschien wel kan omwille van de stedenbouwkundige handelingen; dit zou immers beter zijn voor het park.

De provinciale deskundige milieu stelt dat de meeste installaties ook in pandig worden voorzien; er zijn enkel 2 warmtepompen op de gevel.

De provinciale deskundige geluid merkt op dat het geluidsniveau in het grootste deel van het park 42 dB en bij de woningen 40 dB tot zelfs slechts 35 dB bedraagt; dit is perfect normaal in een dergelijke woonbuurt. Het geluid wordt dan nog gemaskeerd door de ligging in een drukke buurt met veel verkeer.

Verder dient nog opgemerkt dat men bij modellering steeds uitgaat van een worst case scenario, dus rekent men met meewind, geen bomen, enz...

Tot slot stelt ze dat haar advies al klaar was voordat de bezwaren werden ontvangen en er derhalve geen expliciet antwoord op werd gegeven.

Om de modellering te kunnen toetsten na uitvoering van het project, zou dus best wel een controlemeting uitgevoerd worden. Hierbij dient ook rekening gehouden met de tonaliteit, want dat is iets wat niet kan meegenomen worden in een simulatie.

De voorzitter concludeert dat een controlemeting dus aangewezen is.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en daarbij het volgende stelt:

De nieuwe PIV zal zo snel mogelijk worden opgeladen. Er is reeds overleg geweest met de dienst DIW, dus dit zou normaalgezien in orde moeten komen. Daarna zou het MER dan ook snel goedgekeurd kunnen worden.

Wat het geluidsaspect betreft, zal men erop toezien dat de uitvoering ook correct gebeurt. Het geluid zal sowieso afnemen aangezien het gebouw volledig geïsoleerd wordt.

Men vraagt of de nieuwe PIV opnieuw in openbaar onderzoek zal moeten.

De commissie antwoordt dat, aangezien er nog een aanpassing aan het MER zal zijn, dit zeker aangewezen is.'

Overwegende dat:

- De aanvraag betreft de exploitatie van een congrescentrum, wat belangrijke overwegingen met zich meebrengt, zoals de milieu-impact, de vergunningen en de naleving van relevante wet- en regelgeving.
- Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaarschriften ingediend. De bezwaren gaan voornamelijk over het MER, vergunningstoestand, vrees voor geluidshinder, energie-impact.
- In het kader van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag werd de project-MER 'Reconversie ICC Citadelpark Gent' met kenmerk PR3493 opgesteld. **Er is nog geen definitieve beslissing over dit MER.**

- **De watertoets wordt nog niet doorstaan.** Het ontwerp dient aangepast te worden aan het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeleid.

adviseert de commissie **GUNSTIG** op 08 april 2025 **onder voorbehoud van**:

1. een definitieve goedkeuring van het project-MER
2. een gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid over een nieuwe projectinhoudversie

Het advies is gunstig, op voorwaarde dat een wijzigingsverzoek wordt ingediend en het ontwerp wordt aangepast volgens het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeleid. Het verkrijgen van een gunstig advies van deze dienst over de gewijzigde plannen is essentieel om de vergunning te verkrijgen.

De omgevingsvergunning kan dan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Wijzigingsverzoek d.d. 9 april 2025 (PIV2)

Op 9 april 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV2) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Openbaar onderzoek over PIV2

Het openbaar onderzoek liep van 22 april 2025 tot en met 24 mei 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend, waarvan 2 door (rechts)personen die al eerder bezwaar hebben ingediend.

De bijkomende bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- de onwettelijkheid en valsheid van het advies van de provinciale deskundigen, waarmee geen enkele rekening mag worden gehouden;
- de wet bepaalt niet dat de modaliteiten van het omgevingsloket mogen afwijken van de strafrechtelijke gesanctioneerde verplichting tot het vermelden van het ondernemingsnummer;
- het beschermingsbesluit dateert van 1983 i.p.v. 1984, zoals aangehaald in het advies van de deskundige;
- er is geen beheerplan dat voorgelegd werd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen; er is geen beheerplan dat goedgekeurd werd door de gemeenschapsminister van Cultuur; het beheerplan dat wel voorligt voldoet niet aan de wettelijke vereisten, vermeld in het art. C van het Beschermingsbesluit 1983 vermits het door het stadsbestuur werd aangevraagd en goedgekeurd;
- de verbodsbepalingen in het Beschermingsbesluit 1983 gelden volledig, tenzij de aanvrager van de omgevingsvergunning aantoont dat een (onder specifieke voorwaarden, en niet in dit dossier aanwezig) beheerplan zou bestaan, dat afwijkt van bepaalde verbodsbepalingen in het Beschermingsbesluit. Een dergelijk bewijs ligt niet voor. De aanvraag dient getoetst aan het Beschermingsbesluit 1983.
- de verwijzing naar een webstek inventaris onroerend erfgoed is juridische nonsens, vermits die webstek geen enkele juridische waarde heeft;
- in de visie van de provinciale deskundigen is blijkbaar alles mogelijk geworden door het wegvallen van het Beschermingsbesluit; die standpunten van de provinciale deskundigen zijn voor ernstige kritiek vatbaar, minstens onvolledig en teleologisch totaal onjuist: er mag van enige vermindering van bescherming van het Citadelpark geen sprake zijn.

- opzettelijke verwarring in de gebouwen-omschrijving: 'Het beheerplan voorziet zeer duidelijk in de afbraak van de Azaleahal, en voorziet OP GEEN ENKELE WIJZE in een reconversie van het brutalistische ICC-gebouw.'
- er wordt door bezwaarindiener gesteld dat een uitgebreid voorafgaand archeologisch onderzoek imperatief zou zijn.
- met de adviezen van de provinciale deskundigen mag geen rekening gehouden worden; volgens bezwaarvoerder is dit stuk beticht van valsheid;
- gebrekkige publiciteit: de informatie op de webstek van de Vlaamse Overheid is niet overeenstemming tot de wettelijke verplichting om het publiek te informeren nopens de aanvraag van omgevingsvergunning;
- het aanvraagdossier vermeldt 8 nieuwe bomen in de vrijgekomen zone voor de gesloopte Azaleahal, doch er wordt niet aangehaald welke bomen dit zouden zijn; 8 kleine bomen ter compensatie van het bestaande volume is te weinig; er wordt gevraagd om minstens 20 bomen op te leggen, waaronder enkele grotere exemplaren en waarvan er bijvoorbeeld ook 10 aangeplant worden buiten het park in stedelijk gebied.

Repliek bezwaarvoerder dd. 6 juni 2025

Per mail maakt de bezwaarvoerder nog volgende repliek over:

- Er wordt gevraagd naar een kopie van het Beschermingsbesluit, waarvan wordt beweerd dat het werd gepubliceerd in het B.S. van 18 september 1984.
- De deskundigheid in de rechtswetenschappen van de provinciale deskundigen wordt niet aangetoond. Er wordt verwezen naar de bepalingen uit het strafwetboek inzake valsheid in geschrifte.
- Bezwaarvoerder vraagt daadkrachtige rechtsbescherming aan de commissie.
- Het advies van de provinciale deskundigen bevat onwaarheden en gebreken.
- De provinciale deskundigen zijn partijdig en treden de onwettige standpunten van de aanvrager bij.
- Het advies is een voorbeeld nopens de niet toepasselijkheid van de uitzondering op het verbod om zonevreemd te verbouwen.
Er kan geen gebruik gemaakt worden van de voorziene afwijkingsmogelijkheden uit de VCRO.

Deze repliek werd besproken ter zitting van de commissie.

Adviezen over PIV2

Departement Omgeving - Dienst MER

GUNSTIG op 5 juni 2025.

Het project-MER 'Reconversie ICC Citadelpark' wordt goedgekeurd (PR3493-GK)

Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid

GUNSTIG op 15 mei 2025, mits het naleven van onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- De op het plan aangeduide verhardingen die afwateren naar een randzone dienen als volgt aangelegd te worden:

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorzieningen moeten worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - Voor wadi west: een infiltratieoppervlakte van minstens 602 m² en een volume van minstens 248 m³;
 - Voor wadi oost: een infiltratieoppervlakte van minstens 25 m² en een volume van minstens 10 m³;
 - een maximale diepte tot op 18,55 m TAW voor wadi west en tot op 20,33 m TAW voor wadi oost.
- De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG onder voorbehoud van goedkeuring van het MER, voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een congrescentrum;
- tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over het MER, de vergunningstoestand, vrees voor geluidshinder en energie; de bezwaren zijn ongegrond of worden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;
- in het kader van voorliggend dossier is een MER opgemaakt;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG

Het betreft een kwalitatief ontwerp, dat zich inpast binnen de bestaande omgeving van het Citadelpark en de toekomstige verdere herontwikkeling van het Citadelpark.

Globaal advies

GUNSTIG onder voorbehoud van goedkeuring van het MER, voor een termijn van onbepaalde duur, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

‘De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De provinciale milieudeskundige stelt dat een goedkeuring van het MER eerstdaags verwacht wordt.

Er werd een replieknota ingediend door een bezwaarvoerder. Daarin wordt o.a. gevraagd om een bewijs van publicatie van het beschermingsbesluit. Bezwaarvoerder kan dit gerust zelf opzoeken.

In de nota wordt ook gesteld de deskundigheid in de rechtswetenschappen van de provinciale deskundigen niet is aangetoond, met verwijzing naar de bepalingen uit het strafwetboek inzake valsheid in geschrifte.

Er wordt verder gesteld dat de rechtsbescherming voor burgers moet gegarandeerd worden en dat het advies van de deskundigen gebreken en onwaarheden bevat. Nog wordt gesteld dat de inhoud van het advies een voorbeeld is van de niet-toepasselijkheid van het verbod op zonevreemd bouwen. Betrokkene meent dat geen gebruik kan gemaakt worden van de voorziene afwijkingsmogelijkheid in de VCRO, maar dat klopt niet.

De voorzitter stelt dat enkel akte kan genomen worden van de replieknota en dat deze geen nieuwe elementen bevat ten opzichte van het ingediende bezwaar, behalve dat geen gebruik zou kunnen gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheid van de VCRO. Maar daarvan kan wel gebruik gemaakt worden, zoals omstandig gemotiveerd in de adviezen.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

De goedkeuring van het MER wordt verwacht. Er kan akkoord gegaan worden met hetgeen in het advies van de provinciale deskundigen wordt gesteld.’

De povc adviseert **GUNSTIG onder voorbehoud van goedkeuring van het MER** op 10 juni 2025.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Op 5 juni 2025 het project-MER – Citadel Finance door het Team Omgevingseffecten goedgekeurd. Dit werd op 10 juni 2025 via het Omgevingsvergunningsloket meegedeeld.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

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

Overeenkomstig artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, valt het project onder categorie 10b) – stadsontwikkelingsprojecten van bijlage II of bijlage III.

Voor wijzigingen aan bestaande projecten waarbij geen nieuwe functies voorzien worden, zoals hier het geval is, moet getoetst worden aan de wijzigings- en uitbreidingsrubriek – categorie 13 van bijlage II of bijlage III.

Opdat de wijzigings- en uitbreidingsrubriek van toepassing kan zijn, moet de wijziging en/of uitbreiding van het stadsontwikkelingsproject een intensiteitsverhoging van de activiteiten kunnen inhouden, ongeacht of deze intensiteitsverhoging op korte of op langere termijn plaatsvindt.

De reconversie van het ICC zal het mogelijk maken dat er meerdere activiteiten tegelijk doorgaan, zonder weliswaar de maximale capaciteit van het gebouw te verhogen. De oppervlakte van de congresinfrastructuur neemt niet toe, maar het aantal zalen wordt substantieel verhoogd om de mogelijkheden van gelijktijdige, middelgrote events te verhogen, waardoor de exploitatie op jaarbasis meer richting die maximumcapaciteit van het gebouw zal ingezet worden.

Om mogelijke interpretatieverschillen m.b.t. de MER-plicht te ondervangen, werd geopteerd om een project-MER op te stellen.

In het kader van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag werd door het Bureau DW de project-MER 'Reconversie ICC Citadelpark Gent' met kenmerk PR3493 opgesteld.

De eindconclusie van het MER luidt als volgt:

'Uit voorliggend onderzoek blijkt dat bij uitvoering van het project geen aanzienlijk negatieve milieueffecten worden voorzien.

Er zal geen of slechts een beperkte bijkomende bodemverstoring plaatsvinden. De lokale bodemopbouw wordt reeds bepaald door historisch aangevulde en vergraven gronden. Er zal bijgevolg geen bijkomende aantasting of verdwijnen van natuurlijke bodems plaatsvinden. Bovendien zal er bij dit project een netto ontharding zijn die bijkomend een groene invulling zal krijgen. Gezien de grootte van de uitgraving (> 250 m³) dient een technisch verslag opgemaakt te worden door een bodemsaneringsdeskundige. Verder dienen preventieve maatregelen genomen te worden bij uitvoering van de werken om lekken van olie en brandstof uit werfmachines door calamiteiten op te vangen.

Om differentiële zettingen in de bodem te vermijden zullen aanpassingen gebeuren aan de fundering om extra belastingen op te vangen op plaatsen die zwaarder belast worden dan in de bestaande situatie.

In dit project zal er geen bemaling uitgevoerd worden waardoor er geen bodemzetting ten gevolge van grondwaterstandsverlaging in de omgeving zal optreden.

Het project neemt geen overstroombaar gebied in. Verder wordt er op duurzame wijze omgegaan met water. Hemelwater wordt in hemelwaterputten opgevangen en hergebruikt voor de toiletten en urinoirs en voor irrigatie van groenvoorziening. Het project voldoet aan de bepalingen van de Stedenbouwkundige Verordening hemelwater. Hierdoor worden voor de discipline water geen significante effecten verwacht.

Er worden bijna uitsluitend positieve effecten verwacht. Ten opzichte van de referentiesituatie geldt dit project zeker als een eerste stap naar nog grote verbetering. Voor het fietsverkeer dat al direct via de ombouw van de huidige toegang tot de ondergrondse parking tot een fietsinrit op niveau -1 beveiligde en overdekte fietsenstallingen krijgt, naast de fietsenstalling aan de oostingang betekent dit project al direct de gewenste eindsituatie.

Op korte termijn blijven de huidige bushaltes. De looplijnen naar het ICC vanuit deze bushaltes komen in conflict met de gewijzigde toegang tot de ondergrondse parking.

Voor het autoverkeer verandert er weinig. Wel wordt door dit project de aanzet gegeven tot de uitbouw van één logistieke as voor de volledige gebouwencluster in het Citadelpark, die op de openbare weg aantakt op het kruispunt van de N60 met de K.L. Ledeganckstraat. Op korte termijn zal het bovengronds logistiek verkeer reeds met ca. de helft verminderen. Dit zal de verkeersveiligheid zeker al ten goede komen.

Ten opzichte van het ontwikkelingsscenario zal het voor de voetganger aangenamer en veiliger worden via de aanleg van de geplande 'circuit walk', terwijl de aanleg van tramlijn 7 de bereikbaarheid van de site via het openbaar vervoer kwalitatief sterk zal verbeteren. Met het doortrekken van de ondergrondse toegang tot onder de Floraliënhall heeft de stad Gent de ambitie om alle logistiek van activiteitencluster in het Citadelpark ondergronds te brengen. Aangezien er geen negatieve effecten op het vlak van mobiliteit worden verwacht, worden er vanuit het milieueffectenonderzoek ook geen milderende maatregelen voorgesteld. Wel moet het kruispunt van de N60 ter hoogte van de K.L. Ledeganckstraat worden heraangelegd in functie van de nieuwe in- en uitrit voor de ondergrondse parking. Deze heraanleg dient te gebeuren door het Vlaamse Gewest (AWV), ten laatste bij de heropening van het vernieuwde ICC (flankerende maatregel). In het MER worden hierbij nog een aantal aandachtspunten en aanbevelingen opgenomen.

Het ICC stelt zich bij heropening hoge duurzaamheidsambities met invloed op het verminderen van het aantal logistieke bewegingen.

- Een vaste mobiliteitsmanager wordt aangesteld om de leveringsmomenten te coördineren (logistieke stromen van parallelle events groeperen en coördineren, venstertijden bepalen, bestellingen van verschillende partijen gebundeld doorgeven); Deze mobiliteitsmanager zal de mobiliteit voor het ICC ook permanent afstemmen met de andere op de site gegenereerde activiteit en logistieke bewegingen. Het verdient aanbeveling dat de stad voor de volledige site een beheerder/manager aanstelt die zowel leveringen coördineert als de evenementenkalender bewaakt;
- Maximaal inzetten op leveringen met vrachtwagens tot 12m lengte;
- In basisuitrusting meer sfeerverlichting aanbieden zodat minder frequent lichttechniek per activiteit moet aangevoerd worden;
- Verminderen van het aantal drankleveringen (werken met biertanks en gebruik van leidingwater voor frisdranken en spuitwater);
- Instappen in principe 'the green mile' op initiatief van de stad Gent waarbij zoveel mogelijk leveringen gebundeld worden en per cargo-fiets gebeuren.
- Een leverpunt voor pakjesdiensten ondergronds voorzien.

De effecten voor wat betreft de luchtemissies zijn niet significant, onder meer door het feit dat er geen significante wijziging verwacht wordt op vlak van verkeersgeneratie en omwille van de milieuvriendelijke (fossielvrije) klimaattechnieken die voor dit project aangewend worden.

Met betrekking tot het ruimtelijk functioneren van de omgeving en de hinderaspecten worden tijdens de aanlegfase van het project maatregelen voorzien om de hinder naar de omgeving tot een minimum te beperken.

Op vlak van geluid wordt bij de uitbating van het ICC voor wat betreft het geluidsniveau van de eigen technische installaties en het geluidsniveau van activiteiten met elektronisch versterkte muziek voldaan aan de geluidsnormen en wordt slechts een beperkt negatief effect berekend in de nachtperiode (na 22.00 uur). Het effect van laad- en losactiviteiten is verwaarloosbaar.

Op het vlak van cumulatieve effecten met andere activiteiten in de gebouwencluster kan besloten worden dat de effecten ten zuiden van de cluster hetzelfde blijven als bij evenementen in het ICC alleen. Ten noorden van het ICC is er zelfs totaal geen cumulatief effect omdat het geluid van het ICC ten opzichte van de impact van 't Kuipke niet meer meetbaar of hoorbaar is.

Voor de exploitatie zijn op vlak van geluid dan ook geen milderende maatregelen nodig. Er wordt wel aanbevolen om de akoestische eisen van het gevelontwerp op te nemen in de bestekken en eventueel werfopvolging te voorzien om te verifiëren dat de beglazing correct geplaatst wordt.

In de aanlegfase is de belangrijkste maatregel het gebruiken van goed onderhouden moderne machines die voldoen aan de Europese richtlijn 2000/14/EU en aan het KB van 6 maart 2002 en zo mogelijk zelfs geluidsarmer.

Om de hinder verder te beperken worden lawaaierige activiteiten best alleen overdag uitgevoerd en wordt het gelijktijdig inzetten van lawaaierige toestellen best vermeden.

Voor de noodstroomaggregaten wordt aanbevolen aggregaten met een zo laag mogelijk geluidsniveau te selecteren. Voor het periodiek testen van deze aggregaten wordt aanbevolen om deze enkel overdag te testen.

In het project werd eveneens aandacht besteed aan het behoud van het bestaande landschappelijk en bouwkundig erfgoed wat als positief kan beoordeeld worden. Voor het archeologisch erfgoed werd een programma van maatregelen opgesteld.

Er worden voor de ruimtelijk functioneren en gezondheid geen negatieve effecten voorzien. Er worden bijgevolg geen bijkomende milderende maatregelen voorgesteld.

Ten opzichte van de bestaande toestand wordt op vlak van biodiversiteit door de netto ontharding en door het park als groene structuur tot het tegen het gebouw te trekken wordt het direct effect als neutraal beoordeeld. Aangezien er geen effect is op SBZ-gebied is ook de opmaak van een passende beoordeling niet van toepassing. Voor voorliggend project wordt ook vanuit de andere disciplines geen indirect significant negatieve impact voorzien inzake geluid/rustverstoring, waterkwaliteit en - huishouding, emissies in lucht met mogelijk indirecte effecten op fauna en flora.

Tijdens de aanlegfase van het project zullen beperkt negatieve effecten optreden. Aan de uitvoerende aannemer zal bij aanbesteding een minderhinderplan gevraagd worden om de overlast op de omgeving, het park en haar gebruikers te beperken.

Algemeen kan dus geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijk negatieve of negatieve effecten optreden ten gevolge van dit project.

Op een aantal vlakken zal dit project zelfs een verbetering betekenen ten opzichte van de huidige toestand. Er zal bij de latere exploitatie meer ingezet worden op hergebruik van hemelwater, op wateren energiebesparende maatregelen, op hernieuwbare energie (zonnepanelen), op een fossielvrije klimaatregeling op basis van een BEO-veld en warmtepompen, op een groener ICC en omgeving, op een veiligere ontsluiting en op duurzaamheid en klimaatadaptatie in het algemeen.'

*

* *

Op 9 april 2025 werd een nieuwe projectinhoudversie (PIV2) opgeladen op het loket. Deze omvat o.a. een aangepaste versie van het MER, waarin de herwerking van het hemelwatersysteem, die het voorwerp van PIV2 betreft, opgenomen wordt.

Deze aanpassingen hebben geen impact op de conclusies van het MER.

Naar aanleiding van de nieuwe projectversie PIV2 werd opnieuw aan het Team Omgevingseffecten gevraagd om het ontwerp-MER goed te keuren.

Op 5 juni 2025 werd het project-MER goedgekeurd door het Team Omgevingseffecten.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

Het projectgebied ligt te midden van het Citadelpark en ligt volgens het geldende gewestplan in parkgebied.

In de omgeving van het projectgebied situeren zich 2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, ten zuidoosten, de hogeschool en universitaire campus Ledeganck, en ten noordoosten de site Leopoldskazerne.

Verder wordt het parkgebied omgeven door woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde en woongebieden.

De meest nabije woningen situeren zich langsheen de Emile Clauslaan, op een afstand van ca. 190 m.

Het projectgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Europees Speciale Beschermingszone (Natura 2000) zoals habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied, noch Ramsargebied, VEN-gebied of Vlaamse of erkende natuureservaten.

Het dichtsbijzijnde SBZ betreft deelgebieden van het Habitatrichtlijngebied BE2300006 Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent op ca. 4,2 km ten oostnoordoosten en 4,46 km ten oostzuidoosten van de projectlocatie.

Vogelrichtlijngebied ligt op meer dan 12 km.

Er zijn geen VEN-gebieden gelegen op relevante afstand van het studiegebied. De dichtsbijzijnde VEN-gebieden zijn 'De Vallei van de Benedenleie' op ca. 3,3 km ten noordwesten, 'Damvallei' op ca. 4 km ten noordoosten en 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' op ca. 4 km ten zuiden.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De geproduceerde afvalstoffen ten gevolge van de exploitatie van het congrescentrum beperken zich voornamelijk tot restafval, papier/karton, PMD, lampen, GFT en keukenafval.

Alle afvalstromen worden gesorteerd en ingezameld in containers in afwachting van ophaling door een IHM (Inzamelaar Handelaar Makelaar).

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de inrichting in een centraal gebied.

Het huidige aanwezige rioleringsstelsel betreft een gemengd stelsel.

Naar aanleiding van de renovatie wordt op het terrein een gescheiden stelsel voorzien voor de afvoer van resp. het hemelwater en de afvalwaters. Bij een eventuele toekomstige gescheiden openbare riolering zal aldus afkoppeling mogelijk zijn.

De lozing wordt gevraagd van maximaal 5.795,8 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van de Paul Bergmansdreef.

Het gevraagde debiet is gebaseerd op de geraamde verbruikscijfers van leidingwater en hemelwater.

In het gebouw wordt het waterverbruik binnen de sanitaire voorzieningen sterk gereduceerd door toepassing van diverse waterbesparende maatregelen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een opvoergemaal aangesloten op de openbare riolering. Er worden 2 septische putten (20.000 l elk) voorzien voor het zwart water. De

overloop van de septische putten wordt samen met overige (grijs) afvalwater naar het opvoergemaal.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2. van VLAREM II.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het hemelwater wordt gerecupereerd in hemelwateropvang ten belope van 225 m³ en wordt gebruikt als secundaire waterbron in het gebouw voor alle toepassingen die geen drinkbaar water vereisen, zoals spoeling van toiletten en urinoirs, onderhoud gebouw en onderhoud en irrigatie van de groenvoorzieningen waaronder de daktuin en de directe groenaanleg rond het gebouw.

De overloop van de hemelwateropvang wordt aangesloten op een buffer bestaande uit 4 prefab-putten met een waterinhoud van 20 m³ elk, die op hun beurt via vertraagde afvoer met pomp aangesloten zijn op de westelijke wadi.

Bodem- en grondwater

De gebouwen zijn onderkelderd en voorzien van een vloeistofdichte betonnen vloer.

De brandstoftank ten behoeve van de noodstroomgroep is geïntegreerd en aldus niet ingedeeld.

De opslag van de gevaarlijke producten is beperkt tot maximaal 60 l reinigingsproducten. Deze opslag gebeurt in een daartoe bestemde brandveilige kast.

Het project voorziet een beo-veld voor koeling en verwarming ter hoogte van de voormalige azalea-hal.

Het dieptecriterium voor deze locatie bedraagt 150 m.

Overeenkomstig de indelingslijst van VLAREM II zijn boringen in het kader van thermische energieopslag in boorgaten, waarvan de diepte beperkt blijft tot maximaal het dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2 quinquies, niet ingedeeld.

Het voorziene beo-veld voorziet 80 boringen met een diepte van 140 m in een grid van 6 m op 6 m.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Het jaarlijks finaal energieverbruik wordt geschat op 0,00145 PJ_{finaal}.

Het gebouw is op vandaag, door de verouderde bouwkunde, technische installaties en het specifieke gebruik, een energievreter.

In voorliggende ontwerp is ingezet op doordachte keuzes om het energieverbruik van het vernieuwde ICC-gebouw te beperken.

Om de energievraag te beperken wordt het dak opnieuw geïsoleerd, evenals een aantal

plafonds of vloeren. Op vele plaatsen wordt het schrijnwerk vervangen en wordt er gebruik gemaakt van zonwerend glas. Waar mogelijk en opportuun wordt zwaarder geïsoleerd dan de minimum U-waarde-eisen.

De aanwezigheid van een groot datacenter in de kelder biedt interessante mogelijkheden om de warmte-energie (continu gegenereerd door de dataracks) te recupereren binnen het ICC, in plaats van af te blazen naar de buitenomgeving.

Er wordt voorzien om op het dak van het auditorium in een beperkte zone PV-panelen te plaatsen. Daarnaast wordt ook een BEO-veld (80 boringen op een diepte van 140 m) voorzien om gebruik te maken van de geothermische energie om zowel in de winter als in de zomer in de energievraag te voorzien.

Bij de renovatie wordt resoluut gekozen voor een fossiele brandstofvrije klimatisatie. In de huidige stookplaats worden gasketels verwijderd. Hier komt de installatie die aangesloten is op het BEO-veld. Voor het opvangen van de pieken in de zomer- en wintersituatie wordt gebruik gemaakt van warmtepompen. Deze lucht-warmwaterwarmtepompen zijn omkeerbaar, zodat men tijdens de zomer ook gebruik kan maken van de koelingscapaciteit.

Geluid

De inrichting situeert zich in parkgebied. De omliggende woningen zijn gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetisch waarde. Op minder dan 500 m bevinden zich enkele gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (Sint-Pietersstation, Ledegancksite, Bijlokesite, Leopoldskazerne, Blandijnberg, Sint-Pietersnieuwstraat). De bestemming van de Leopoldskazerne en van een deel van de Ledegancksite is omgezet naar woongebied.

Anderzijds is in het BPA Citadellaan een deel van het woongebied tussen de Benedictijnenstraat en de Muinschelde omgezet naar een zone met openbare bestemming (Stalhof).

Het congrescentrum is een ingedeelde inrichting. De voor geluid relevante inrichtingen of activiteiten zijn de HVAC-installaties en het gebruik van elektronisch versterkte muziek.

Een belangrijk deel van de technische installaties staat in de kelder op niveau -2. Door hun positie in de kelder zal dit geen geluid naar buiten opleveren.

Aan de buitenzijde van het gebouw worden volgende geluidsbronnen voorzien:

- Op niveau 3:
 - 2 warmtepompen van 93 dB(A) elk;
 - 2 luchtgroepen van 59 dB(A) elk;
 - 5 luchtroosters van 50 dB(A) elk.

Het specifiek geluid van deze installaties werd berekend voor 9 beoordelingspunten, die representatief zijn voor de dichtste woningen.

Uit deze berekeningen blijkt dat op alle punten de grenswaarden steeds goed gerespecteerd worden. De berekende waarde ligt minstens 6 dB onder de grenswaarde.

De kans bestaat dat het geluid van de installaties tonaal is.

Uit de berekeningen blijkt dat met een toeslag van 5 dB de grenswaarde voor de nacht nog steeds gerespecteerd wordt.

Voorts wordt in het MER gesteld de waarden voor de nacht een overschatting zijn. Er mag immers verondersteld worden dat de HVAC-installaties in de nacht nooit op haar maximale capaciteit zullen werken.

In de Tuinkamer en de Antichambre op het gelijkvloers kunnen activiteiten met versterkte muziek plaatsvinden. Het betreft evenementen met elektronisch versterkte muziek tot 95 dB(A), zoals een occasioneel dansfeest na een diner.

In het kader van de opmaak van het MER zijn er geluidsemissieberekeningen gebeurd waarbij uitgegaan is van een geluidsniveau van 100 dB(A) en 95 dB(A) (LNE Categorie 3)

met een frequentiespectrum in oktaafbanden van het type 'Housemuziek' met luide bastonen.

Uit deze berekeningen blijkt dat voor versterkte muziek van Categorie 3 (≤ 100 dB(A)) bij aparte activiteiten in de Tuinkamer en de Antichambre het specifieke geluidsniveau ter hoogte van de dichtstbijzijnde woningen (P1) 35 dB(A) is.

Bij gebruik van muziek tot 95 dB(A) bedraagt dit 33 dB(A).

Bij gezamenlijk gebruik van de 2 zalen, inclusief de technieken, bedraagt het specifiek geluid maximaal 33 dB(A) ter hoogte van receptor P1 (dichtste woning). De grens van 40 dB(A) wordt aldus goed gerespecteerd.

Het zal evenwel niet frequent voorkomen dat in één van de deze zalen, laat staan in beide zalen tegelijkertijd aan de maximale geluidsniveaus zal geëxploiteerd worden.

Deze waarden gelden bij steeds gesloten ramen en deuren. Er zal daar worden op toegezien. Hiertoe wordt geluidssignalisatie op openstaande nooddeuren geïnstalleerd.

In het MER wordt de effectscore van de muziekevenementen in combinatie met de technische installaties bepaald op 0 of -1.

Voorts worden in het MER nog de geluidseffecten van de laad- en losoperaties en de verkeersgeneratie besproken.

Het laden en lossen gebeurt deels (50 %) in de ondergrondse parkeergarage op het niveau - 2. Het geluid ervan is daarmee afgeschermd naar de omgeving.

Het resterende deel gebeurt bovengronds binnen in de Floraliënhall.

De belangrijkste geluidsemissie is dus enkel het verkeer langs de oostelijke zijde van het gebouw.

Een traag rijdende vrachtwagen (< 20 km/h) heeft een geluidsvermogen van 99 dB(A). In het MER is uitgegaan van een worst case-situatie waarbij het laden en lossen niet in de Floraliënhall gebeurt maar in openlucht voor de gevel. Hierbij werd gerekend met een piekgeluid van 108 dB(A).

Gezien op- en afbouw ook na 19 uur kan gebeuren, werd in het MER vergeleken met de grenswaarden voor de avond-/nachtperiode.

De hoogste waarden worden vastgesteld aan de Hofbouwlaan en aan de Ledeganckstraat.

Deze zijn veel lager dan de grens voor incidenteel geluid of het gemeten omgevingsgeluid.

In de toekomst zal het geluid van laden en lossen volledig wegvallen en blijven enkel de vrachtwagenpassages over. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een verbetering zowel in niveau als in frequentie.

De ICC-organisatie verwacht een stijging van het aantal internationale congressen (van 30 % naar 50 %) en een navenante daling van het aantal corporatie-activiteiten (van 60 % naar 40 %), wat zich zou kunnen vertalen in meer bezoekers die zich met het openbaar vervoer verplaatsen. Grosso modo wordt verwacht dat het aantal verplaatsingen met personenvoertuigen weinig zal wijzigen.

Beurzen zijn de activiteiten met de meeste logistieke bewegingen. Het betreft maximaal 100 voertuigen per dag, meestal onder de vorm van bestelwagens. Het aantal grote vrachtwagens (opleggers langer dan 12 m) is eerder beperkt (gemiddeld één activiteit per maand of 2 dagen op- en afbouw per maand).

Volgens het MER zal het aantal voertuigen (op jaarbasis) in de geplande situatie met ca. 12 % toenemen). Nog uit het MER blijkt dat pas bij een toename van 25 % van de totale verkeersintensiteit op wegennet (ICC gerelateerd + overig verkeer) verkeerslawaaï met 1 dB toeneemt.

Gezien het verkeer van het ICC alleen met 12 % toeneemt, zal de toename van de totale verkeersintensiteit veel kleiner zijn, waardoor mag besloten worden dat het totale verkeerslawaaï niet of amper zal toenemen.

In het kader van deze aanvraag is advies gevraagd aan de provinciale deskundige geluid. In haar advies van 27 februari 2025 concludeert de deskundige dat op basis van de bijgevoegde akoestische nota kan besloten worden dat er voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen zoals voorzien in VLAREM II indien het gebouw geconstrueerd wordt zoals omschreven in de aanvraag. *Zelfs indien er simultaan in beide zalen elektronisch versterkte muziek met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) $L_{Aeq,15\ min}$ gespeeld wordt en de technische installaties op vollast actief zijn, kan er normconform geëxploiteerd worden. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de bovenstaande waarden alleen gelden bij gesloten ramen en deuren.*

Ook de invloed van het laden en lossen, zeker in pandig, op het geluidsklimaat zal eerder beperkt zijn en niet zorgen voor overschrijdingen van de grenswaarden voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode.

Door de geluidsdeskundig wordt voorgesteld volgende bijzondere voorwaarden op te nemen: *ICC dient geluidssignalisatie te voorzien voor openstaande nooddeuren en toe te zien op het gesloten houden van ramen en deuren indien er evenementen plaatsvinden met elektronisch versterkte muziek.*

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare. De aangevraagde wijzigingen en uitbreidingen op zich zullen normaliter geen aanleiding geven tot een verhoogde geluidsemissie.

Lucht

De emissies naar de lucht zullen na de renovatie zeer sterk afnemen. Er worden geen stookinstallaties meer voorzien voor de verwarming van het gebouw. De klimaatregeling van het gebouw zal vrij van fossiele brandstoffen gebeuren. In plaats daarvan komt er een BEO-veld (boorgaten energieopslag) en warmtepompen, die zowel voor verwarming als koeling kunnen zorgen.

Er zal in het gebouw enkel nog een noodstroomgenerator aanwezig zijn. Deze werkt op diesel en dient om ingeval van een stroompanne het gebouw tijdelijk van elektriciteit te voorzien.

Het diesilverbruik is beperkt tot de testperiodes van paraatheid van de installatie gedurende een beperkt aantal keren per jaar. Het totale diesilverbruik hiervoor wordt geraamd op ca. 20 l per jaar wat een verwaarloosbare uitstoot tot gevolg heeft.

Binnen de inrichting zijn diverse koelinstallaties voorzien.

Het gebruikte koelmiddel betreft hoofdzakelijk R410A, een koelmiddel van het type fluorkoolwaterstoffen.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in parkgebied.

Volgens artikel 14.4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen moeten de parkgebieden 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
- het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent
- gewestelijke hemelwaterverordening
- gewestelijke verordening toegankelijkheid

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gewestweg Familie Van Rysselberghedreef.

De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het Citadelpark is beschermd als cultuurhistorisch landschap (KB 30 mei 1984). Het ICC-gebouw is tevens opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed onder 'Internationaal Congrescentrum (ICC)' (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307148>).

Voor het Citadelpark bestaat een goedgekeurd beheerplan (25 april 2019)

Beschrijving omgeving

Citadelpark

Het Citadelpark is het grootste park van de Gentse Binnenstad. Het park is gelegen in de wijk Stationsbuurt-Noord en situeert zich tussen het station Gent-Sint-Pieters en de Gentse Binnenring. Het Citadelpark wordt omgeven door 4 straten: de Charles de Kerckhovelaan (R40, Binnenring) in het noorden, de Familie Van Rysselberghedreef – Emile Clauslaan (N60) in het oosten, de Fortlaan in het zuiden en de Floraliënlaan in het westen.

Het Citadelpark is beschermd als cultuurhistorisch landschap (dd. 30/05/1984, ID 1971: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8923>). Voor het park bestaat tevens een goedgekeurd beheersplan (dd. 25/04/2019, ID 918: <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/918>)

Het beschermingsdossier motiveert de bescherming van het Citadelpark als volgt:

'HISTORISCHE WAARDE:

de citadel werd opgericht op de vroegere plaats van het fort van Monterey (1671). Na definitieve afwerking van de citadel rond 1830 (Hollands bewind) werd de kazerne afgekeurd. In 1870 is de stad Gent eigenares geworden en werd er een ontwerp van de inrichting van de citadel als park gemaakt. In 1875 gebeurde de aanleg.

ESTHETISCHE WAARDE:

het park werd aangelegd naar Engels model met talrijke loofbomen, gras- en bloemperken, brede dreven, vijvers, kunstmatige grotten, watervallen, rozentuinen en pergola. Later werden er ook andere attractiepunten toegevoegd, zoals de gietijzeren muziekkiosk en het openluchttheater (De Schelp).

WETENSCHAPPELIJKE, in casu DENDROLOGISCHE WAARDE:

de waarde wordt vooral bepaald door de grote verscheidenheid aan boomsoorten en

cultuurvariëteiten. Er werden 102 soorten en cultuurvariëteiten onderscheiden, met vrij zeldzame exemplaren. Verscheidene bomen kunnen als merkwaardig beschouwd worden door hun ouderdom, omvang en habitus.'

Gebouwencluster

Centraal in het park bevindt zich een gebouwencluster bestaande uit 't Kuipke, het SMAK, het ICC, de Casino-kop en de Floraliënhall.

De gebouwencluster situeert zich op de plaats van het Eeuwfeestpaleis dat in 1913 in het Citadelpark gebouwd werd, in het kader van de 19e wereldtentoonstelling in Gent. Het paleis werd gerealiseerd op de plaats van de kazerne waarvan enkel de ingangspoort overblijft. Het paleis zelf is een eeuw later ook onherkenbaar veranderd tot de hiervoor omschreven 'gebouwencluster'.

Na de Eerste Wereldoorlog werd de noordvleugel, de oorspronkelijke warme serre, verbouwd tot velodroom (het Kuipke). Tegen gevolge van een brand in 1962 is dit 'het Kuipke' zelfs volledig herbouwd. De oostelijke en westelijke kop werden sinds 1949 herhaaldelijk vernieuwd en uitgebreid (thans het SMAK en de Casino-kop). Zo werd de Azaleahal in 2 bouwfases (1949 en 1960) gecreëerd door restanten van de kleine serre van het Floraliëncolplex te verbouwen. Midden jaren '70 werd de hoofdingang van het Eeuwfeestpaleis (in het zuiden), die herbouwd werd na de Tweede Wereldoorlog, opnieuw afgebroken en vervangen door een modernistisch congrescentrum, het ICC. De oorspronkelijke centrale ruimte van het Eeuwfeestpaleis, de grote of koude serre, bleef wél bewaard: de Floraliënhall. De Floraliënhall vormt het centrale gebouw en ankerpunt van de cluster. De hall is de enige echte restant van het Eeuwfeestpaleis.

ICC-historiek

Huidige omgevingsvergunning aanvraag heeft betrekking op het ICC. Het ICC bevindt zich in het zuiden van de gebouwencluster en situeert zich tevens aan 1 van de hoofdtoegangen tot het park, ter hoogte van het kruispunt F. Van Rysselberghedreef – Emile Clauslaan – Hofbouwlaan – Karel Lodewijk Ledeganckstraat. Het gebouw is deels ingebouwd door de Floraliënhall aan de noordzijde, de Rode Poort (SMAK-depot) aan de oostzijde en de Azaleahal aan de westzijde.

Het ICC is gelegen binnen de afbakening van het beschermd landschap 'Citadelpark' en het bijhorende beheersplan. Het ICC zelf is ook opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als bouwkundig element met ID 307148 onder 'Internationaal Congrescentrum (ICC)' (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/307148>). In deze inventaris wordt het gebouw als volgt omschreven:

'In 1973 tekenden Geo en Dirk Bontinck de plannen voor een nieuw congrescentrum ter uitbreiding van het Floraliënpaleis.

Eind mei 1973 diende de N.V. Gemeentekrediet van België een aanvraag in voor de uitbreiding van het uit 1913 daterende Floraliënpaleis. Deze uitbreiding omvatte particuliere administratie met een congreshal voor culturele doeleinden. Het gebouw moest ook het Flanders Trade Centrum en Cultuur Centrum huisvesten, en bood daarnaast permanente expositieruimten voor de internationale jaarbeurs der Vlaanderen en de Gentse Floraliën. De plannen, gedateerd 23 mei 1973, werden opgemaakt door Geo en Dirk Bontinck in opdracht van aannemer-promotor Urbis N.V. Andere medewerkers waren het bureau Haecon voor stabiliteit, bureau Geirnaert voor de studie van de elektriciteit, bureau Varendonck – Vincent voor het sanitair, de verwarming en de ventilatie en bureau Erva voor de studie van de akoestiek.

Het Ministerie van Openbare Werken (Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, provincie Oost-Vlaanderen) weigerde aanvankelijk de vergunning omdat het gebouw het uitzicht van het park schaadde, omdat de functie niet paste in deze omgeving, omwille van de te verwachten verkeersoverlast, en omwille van de bedreiging van het al te beperkt aanwezige groen

in Gent. Enkele weken later gaf diezelfde instantie echter toch groen licht omdat voor de bouw een bestaand gebouw gesloopt werd en op voorwaarde dat dit de laatste uitbreiding van het Floraliënpaleis betekende om zo een stelselmatige inkrimping van het Citadelpark verder te vermijden. Het ICC werd inderdaad gerealiseerd op de plaats van een uitgebrande vleugel van het complex. Op 1 oktober van datzelfde jaar gaf ook het stadsbestuur haar goedkeuring zodat kon begonnen worden met de bouw. [...] Rond de eeuwwisseling werden enkele verbouwwerken uitgevoerd. Zo werd de voetgangers-as die doorheen het gebouw loopt, in 2001 dichtgemaakt. [...].

ICC-beschrijving

Met een bruikbare oppervlakte van ruim 12.000 m² en een congreszaal die plaats bood aan een duizendtal personen, een twintigtal vergaderzalen en twee tentoonstellingsruimtes was het ICC destijds één van de grootste congrescentra van Vlaanderen. [...]

Het noord-zuidgerichte, onregelmatige volume van circa 80 op 100 m werd centraal tegen de zuidzijde van het Floraliënpaleis aangebouwd, tussen de Azaleahal (ten westen) en een gelijkaardig volume ten oosten (heden SMAK depot “De Rode Poort”). Het hoofdvolume omvat twee ondergrondse verdiepingen (parking) en drie bovengrondse bouwlagen met op de begane grond van zuid naar noord een ingangszone en een ontvangsthuis met een open, ruime foyer en trappenhal (over drie verdiepingen), en een grote, afgesloten tentoonstellingsruimte van twee verdiepingen. Aan de zuidzijde bevindt zich op de eerste en tweede verdieping het zeshoekige auditorium met errond foyers (eerste verdieping) en vergaderzalen (tweede verdieping). Centraal op dit hoofdvolume bevindt zich een kantoorstoren van drie verdiepingen op een sokkel. Deze kantoorverdiepingen zijn heel open met sanitair en verticale circulatie aan de kopse gevels.

De brutalistische gevelarchitectuur wordt gekenmerkt door uitkragende volumes (bijvoorbeeld van de concertzaal op de eerste en tweede verdieping in de zuidgevel), deels op pilotis. Opvallend is ook het consequent gebruik van beton (geprefabriceerde gevelementen in gewapend beton, buitenplafond in geprofileerd gewapend beton, en de imposante pijlers aan weerszijden van de hoogbouw in ter plaatse gestort gewapend beton met speciale bekisting) en de grote vensterpartijen met aluminium schrijnwerk (met name in de foyer en trappenhal). Ook in het interieur is gebruik gemaakt van heel wat zichtbeton, in combinatie met zichtbare technische uitrustingen en een indrukwekkende metalen lichtarmatuur. De concertzaal kreeg, waarschijnlijk om akoestische redenen, een plafond in gelamelleerd hout en wanden en vloeren van geplakt tapijt.’

Stedenbouwkundige aanvraag

De aanvraag omvat de reconversie van het ICC-gebouw met de daaraan gekoppelde omgevingsaanleg en de nodige ingrepen i.f.v. parkeren en logistiek.

Een deel van het bestaande ICC-gebouw, de Azaleahal, 2 tussenvolumes en de bestaande logistieke oprit worden afgebroken. Ook het westelijke, onvergunde trappenhuis wordt gesloopt. De terreinbezetting verkleint van 9268m² naar 5400m².

De toegang tot het nieuwe ICC-gebouw wordt verschoven richting de Floraliënhuis. De inritten voor logistiek en bezoekers worden gewijzigd tot een ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer.

1/ Programma

Het gebouw behoudt na de gevraagde werken zijn functie als congrescentrum met kantoorstoren, datacenter en parkeervoorzieningen.

Het bestaande kantoorvolume (niveau +5 en +6) wordt niet gerenoveerd. Ook het datacenter op de 4^e verdieping en in de kelderverdieping maakt geen voorwerp van deze aanvraag uit.

De reconversie van het ICC maakt het mogelijk dat het aantal activiteiten wordt opgetrokken, door slimme herschikkingen in de circulatie en flexibel gebruik van ruimte.

Het gelijkvloers kent 3 grote ruimtes: een 'tuinkamer' in het zuidelijk gedeelte van het gebouw (aan de parkzijde), een 'parkpassage' centraal en een 'antichambre' in het noordelijk gedeelte van het gebouw (aan de kant van de Floraliënhall). Voor het overige bevinden zich op het gelijkvloers nog sanitair, een koelcel, satellietkeuken, bergingen en dienstruimtes.

Niveau +0,5 kent een zeer beperkte oppervlakte en situeert zich enkel boven het sanitair en de koelcel van het gelijkvloers. Het niveau wordt gebruikt als kantoor en vergaderruimte voor de werking van het ICC (personeelsomgeving).

Niveau 1 kent rondom de vide van de antichambre 2 ruime break-outruimtes. Beide zijn met een open trap ook rechtstreeks bereikbaar vanuit de antichambre. Centraal bevindt zich een grote foyer-ruimte met podium, bergingruimte en dienstruimtes. Aan de zuidzijde situeert zich het dubbelhoog auditorium, met ten westen nog 2 kleinere break-outruimtes en sanitair.

Op niveau 2 bevinden zich rondom het auditorium 4 kleinere break-outruimtes. Centraal bevindt zich opnieuw een foyer met bijkomend sanitair evenals 2 break-outruimtes.

Niveau 3 van het congrescentrum wordt enkel voorzien van technische ruimtes. Het dakpaviljoen uit voorgaande aanvraag wordt aldus verlaten.

2/ Toegangen, inritten, parkeren en logistiek

Met de werken worden de toegangen, inritten, het parkeren en het logistieke verhaal sterk gewijzigd.

Toegang congresgebouw

De bezoekerstoegang wordt meer centraal geplaatst en verschoven vanuit het zuiden. Een nieuwe hoofdtoegang komt zowel in het oosten en westen, intern met elkaar verbonden door een 'parkpassage'. Deze 'parkpassage' vormt de link tussen de Floraliënhall en 2 toegangspleinen op het oosten en westen. De parkpassage doet dienst als ontvangstruimte.

Toegang kantoortoren

De bestaande toegang naar de kantoortoren in het westen blijft bewaard en situeert zich ter hoogte van de centrale circulatiekoker.

Fietsers

Voor de werknemers wordt op niveau -1 van de bestaande ondergrondse parking een afgesloten fietsenstalling voorzien met 73 gewone staanplaatsen (hoog-laag) en 8 buitenmaatse. Om deze staanplaatsen veilig en comfortabel te kunnen bereiken, wordt de bestaande zuidelijke inrit van de parking aan de F. Van Rysselberghedreef (gemengd verkeer: auto en fiets) omgebouwd naar een inrit voor louter fietsers.

De bezoekers van de kantoren parkeren hun fietsen in een nieuwe bovengrondse stalling, bij de westelijke ingang van de kantoren. Er worden 4 gewone staanplaatsen voorzien en 1 buitenmaatse.

De bezoeker van het congrescentrum kan zijn fiets plaatsen in een nieuwe bovengrondse stalling bij de oostelijke ingang. Er worden 84 gewone staanplaatsen voorzien en 12 buitenmaatse.

Gemotoriseerd verkeer: auto en logistiek

Voor bezoekers worden geen parkeerplaatsen voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de nabije parkings van het Sint-Pietersplein en het Sint-Pietersstation. Dit houdt geen verandering in ten opzichte van de bestaande exploitatie.

De bestaande ondergrondse parking wordt in het project gereserveerd voor laden en lossen (logistiek) en als autostaanplaatsen voor werknemers, organisatoren van events en personen met een beperking.

Om deze ondergrondse parking te kunnen bereiken, wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. De nieuwe inrit bevindt zich rechts van de fietsershelling.

De tunnel is bruikbaar voor vrachtwagens tot 12m lang en 4m hoog. Grotere vrachtwagens zullen bij uitzondering blijvend bovengronds op- en afrijden aan de F. Van Rysselbergheedreef. Deze vrachtwagens zullen hun draaibeweging maken ter hoogte van de oostelijke toegang, ofwel in de Floraliënhall.

In totaal heeft de ondergrondse parking 116 plaatsen waarvan 6 pmr-plaatsen (= parkeerplaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit, 6 niveau -1 en 1 niveau -2). In de logistieke zone zijn bijkomend 2 plaatsen voor rolstoelbusjes voorzien.

3/ Reconversie-werken

De eigenlijke reconversie van het gebouw omvat slopingswerken, uitbreidingen en verbouwingswerken.

Voorgaand werd reeds uiteengezet welke gebouwen/volumes zullen worden gesloopt. De reconversie van het ICC-gebouw houdt volgende in:

- nieuwe inrit naar de ondergrondse parking
- intern verbouwen van het gebouw

De grootste interne verbouwingswerken concentreren zich in het achterste gedeelte van het ICC, en hoofdzakelijk in de zone tussen het atrium en de Floraliënhall. Onder andere wordt in de huidige Pedro de Gantezaal in de vloerplaat boven het gelijkvloers een nieuwe opening gemaakt om een dubbelhoge antichambre te maken.

- uitbreidingswerken:
 - a) ten noorden van de nieuwe hoofdingang in het oosten wordt een uitbreiding gerealiseerd met een footprint van ca. 300m² en 4 bouwlagen hoog. Het volume huisvest een nieuwe trappenkern, het podium op niveau 1, de foyer, ...
 - b) Het zuidelijke deel van het gebouw kent rondom enkele overkragingen. Binnen de grillige lijn van deze bovengrondse contour wordt aan elke zijde een inbreiding voorzien. De grootste bevindt zich onder het auditorium, aan de zuidzijde. Deze bijkomende volumes worden voorzien i.f.v. de 'tuinkamer' op het gelijkvloers.

4/ Omgevingsaanleg

Samen met het gebouw, de toegangen, inritten, het parkeren en de logistiek, wordt ook de directe omgeving rond het ICC aangepakt.

De verharding binnen de projectzone wordt gereduceerd van 5072m² naar 3815m² (exclusief sloop Azaleahal en westelijk trappenhuis)

Voor de aanleg van de inrit voor gemotoriseerd verkeer moeten 8 bomen worden gerooid. Ter compensatie worden 8 nieuwe bomen aangeplant daar waar de Azaleahal wordt gesloopt.

De energievoorziening van het gebouw gebeurt door middel van een nieuw BEO-veld dat gerealiseerd wordt binnen de footprint van de gesloopte Azaleahal (westelijke parkzone). De overige technieken voor het gebouw worden in hoofdzaak voorzien op het dak van het gebouw.

5/ Perceelsgrens vs. Projectgrens

Naar aanleiding van het project zullen de perceelsgrenzen tussen het bouwperceel (ICC) en het parkperceel (Citadelpark) aangepast worden. De verschuivingen gebeuren onder dezelfde eigenaar, met name de Stad Gent en Citadel Finance NV (dochteronderneming Sogent, autonoom stadsontwikkelingsbedrijf). Samen met deze wijziging, worden ook de nodige erfdienstbaarheden of zakelijke rechten voorzien en/of worden de nodige wederzijdse afspraken gemaakt. De oude perceelsgrens en het voorstel van nieuwe perceelsgrens staan indicatief op het 'inplantingsplan nieuwe toestand' aangeduid.

Huidige aanvraag omvat ook werken buiten de contour van de nieuwe perceelsgrens, bv. sloop van de Azaleahal of de aanleg van de nieuwe inrit. De projectgrens op het inplantingsplan vormt de afbakening van de zone waarin werken gebeuren.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode ID31587.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/31587> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013'.

Toegankelijkheidstoets

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

Het hele traject werd opgevolgd en geadviseerd door INTER. Er worden verschillende afwijkingen gevraagd.

INTER heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Juridische toets

a) Overeenstemming met het gewestplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven. Het gebouw heeft de functie congrescentrum, met kantoren, datacenter en bijhorende parkeervoorzieningen. Deze functie is zonevremd in parkgebied.

Gezien de ligging in het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Citadelpark' (dd. 30 mei 1984, ID 1971: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8923>) bestaat er evenwel een afwijkingsmogelijkheid, met name o.b.v. artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

"In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die [...] deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd [...] cultuurhistorisch landschap [...], kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed."

Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed betreft 1 van de verplichte externe adviezen die opgevraagd wordt door de vergunningverlenende overheid. Het advies is bepalend in de beoordeling van de toepassing van voormeld artikel 4.4.6 VCRO.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit.

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

Er wordt een gemotiveerde afwijking gevraagd op volgende artikels ABR:

- Art. 2.2: "Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden."

Aanvrager stelt dat "De aanpassingen aan de bestaande verhardingen buiten de perceelsgrens worden tot een minimum beperkt. Wel wordt er vanuit het oogpunt van het park en binnen de visie van het beheersplan maximaal onthard. De aanpassingen respecteren de bestaande toestand, zonder de toekomstvisie te bezwaren." Er wordt vastgesteld dat er in feite geen sprake van een afwijking op voormeld artikel is, de doelstelling van voormeld artikel blijft ook gerespecteerd.

- Art. 2.13: "Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken."

Aanvrager stelt dat bij de aansluiting aan de Floraliënhel het technisch niet mogelijk is om het niveauverschil op eigen terrein op te vangen.

Ook hier is er geen sprake van een afwijking op het ABR, aangezien artikel 2.13 enkel betrekking heeft op niveauverschillen tussen privaat domein en de openbare weg. De aansluiting met de Floraliënhel heeft betrekking op private percelen.

- Art. 3.4:

"§1 Verplichting tot aanleg van een gescheiden afvoerstelsel

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

§2 Lozingspunt op het openbaar domein van het afvoerstelsel voor afvalwater

Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is.

..."

Er is een gescheiden afvoerstelsel voorzien, met één lozingspunt voor hemelwater ten ZW van het perceel. Omdat het openbare rioolstelsel op vandaag nog onvoldoende capaciteit heeft, wordt een tijdelijke aansluiting gemaakt naar de huidige noordelijker gelegen streng.

Deze afwijking is aanvaardbaar, het betreft een tijdelijke situatie, die omwille van technische onmogelijkheid te verantwoorden is.

Goede ruimtelijke ordening

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

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en

leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

De renovatie van het ICC is opgenomen in het vernieuwingsplan Citadelpark Gent (kennisneming door CBS op 25 juli 2013) dat werd opgemaakt voor de opwaardering van het Citadelpark (parkruimte en gebouwencluster). Hiertoe werden de nodige ontwerpaanbevelingen en -richtlijnen geformuleerd.

De basisvisie voor de gebouwencluster is hierbij de volgende:

"De gebouwencluster dient te evolueren naar een open entiteit: 'de gebouwen zijn te gast in het park'. Het park vormt hier het bindend element: het loopt door tot aan de gevels, dringt door tot op en zelfs in de gebouwen. De footprint van de gebouwen en de verhardingen rond de gebouwen wordt maximaal beperkt. Duurzaamheid is een belangrijke randvoorwaarde: beheer, materiaalgebruik, integraal waterbeheer, compactheid gebouwen, een ondergrondse ontsluiting voor levering en opslag onder de Floraliënhall ..."

De krachtlijnen van dit vernieuwingsplan/ontwerpgrammatica werden overgenomen in het globaal beheersplan voor het Citadelpark. Dit beheersplan werd op 25 april 2019 officieel goedgekeurd door Onroerend Erfgoed Vlaanderen en nadien ook ter kennisneming op het college van burgemeester en schepenen geagendeerd (zitting op 24 oktober 2019).

Voor de gebouwen zelf werd een masterplan opgemaakt (goedgekeurd door CBS op 8 juli 2021). Aan de basis van dit masterplan ligt een ambitiekader dat de principes voor de volledige gebouwencluster én het park vooropstelt.

Hierin is onder meer als ambitie voor het ICC opgenomen:

"[...] De reconversie van het ICC leidt tot een multi-georiënteerd gebouw dat een sterke relatie aangaat met het park en het erfgoed van de Floraliënhall. Groen wordt tot binnen gebracht en wordt zo deel van de beleving.

..."

Op ruimtelijk vlak wordt gestreefd naar synergiën die een meerwaarde betekenen voor het park en de beleving, zoals een gedeeld ondergronds niveau dat druk wegneemt van het park en ondersteuning biedt voor activiteiten in de gebouwen.

..."

Voorliggende aanvraag kadert volledig binnen bovenvermelde beleidsvisies.

Bovendien ligt het ICC-gebouw in de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt 'stationsomgeving Gent-Sint-Pieters' waarbinnen het perfect inpasbaar is. Een stadsregionaal knooppunt kenmerkt zich immers door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. In deze stadsregionale knooppunten wordt ingezet op een mix van functies, met een klemtoon op werk of voorzieningen.

Binnen het kader van de ontwerpgrammatica en het masterplan wordt vooropgesteld om de footprint van de gebouwen te verkleinen ten voordele van meer park. Het ICC wordt in oppervlakte aanzienlijk verkleind, van 9248m² naar 5313m². Er vindt enkel een rationalisering plaats onder overkragende volumes en binnen de grillige lijn van de bestaande bovengrondse contour. Het nieuwe volume wordt veel compacter.

Door de sloop wordt ook de breedte van de aansluiting op de Floraliënhall gereduceerd, waardoor de gevel van de hal naar het park vrij komt en deze zichtbaar wordt vanuit het park.

Het logistieke verkeer wordt op de as in het oosten geconcentreerd, voornamelijk ondergronds, waardoor het mogelijk is nog verder te vergroenen. Zo ontstaat een groene gordel rondom het gebouw die de relatie met het park versterkt.

Het ICC vormt een erg waardevol en in grote mate authentiek bewaard gebleven voorbeeld van brutalistische architectuur van de jaren 1970, naar ontwerp van Geo en Dirk Bontinck. De materialisatie en detaillering van het gebouw zijn kenmerkend voor de tijdsgeest en architectuurtaal waarin het is opgericht. De afwisseling van gesloten geprefabriceerde betonelementen en ter plaatse gestort beton met zichtbare bekisting, in combinatie met grote vensterpartijen met aluminium schrijnwerk, karakteriseren het exterieur en het interieur van het gebouw. Het exterieur van het gebouw wordt daarbij ook gekenmerkt door zijn onregelmatige volumetrie met uitkragende volumes, deels op pilotis. Het zichtbaar gelaten functionele karakter en de grote ruimtelijkheid door de aanwezigheid van vides en doorzichten typeren eveneens het interieur van het gebouw.

Het maximaal behoud van de authentieke en/of waardevolle gebouwelementen en karakteristieken van het ICC en haar omgeving moeten steeds het uitgangspunt vormen. Hieronder vallen, onder meer:

- De onregelmatige volumetrie met in hoogte verspringende en uitkragende gebouwdelen.
- De brutalistische architectuur met de zichtbaar gelaten betonnen gebouwelementen in het exterieur en het interieur van het gebouw (zoals gevelelementen, kolommen, kokers, hellingsbaan, etc.).
- De grote vensterpartijen met aluminium schrijnwerk in de foyer.
- De ruimtelijkheid en openheid van de foyer met doorzichten over de verschillende niveaus door de aanwezigheid van de vides met daarin enkele verticale verbindingen (hellingsbaan en roltrappen).
- De zichtbaar gelaten technische uitrustingen (zoals de indrukwekkende metalen lichtarmatuur).

De sloop van de Azaleahal kan worden toegestaan, aangezien deze hal ingrijpende verbouwingen heeft gekend waardoor de erfgoedwaarde beperkt is. De sloop van de Azaleahal maakt deel uit van de toekomstvisie op het Citadelpark zoals die werd uitgewerkt in het goedgekeurd beheersplan. De sloop van de hal maakt het bovendien mogelijk om de footprint van de gebouwencluster in het park te verkleinen, de groenoppervlakte te vergroten en de waardevolle Floraliënhal meer zichtbaar te maken en beter te ontsluiten.

De aanvraag voorziet in het dichtmaken van de bestaande overkapping met het realiseren van een tuinkamer. De tuinkamer volgt de exacte contour van het bestaande gebouw, teruggetrokken van de gevel. Hierdoor integreert de tuinkamer zich beter in de bestaande context.

De meest ingrijpende ingrepen aan de bestaande structuren vinden plaats in het achterste gedeelte van het ICC, en hoofdzakelijk in de zone tussen het atrium en de Floraliënhal (ter hoogte van de Pedro de Gantezaal en bovenliggende vergaderzalen). De erfgoedwaarde van deze ruimtes is minimaal. Bovendien kan hier, door aanpassingen aan de structuur, een ruimtelijke relatie met de Floraliënhal gelegd worden. Er is geen bezwaar tegen deze ingrepen.

Het oorspronkelijk ruimtelijk concept van het ICC is voor een groot deel gecentreerd rondom een vide, centraal in het complex. Schuine wanden, overkragende bordessen, kolommen, zichtbare dragende structuren, roltrappen en de afwisseling tussen open en gesloten volumes bepalen hier de karakteristieke architectuur. In het nieuwe ontwerp wordt de vide herdacht, maar blijft ze behouden op dezelfde plaats in het ontwerp. De architectuurtaal, met de trappen en bordessen refereert naar de oorspronkelijke ruimtelijkheid van deze karakteristieke plek in het interieur. De oorspronkelijke roltrappen worden verwijderd. Hoewel deze deel uitmaken van het oorspronkelijk concept en typisch zijn voor de tijdsperiode waarin het gebouw werd opgericht, begrijpen we dat deze niet langer voldoen aan de

gebruiksvraag. De nieuwe trappen hernemen de positie van de roltrappen niet exact, maar refereren wel naar de oorspronkelijke toestand.

Voor de nieuwe volumes wordt gekozen voor een gevelafwerking in ruwe pleister. Dit materiaal refereert naar de oorspronkelijke betonarchitectuur, maar laat een lichtere afwerking toe. Op de beelden en de gevels is te zien dat dit materiaal in kleur en tint licht afwijkt van het beton van het originele gebouw. Deze keuze wordt positief onthaald. Op deze manier wordt een integratie binnen de bestaande afwerking nagestreefd, maar blijft de nieuwe ingreep afleesbaar. Dit evenwicht moet in de uitvoeringsfase bewaakt worden.

Door de voorgestelde ingrepen krijgen de west- en oostgevels van het ICC een sterk nieuwe aanblik. Doorheen het ontwerptraject werd steeds de kwaliteit van deze nieuwe gevels benadrukt, als belangrijke aanvullingen bij de bestaande architectuur.

Aan de oostgevel wordt een gesloten volume toegevoegd, dat via een raampartij verbonden is met de bestaande gebouwen van het ICC. Dit volume zoekt in schaal, volumetrie en afwerking aansluiting bij de bestaande architectuur. De nieuwe circulatiekern vormt een nieuwe pendant voor de bestaande betonnen toren. De oostelijke gevel kent een sterke verticaliteit.

De westgevel wordt ontworpen als een maximaal beglaasde gevel en is vormgegeven als één grote gevelpartij. Deze gevel heeft een breed en horizontaal karakter en vormt een balkon op het park.

De noordgevel tussen het ICC en de Floraliënhall wordt grandioos opengemaakt om sterk de relatie aan te gaan met dit erfgoed. Het ICC opent zich naar de Floraliënhall als een gevel op een publiek plein.

De zuidgevel wordt gekenmerkt door de volumewerking van het bestaande auditorium, de tuinkamer krijgt een transparante gevel en het groen wordt letterlijk tot aan de gevel gebracht, waardoor het park letterlijk tot aan het ICC-gebouw raakt.

In het nieuwe ontwerp worden enkele nieuwe bomen aangeplant. Het raster en aantal boringen van het beo-veld moet toelaten hier 8 bomen te planten. De gekozen loop van de nieuwe inrit laat toe de 2 waardevolle bomen nr. 1002 en 1020 uit het beheersplan te bewaren. De bomen die gerooid moeten worden voor de nieuwe inrit zijn ook voorzien in het goedgekeurde beheersplan om te rooien.

Conclusie Ruimtelijke Ordening

Het betreft een voor Gent belangrijk dossier, passend in het vernieuwingsplan Citadelpark Gent (*kennisneming door CBS op 25 juli 2013*) en het masterplan Gebouwencluster Citadelpark Gent (*goedgekeurd door CBS op 8 juli 2021*)

Architecturaal is het voorstel waardevol, met de sloop van een hal en het voorzien van een gevel die de groene omgeving weerspiegelt. In samenhang met de reconversie van het gebouw wordt ook de mobiliteit herbekeken, dit is duurzaam.

De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen het beschermde Citadelpark. De erfgoedtoets is gunstig, waardoor het zonevrije voorstel planologisch mogelijk is binnen dit parkgebied.

Een duurzame evolutie wordt voorgesteld, met voldoende aandacht voor het mobiliteitsaspect en de buitenaanleg.

Een aantal voorwaarden zoals voorzien door de adviesinstanties zijn van toepassing en aangewezen..

Motivering m.b.t. de vegetatiewijzigingen

M.b.t de aangevraagde vegetatiewijzigingen is advies gevraagd aan de dienst Klimaat, Milieu en Natuur van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen.

In zijn advies van 24 februari 2025 stelt de deskundige het volgende:

Het verwijderen van twee bomenrijen (8 bomen, stedenbouwkundig en als vegetatiewijziging aangevraagd), vegetatie (landschap) en reliëfwijziging zijn noodzakelijk voor het realiseren van de verplaatsing en aanpassing van de eengemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer. Deze is nodig voor het weren van gemotoriseerd verkeer uit het park.

Er worden maatregelen voorgesteld om de negatieve impact op de natuur te beperken: (i) uitvoeringswijze met secanspalen om de invloed in de wortelzone van te behouden bomen te beperken (kleiner uitgegraven volume in vergelijking met open bouwput), (ii) begeleiding door een ETT bij het nemen van bijkomende maatregelen zoals het verbeteren van het vochthoudend vermogen van de bodem en aanvoer hemelwater, opbreken van verharding rond en bescherming van individuele bomen, (iii) compensatie van de 8 gerooide bomen door aanplant van 8 nieuwe bomen in de vrijgekomen zone ter hoogte van de bestaande Azaleahal die wordt gesloopt.

De bestaande toegangsweg wordt opgebroken en maakt plaats voor o.a. een wadi waarvan de diepte wordt beperkt i.f.v. naburige bomen. Er wordt geen bemaling voorzien.

De ingreep werd grondig voorbesproken met de groendienst van de stad Gent, het Agentschap Natuur en Bos en het Agentschap Onroerend Erfgoed. De laatste twee instanties gaven reeds gunstig advies.

De negatieve impact kan beschouwd worden als onvermijdbare schade. De aanvrager voorziet voldoende maatregelen om de natuurschade te compenseren of te herstellen.

Op basis van bovenstaande wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Volgende voorwaarden dienen opgenomen te worden in het besluit:

- *De aanvrager dient alle nodige voorzorgs- en verzorgingsmaatregelen te nemen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed maar ook het gebruik van steunpalen en het aanbrengen van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat of schade door maaiwerkzaamheden.*
- *Bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of weggewijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren.*

Natuurtoets

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

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt ter hoogte van de nieuwe inrit voor gemotoriseerd verkeer aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met name park en soortenrijk permanent cultuurgrasland. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op het gegeven dat de werken zich grotendeels beperken tot de bestaande footprint van het ICC-gebouw en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf geen biologische waarden waargenomen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

De projectlocatie is gelegen in het Citadelpark, dat een bijzondere rijkdom aan monumentale bomen en andere begroeiing bevat, die van waarde zijn in de stad. Er zijn intensief beheerde gazons en enkele zones zijn aangeduid als extensief beheerde hooilanden.

In de nabije omgeving van het ICC zijn geen natuurgebieden gelegen en eventuele ecologische verbindingen zijn van lage kwaliteit door talrijke tussenliggende barrières (spoorlijn, R40, N60, N414). Er worden geen grote aantallen waardevolle soorten verwacht.

Naar aanleiding van diverse vleermuizenonderzoeken zijn in het Citadelpark vleermuizen waargenomen.

Het Citadelpark speelt waarschijnlijk een rol als paargebied voor de Gewone dwergvleermuis. Er situeren zich echter geen belangrijke vliegroutes. In de gebouwen werden tot nog toe geen vleermuizen aangetroffen. Gezien verblijfplaatsen vaak kunnen wisselen, sluit dit het belang van de gebouwen als verblijfplaats echter niet volledig uit. De bomen in het park kunnen als koloniebomen dienen, maar hun belang is beperkt.

Wat avifauna betreft, wordt in het MER vermeld dat het in het park vooral algemene soorten voorkomen en broeden. Het gaat voor een groot deel over bosvogels en watervogels.

Door de geplande reconversie wordt de footprint van het ICC sterk verminderd. Bij uitvoering van de omgevingsaanleg zullen een 10-tal hoogstammige bomen geveld worden. Deze handeling valt niet onder het bosdecreet, waardoor boscompensatie niet van toepassing is. Er zal nieuw groen aangelegd worden rondom het gerenoveerde gebouw. Aangezien er een netto ontharding gebeurt t.o.v. de huidige toestand zal er meer groen aanwezig zijn.

In het zuidelijke gedeelte van de site wordt een groene mantel voorzien. Dit is een aanplanting tot dicht tegen het gebouw. Hiermee wordt de relatie tussen het gebouw en haar omgeving versterkt en wordt het park als het ware tot tegen het gebouw getrokken.

Het project voorziet de Azaleahal te slopen. De zone waar vandaag deze Azaleahal staat, wordt een belangrijke uitbreiding van het park. Deze tussentuin is met haar zuid- en westelijke zon een ideale plek als lig- of picknickweide.

Binnen deze omgevingsaanvraag wordt voorzien dat de zone die vrijkomt door de sloop van de Azaleahal genivelleerd en ingezaaid wordt en een wadi zal ingericht worden. In deze zone zullen ook nieuwe bomen worden aangeplant, ter compensatie van de bomen die in deze projectaanvraag gerooid worden

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Het projectgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Europees Speciale Beschermingszone (Natura 2000) zoals habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied, noch Ramsargebied, VEN-gebied of Vlaamse of erkende natuurreervaten.

Dichtstbijzijnde SBZ zijn deelgebieden van het Habitatrichtlijngebied BE2300006 Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent op ca. 4,2 km ten oostnoordoosten en 4,46 km ten oostzuidoosten van de projectlocatie. Vogelrichtlijngebied ligt op meer dan 12 km.

Er zijn geen VEN-gebieden gelegen op relevante afstand van het studiegebied. De dichtstbijzijnde VEN-gebieden zijn 'De Vallei van de Benedenleie' op ca. 3,3 km ten noordwesten, 'Damvallei' op ca. 4 km ten noordoosten en 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' op ca. 4 km ten zuiden.

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer en/of stationaire bronnen;

- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport en stationaire bronnen.

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

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de bepaling van de stikstofemissies van de werktuigen op de werf wordt gebruik gemaakt van het rekenblad 'emissies van stationaire bronnen in de aanlegfase' opgesteld door het VITO.

In het MER wordt een worst case-inschatting gemaakt voor het gebruik van graafmachines, laadschoppen, wegenschaven, walsen, hijskranen, heftrucks/verreikers, asfalteermachines, enz voor de voorgenomen werkzaamheden gedurende de werffase.

Op basis van voormeld rekenblad wordt een stikstofemissie afkomstig van de werfmachines bekomen van ca. 483 kg NO₂ en 2,5 kg NH₃.

Voor wat betreft het verkeer van en naar de werf voor de levering van bouwmaterialen, afvoer van grond en het verkeer van bestelwagens voor het woon/werkverkeer van het personeel dat op de werf werkt, worden gemiddeld 4 zware vrachtwagens en 15 bestelwagens voor personeel en klein materieel (worst case) in rekening gebracht en dit over de volledige duurtijd van de werf.

Dit leidt, na doorrekening met de impactscoretool, tot een impactscore voor de aanlegfase van 0,001 %. Dus ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals door het stikstofdecreet bepaald voor verkeersgenererende projecten.

Bij de renovatie van het ICC worden alle klassieke stookinstallaties verwijderd en vervangen door een fossielvrij concept op basis van een BEO-veld en warmtepompen. De emissies van verzurende en vermestende stoffen afkomstig van de oude installaties zullen zich in de toekomst dan ook niet meer voordoen.

Er wordt enkel nog een dieselmotor voorzien voor de aandrijving van de noodstroomgroep. Deze motor zal slechts sporadisch werken. In totaal wordt hiervoor per jaar slechts een 20-tal diesel gebruikt. Hierdoor wordt 0,060 kg NO_x/jaar en 0,020 kg SO₂/jaar geëmitteerd.

Ook bij een effectieve stroompanne (maximaal 1 tot enkele dagen) zal de stikstofuitstoot zeer beperkt zijn. Er wordt rekening gehouden met een diesilverbruik van maximaal 600 l, wat aanleiding geeft tot een uitstoot van 1,95 kg NO_x/jaar en 0,61 kg SO₂/jaar.

Verder wordt ook in de exploitatiefase rekening gehouden met de stikstofemissies van het verkeer dat door het project gegenereerd wordt.

Volgens de berekeningen in het MER blijkt dat de impactscore of de bijdrage van deze exploitatie aan de kritische last van het meest kritische punt in de omliggende SBZ's 0,000 % bedraagt.

De impactscore van het project (maximaal 0,001 % tijdens de aanlegfase) blijft ruim onder de drempelwaarde van 1 % voor verkeersgenererende projecten conform het Stikstofdecreet.

Gelet op de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de afstand van de inrichting tot het dichtstbijzijnde VEN-gebied, kan in alle redelijkheid worden verwacht dat het project in de aanlegfase ook niet zal leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Voorts wordt in het MER gesteld dat ook vanuit de andere disciplines (geluid, water, ...) geen indirect significant negatieve impact op omliggende fauna en flora dient verwacht, evenmin als op het meest nabijgelegen SBZ.

In het kader van voorliggende aanvraag is advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos.

In haar advies van 30 januari 2025 stelt het agentschap *dat het project geen impact veroorzaakt op de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in speciale beschermingszones of in VEN-gebied. Het project gaat ook niet gepaard met een ontbossing, noch met een bemaling die een impact kan uitoefenen op een VEN-gebied of een speciale beschermingszone.*

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal en op een lozing op het rioleringsstelsel. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het intern advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie bracht volgend ongunstig advies uit:

“... ”

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. Bevaarbaar (bevaarbaar) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

De reliëfwijziging buiten het overstromingsgevoelig gebied zal geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt.

Mildere effect van verhardingen

De aanvrager geeft aan dat 2025 m² verharde grondoppervlaktes ter plaatse kunnen infiltreren. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone en/of de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. Er wordt echter onvoldoende gespecificeerd op welke wijze deze verharde oppervlaktes ter plaatse kunnen infiltreren en aldus of aan deze maatregelen kan voldaan worden.

Het hemelwater van 1437 m² grondoppervlakken, dit zijn de nieuwe inrit (315 m²), de fietsinrit (152 m²), de Engelse koer (36 m²), de keldertrap T2 (13 m²), de keldertrap logistiek (6 m²) en de nieuwe verhardingen tussen de Rode Poort en het ICC (915 m²), wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Er wordt 5486 m² dakoppervlakte nieuw aangelegd en/of verbouwd met werken aan de afwatering. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 100 l/m² dakoppervlakte worden voorzien. De aanvrager voorziet een hemelwaterput van 225 l. Er wordt een voldoende gemotiveerde afwijking aangevraagd voor een kleinere hemelwaterput omwille van een lager hergebruik. De aanvrager toont het effectief hergebruik van 9000 l/dag

echter onvoldoende aan. Het betreft immers geen structureel en jaarrond hergebruik. Met dit effectief hergebruik kan dan ook geen rekening worden gehouden bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening. Daarom kan slechts 30 m² dakoppervlakte in mindering gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren. Indien de aanvrager een effectief hergebruik in rekening wil brengen dat niet structureel en niet jaarrond is, dan is een gedetailleerde uitwerking en onderbouwing door middel van modellering nodig. De aanvrager specificeert onvoldoende hoe het hergebruik werd ingerekend in de modellering (cfr. "21105_SBJ_Nota betreffende de modellering_241104.pdf"). Er worden tevens enkele groendaken (K + L + Q) voorzien. Bij de dimensionering van de voorziening moet met de helft van deze dakoppervlaktes rekening gehouden worden. De dienst merkt op dat enkel de dakoppervlakte van groendak Q (342 m²) in rekening wordt gebracht. De totale oppervlakte van de groendaken (K + L + Q) bedraagt 737 m². Er dient aldus 369 m² in rekening gebracht worden.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand, die doorgaans worden afgeleid uit de bodemkaart. Er is voor de projectlocatie echter geen informatie voorhanden uit de bodemkaart. Er werden infiltratieproeven uitgevoerd waaruit een gemiddelde infiltratiecapaciteit van 22 mm/u blijkt. De dienst kon het rapport van deze proeven echter niet terugvinden in het aanvraagdossier. Er werden geen grondwatermetingen uitgevoerd. De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oostvlaanderen.be/water. Op basis van de aangegeven infiltratiecapaciteit wordt uitgegaan van normenklasse 1.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van minstens 7262 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 581 m² en een volume van minstens 240 m³, hieraan wordt niet voldaan. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt voldaan.

Er wordt getracht een alternatieve dimensionering van de voorziening aan te tonen door middel van modellering. Hierbij wordt echter geen vergelijking gemaakt met een referentiemodel op basis van een standaard gedimensioneerde bronmaatregel zonder hergebruik (normenklasse 1). Het uitgangspunt voor een alternatieve dimensionering is immers dat het effect op het watersysteem van een kleiner gedimensioneerde bronmaatregel met hergebruik minstens hetzelfde moet zijn als de standaard gedimensioneerde bronmaatregel zonder hergebruik. Het effect op het watersysteem wordt hierbij gedefinieerd als het totale volume dat wordt afgevoerd naar de waterloop op een tijdsvenster van 3u bij een bui die eens om de 20 jaar voorkomt. Bijkomend dient de tijd die nodig is om een volledig gevulde bronmaatregel te legen, beperkt te worden om de bronmaatregel voldoende snel opnieuw ter beschikking te hebben in geval van een volgende bui. Voor een bronmaatregel die onder normenklasse 1 valt, moet de leeglooptijd beperkt worden tot maximaal 3,5 dagen. Meer info hierover kan worden teruggevonden in de technische richtlijnen bij het provinciaal beleidskader voor wateradviezen.

De aanvrager voorziet de overloop van de hemelwaterputten naar de westelijke wadi via een viertal citernes (4x 80 m³) en pompput. Er wordt een noodoverloop vanuit de citernes rechtstreeks naar de openbare riolering voorzien. De dienst kan niet akkoord gaan met dergelijke bypass.

De dienst merkt tenslotte op dat de twee wadi's voorzien worden ter hoogte van bestaande verharde oppervlaktes. Het is onduidelijk in welke mate de bodem ter hoogte van deze

verharde oppervlaktes is gecompacteerd. Mogelijk zijn ingrepen vereist om de infiltratiecapaciteit van deze zones opnieuw te optimaliseren.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Citadel Finance met als voorwerp 'het uitvoeren van het project voor de reconversie van een internationaal congresgebouw, verplaatsen en wijzigen van een ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer en exploiteren van het congrescentrum' op percelen gelegen te Gent, Familie Van Rysselberghe-dreef 2 omwille van volgende redenen:

- o Er is onvoldoende aangetoond op welke wijze de verhardingen (2025 m²) ter plaatse kunnen infiltreren;
- o Het hergebruik (9000 l/dag) is niet structureel en niet jaarrond. Er wordt onvoldoende aangetoond hoe dit hergebruik in rekening is gebracht bij de modellering;
- o De dakoppervlaktes van de groendaken (K+L+Q) worden onvoldoende in rekening gebracht bij de dimensionering van de voorziening;
- o De alternatieve dimensionering van de bronmaatregel wordt onvoldoende aangetoond. De vergelijking met een standaard gedimensioneerde bronmaatregel zonder hergebruik werd immers niet gemaakt;
- o Er wordt een rechtstreekse overloop vanuit de citernes naar de openbare riolering voorzien.

...

Naar aanleiding van de nieuwe PIV2 is opnieuw advies gevraagd aan de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen.

Op 15 mei 2025 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Volgende voorwaarden dienen van toepassing gesteld te worden:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- De op het plan aangeduide verhardingen die afwateren naar een randzone dienen als volgt aangelegd te worden:
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorzieningen moeten worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - Voor wadi west: een infiltratieoppervlakte van minstens 602 m² en een volume van minstens 248 m³;
 - Voor wadi oost: een infiltratieoppervlakte van minstens 25 m² en een volume van minstens 10 m³;
 - een maximale diepte tot op 18,55 m TAW voor wadi west en tot op 20,33 m TAW voor wadi oost.
- De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Rekening houdende met bovenstaande is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

Mobiliteit

a) voetgangers

De hoofdtoegang bevindt zich in het oosten, een tweede toegang situeert zich in het westen en is gericht op bezoekers die van het station komen. Beide toegangen geven uit op de centrale parkpassage, van waaruit de verschillende ruimtes in het gebouw bereikbaar zijn. De toegang tot de kantoortoren blijft ongewijzigd aan de westkant.

b) Fietsers

Voor bezoekers aan de activiteiten in het ICC worden 96 fietsstallingen voorzien bij de oostelijke ingang. Voor 90 % van de activiteiten moet dit volstaan. Desgevallend kan de ondergrondse parkeergarage ook volledig of gedeeltelijk worden ingezet voor fietsparkeren. Voor de werknemers van de kantoren worden 81 fietsparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse garage, dit voldoet ruimschoots aan de norm van stad Gent (parkeerrichtlijnen). Voor bezoekers van de kantoren worden 5 fietsparkeerplaatsen voorzien bij de westelijke ingang naar de kantoren.

De fietsenstalling op -1 wordt bereikt via een nieuwe fietsshelling met ingebouwde verzonken trap, waar nu de bestaande auto-inrit is gelegen.

c) Openbaar vervoer

De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het treinstation bevindt zich op loopafstand (ca 800m). Ter hoogte van de oostelijke hoofdingang bevindt zich langs de N60 de bushalte 'Ledeganckstraat'.

d) gemotoriseerd verkeer

Ondergronds worden 69 (niveau -2) en 47 (niveau -1) parkeerplaatsen voorzien, voor de kantoren, exploitanten en PMR. Voor bezoekers van het congresgedeelte worden geen parkeerplaatsen voorzien, zij kunnen in nabij openbare parkings parkeren (Sint-Pietersplein, Sint-Pietersstation). In huidige toestand is dit ook reeds zo.

Conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent mogen er maximaal 60 parkeerplaatsen voor de kantoren worden voorzien, aanvrager engageert zich om slechts 60 van de 69 parkeerplaatsen op -2 te verhuren voor de kantoren. De overige parkeerplaatsen alsook de parkeerplaatsen op -1 zijn bestemd voor de exploitanten.

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage gebeurt via een nieuwe ééngemaakte ondergrondse inrit, die zowel dient voor personenwagens als voor logistiek verkeer.

e) Logistiek verkeer

Het beheersplan van het citadelpark voorziet finaal in een ondergrondse logistieke verdieping onder de Floraliënhall die het park maximaal moet ontlasten van logistieke bewegingen (van alle gebouwen binnen de centrale gebouwencluster).

Zolang de logistieke ondergrond onder de Floraliënhall niet is gerealiseerd, kunnen slechts vrachtwagens tot 12m via de nieuwe eengemaakte inrit binnenrijden. Aanvrager engageert zich om zoveel mogelijk leveringen met lichte vracht te laten doorgaan.

Een deel van de logistiek zal echter nog via de Floraliënhall moeten afgehandeld worden, gebruik makend van de bovengrondse logistieke as.

Het ICC zal tevens een fulltime mobiliteitsmanager in dienst nemen.

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.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 24 februari 2024, met referentie: 033615-084OMG/DA/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

- *Gebrekkige publiciteit: dossier is moeilijk leesbaar in omgevingsloket*
De samenstelling van het dossier is overeenkomstig de modaliteiten van het omgevingsloket.
- *Gegevens over exploitant Citadel Finance NV ontbreken*
De noodzakelijke gegevens van aanvrager/exploitant zijn ingevuld overeenkomstig de modaliteiten van het omgevingsloket.
- *Taalgebruik: gebruik van Engelstalige woorden is niet toegelaten*
De voertaal in de documenten is overwegend Nederlands en aldus in overeenstemming met de geldende taalwetgeving. Het sporadisch gebruik van Engelstalige woorden betreft algemeen gebruikte terminologie.
- *Bescherming: het Citadelpark is beschermd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983. Er kan enkel afgeweken worden van de opgesomde verbodsbepalingen door een voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bevoegde minister. Dergelijke toestemming ontbreekt. Ook is er onduidelijkheid of het beheersplan is goedgekeurd, waardoor er geen afbreuk mag worden gedaan aan de verboden in het beschermingsbesluit.*
De vergunningsaanvraag pleegt herhaaldelijk inbreuken op het beschermingsbesluit en het beheersplan.

Vooreerst dient opgemerkt dat het Citadelpark is beschermd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1984 ipv 1983.

In het besluit zijn inderdaad verbodsbepalingen opgenomen. Echter is het mogelijk om van de in het besluit onder artikel 2A opgesomde verbodsbepalingen af te wijken op grond van een beheersplan dat door de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde werd goedgekeurd. Van de in artikel 2B opgesomde verbodsbepalingen kan worden afgeweken op grond van beheersplan, maar ook indien de bevoegde minister of zijn gemachtigde hiervoor toestemming verleent.

Artikel 2C van het beschermingsbesluit moet in die zin worden gelezen dat de afwijking(en) die voorzien is/zijn in het beheersplan, kunnen worden toegestaan, zonder dat daarvoor nog een voorafgaande toestemming van de bevoegde minister of zijn gemachtigde vereist is.

Op 25 april 2019 werd het Onroerend Erfgoed Beheersplan voor het Citadelpark goedgekeurd door de gemachtigde van de minister (met name de administrateur-generaal). Er kan dan ook rechtsgeldig afgeweken worden van het beschermingsbesluit. De gevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn in overeenstemming met dit beheersplan.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed ressorteert onder het hiërarchische gezag van de Vlaamse minister, bevoegd voor het onroerend erfgoed. Het Agentschap Onroerend Erfgoed is bevoegd om namens de minister een dergelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming te geven zoals vereist in artikel 2.B Beschermingsbesluit. Het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 12 februari 2025 kan beschouwd

worden als een voorafgaande en schriftelijke toestemming vanwege de gemachtigde van de minister.

- Bestemming: de aanvraag is strijdig met de bestemming parkgebied. Er kan geen beroep worden gedaan op art. 4.4.6. VCRO aangezien het ICC-gebouw niet beschermd is als monument noch deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap. Enkel de Floraliënhall maakt deel uit van het beschermde landschap. Het betreft hier derhalve een zonevreemde constructie die zal worden uitgebreid. Art. 4.4.19 VCRO kan niet worden toegepast, aangezien de uitbreiding niet aan de voorwaarden van voormeld artikel voldoet.

Artikel 4.4.6 VCRO luidt als volgt: “In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die [...] deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd [...] cultuurhistorisch landschap [...], kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.”

Het Internationaal Congrescentrum maakt wel degelijk integraal deel uit van de bescherming van het Citadelpark als cultuurhistorisch landschap.

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8923>

- Opzettelijke verwarring in de gebouwen-omschrijving m.b.t. ICC-gebouw en Azaleahal. Volgens het beheersplan moet de Azaleahal afgebroken worden, maar mag het ICC-gebouw niet aan een reconversie worden onderworpen, enkel onderhoud is mogelijk.

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedsite. Toch heeft het document in zekere mate een ‘dwingend’ kader waarbinnen men moet blijven: als men werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan men een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken.

Een beheersplan is geen contract. Als eigenaar is men dus niet verplicht het beheersplan (integraal) uit te voeren.

Een beheersplan is tenslotte niet per definitie limitatief. M.a.w., staan zaken hierin nog niet vermeld, dan kan dit in principe nog steeds aangepast worden aan specifieke behoeften.

Concreet voor het ICC-gebouw wordt verwezen naar pagina 498 van het beheersplan waar de fasering wordt toegelicht. Bij de eerste fase wordt over een tijdelijke verbouwing van het ICC gesproken en bij fase 3 over de uitbreiding van het ICC op de verdieping. Deze beschrijving toont in het beheersplan aan dat men verdergaat dan enkel onderhoud. Verder staat op pagina 409 vermeld dat het beheersplan voorziet in de ontwikkeling van een betere integratie van het ICC-gebouw in het park. Zo draagt het openwerken van de gevels van het ICC-gebouw gericht naar het park en de Floraliënhall bij aan de doelstelling ‘verknopen en verweven’ (p. 497), door het ‘openwerken van gelijkvloers’ en ‘visuele en fysieke relaties’ te creëren. Ook de nieuwe relatie tussen de Floraliënhall en het ICC ondersteunt deze doelstelling, waarbij ‘attributen en menselijke aanwezigheid de interactie versterken’ en ‘overlappende agenda’s een dynamische omgeving creëren’. Dit sluit tevens aan bij de doelstelling ‘verzelfstandigen’, waarbij ‘gebouwen zich openen naar het park en de Floraliënhall, wat de functies en activiteiten leesbaarder worden’.

- Archeologie: een uitgebreid voorafgaand archeologisch onderzoek is imperatief. Er werd een archeologienota opgemaakt, waarvan door het Agentschap Onroerend Erfgoed akte werd genomen. De maatregelen opgenomen in deze archeologienota moet de initiatiefnemer laten uitvoeren inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.
- Verboden uitbreiding: in de initiële bouwtoelating voor het congrescentrum werd als voorwaarde opgelegd dat geen verdere uitbreidingen meer mogelijk mochten zijn. Ook het

beschermingsbesluit en het beheerplan verbiedt uitdrukkelijk uitbreidingen van het gebouw.

Zie hierboven. Concreet voor het ICC-gebouw wordt verwezen naar pagina 498 van het beheersplan waar de fasering wordt toegelicht. Bij de eerste fase wordt over een tijdelijke verbouwing van het ICC gesproken en bij fase 3 over de uitbreiding van het ICC op de verdieping. Deze beschrijving toont in het beheerplan aan dat men verdergaat dan enkel onderhoud.

Wat de voorwaarde bij de bouwvergunning van 7 september 1973 betreft, dergelijke voorwaarde bindt de vergunningverlenende overheid niet indien zij moet oordelen over nieuwe aanvragen i.v.m. het Citadelpark en ICC-gebouw. Latere vergunningen kunnen steeds de voorwaarden uit een eerdere vergunning vervangen.

- Bomen: het rooien van bomen is uitdrukkelijk verboden in het beschermingsbesluit

Zie hierboven. Er werd een rechtsgeldig beheersplan opgemaakt en goedgekeurd, waardoor de verbodsbepalingen uit het beschermingsbesluit zijn overruled.

Wat het bezwaar dat het bosdecreet van toepassing zou zijn betreft, dient vastgesteld dat zowel het Agentschap voor Natuur en Bos als de MER-deskundige van oordeel zijn dat er in casu geen sprake is van een bos.

- Brutalistisch en beschermd: de aanvraag voorziet talrijke ingrepen in de vormgeving en structuur van het gebouw welke een onaanvaardbare inbreuk op de architecturale waarde vormt.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit over de aanvraag. De voorziene ingrepen zorgen er juist voor dat de architectuur en vormgeving van het ICC-gebouw behouden blijven. Dit betreft een aspect van goede ruimtelijke ordening (zie hiervoor onder punt beoordeling goede ruimtelijke ordening).

- Leidingen: het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen voor transport van water en rioolwater is volgens het beschermingsbesluit verboden.

Zie hierboven. Er werd een rechtsgeldig beheersplan opgemaakt en goedgekeurd, waardoor de verbodsbepalingen uit het beschermingsbesluit zijn overruled.

- Reliëfwijziging: in het beschermingsbesluit is om het even welke reliëfwijziging uitdrukkelijk verboden. Ook het aanleggen van nieuwe verhardingen kan niet.

Zie hierboven. Er werd een rechtsgeldig beheersplan opgemaakt en goedgekeurd, waardoor de verbodsbepalingen uit het beschermingsbesluit zijn overruled.

- De project-MER spreekt met geen woord over de vorige procedure en talrijke bezwaren van diverse parkburen toen ingediend. Dit maakt het document onvolledig. Verder staan er onwaarheden en tegenstrijdheden in het project-MER.

Een project-MER is een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van bepaalde activiteiten of ingrepen (projecten, plannen, beleidsvoornemens of programma's) voor het leefmilieu en voor de gezondheid van de mens. Op een wetenschappelijk verantwoorde manier wordt hierin de ernst van de milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen project ingeschat. Het betreft een informatief document waarop de vergunningverlenende overheid zich kan baseren voor zijn besluitvorming.

Het MER-rapport evalueert enkel het voorgenomen project in kwestie. Hierbij wordt geen rekening gehouden met eerdere procedures, noch met eerder geformuleerde bezwaren. Het ontwerp-MER wordt tijdens de vergunningsprocedure ter goedkeuring voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving. Bij goedkeuring van het MER mag ervan uitgegaan worden dat het gevoerde onderzoek van voldoende kwaliteit is zodat het voorgenomen project in alle objectiviteit kan geëvalueerd worden.

- *Nu reeds grote overlast voor de burenen, oa door lawaaihinder, het project zal deze overlast enkel maar vergroten.*

Het huidige ICC is thans vergund voor muziekactiviteiten met een maximaal geluidsniveau tot 102 dB(A) $L_{Aeq,30sec}$.

In de huidige vergunning is er sprake van ca. 200 congressen en meetings per jaar en ca.

75 events en incentives per jaar.

Met voorliggend dossier worden muziekactiviteiten aangevraagd met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) $L_{Aeq, 15min}$ in 2 zalen. Dit stemt overeen met evenementen in schouwburgen of optredens met een zittend publiek. Het betreft geen feestzalen voor nightlife-activiteiten. Bovendien wordt het ICC-gebouw gerenoveerd tot een state-of-art-congrescentrum met aandacht voor akoestische en energetische isolatie.

Verder blijkt uit de geluidsstudie, die opgemaakt is in het kader van het projectMER dat bij gelijktijdige muziekactiviteiten in 2 zalen, inclusief de technieken voldaan wordt aan vigerende geluidsnormen.

Volgens het aanvraagdossier worden er op jaarbasis ca. 115 activiteiten verwacht, verdeeld over ca. 200 dagen.

- De algemene conclusie van het MER-rapport dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten worden voorzien wordt als onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd beschouwd.

Deze conclusie is gebaseerd op de gevoerde evaluatie van verschillende disciplines, waaronder bodem, water, lucht, geluid, biodiversiteit, mens-mobiliteit, mens-gezondheid, enz...volgens gestandaardiseerde methodieken. Uit elke discipline blijkt geen aanzienlijke negatieve milieueffecten.

De waarde van de bekomen resultaten van de verschillende evaluaties moet blijken uit de beslissing van het Team Omgevingseffecten aangaande de al dan niet goedkeuring van het MER.

- Er is sprake van een versnippering van vergunningen en exploitanten, hierdoor stelt zich de vraag of de cumulatieve impact van de verschillende hinderlijke inrichtingen en activiteiten wel correct en volledig werd ingeschat.

De inrichting is thans voor een termijn van onbepaalde duur vergund op naam van de nv ICC Ghent bij middel van de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 15 oktober 2020.

De reconversie van het congrescentrum, zowel voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen als ingedeelde inrichtingen en activiteiten, wordt als volledig nieuwe vergunning aangevraagd door de nv Citadel Finance.

Na het verkrijgen van de nieuw vergunning kan de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen en activiteiten desgevallend overgedragen worden aan de huidige exploitant, ICC Ghent, of een andere exploitant. Op dat moment zal ook de stopzetting van de huidige vergunning gemeld worden.

- Er is onduidelijkheid over de activiteiten die in het gebouw worden voorzien, bezwaarindiener vraagt om in de vergunning duidelijk en beperkend te omschrijven welke activiteiten precies worden toegelaten. Hierbij dienen hinderlijke activiteiten zoals feest- en fuifzaal te worden uitgesloten.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat het congresgedeelte van het vernieuwde ICC (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) bestemd blijft voor MICE-activiteiten (meetings, incentives, conferences en exhibitions) met een sterke focus op internationale congressen. Er wordt gestreefd naar ca. 115 activiteiten verspreid over 200 dagen.

Voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen en activiteiten zijn de rubrieken 32.1.1 en 32.2.2 van toepassing.

Activiteiten met elektronisch versterkte muziek (<95 dB(A)) worden enkel voorzien in de zalen 'antichambre' en 'de tuinkamer', dit ter ondersteuning van in deze zalen georganiseerde activiteiten.

Deze zalen kunnen gelet op het aangevraagde maximale geluidsniveau, dat vergelijkbaar is schouwburgen of optredens met zittend publiek, niet beschouwd worden als feestzalen voor nightlife-activiteiten (fuifzaal).

- Bezwaarindiener vraagt dat in de nieuwe vergunning beperkingen worden opgelegd inzake het aantal evenementen met elektronisch versterkte muziek dat gelijktijdig (in verschillende zalen) in het gebouw kunnen plaatsvinden, dit om te vermijden dat de gecumuleerde geluidsproductie tot overlast zou leiden. De effecten van de

geluidsbronnen op fauna (vogels, vleermuizen) en flora werden niet bekeken.

Het voorwerp van deze aanvraag voorziet 2 zalen waarbij gebruik kan worden gemaakt van elektronisch versterkte muziek. Op basis van de aangevraagde rubrieken blijkt dat het maximale geluidsniveau beperkt blijft tot 95 dB(A) $L_{Aeq, 15min}$. Dit is vergelijkbaar met het geluid geproduceerd in schouwburgen en optredens met zittend publiek.

Uit de geluidsstudie blijkt dat zelfs bij gelijktijdig gebruik van de beide zalen met een geluidsproductie aan maximaal niveau (95 dB(A)) de vigerende geluidsnormen op alle evaluatiepunten gerespecteerd worden.

Onder de discipline biodiversiteit van het projectMER wordt een beschrijving gegeven van de aanwezig fauna en flora in het Citadelpark.

De effecten door geluid/rustverstoring worden in het MER als verwaarloosbaar of afwezig geëvalueerd.

- *Gebruik van lucht-water warmtepompen zal aanleiding geven tot bijkomende geluidsoverlast.*

De geluidsimpact door de technische installaties is meegenomen in de geluidsstudie, zoals opgenomen in het projectMER. Hieruit blijkt dat het geluid afkomstig van de technische installaties ter hoogte van de woningen ruimschoots onder de geldende norm gelegen is.

Conclusie: de bezwaren zijn deels ongegrond, deels te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek over PIV2

- *de onwettelijkheid en valsheid van het advies van de provinciale deskundigen, waarmee geen enkele rekening mag worden gehouden, verder toegelicht in onderstaande punten;*
- *de wet bepaalt niet dat de modaliteiten van het omgevingsloket mogen afwijken van de strafrechtelijke gesanctioneerde verplichting tot het vermelden van het ondernemingsnummer.*

Het ondernemingsnummer wordt vermeld in het omgevingsloket, in het onderdeel "personen". Dit voldoet aan de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet en het Omgevingsvergunningsbesluit. In artikel 15 van het Omgevingsvergunningsbesluit zijn de vereisten bepaald waaraan de samenstelling van een aanvraag moet voldoen. De vergunningsaanvraag bevat de conform de regelgeving vereiste gegevens.

- *het beschermingsbesluit dateert van 1983 i.p.v. 1984, zoals aangehaald in het advies van de deskundige;*

Op de laatste pagina van het beschermingsbesluit Citadelpark, voor de handtekening, staat de datum "30 mei 1984" getypt. Onder deze datum is een stempeldatum "30 mei 1983" gestempeld. Volgens de bezwaarvoerder is de stempeldatum de correcte datum. Het is duidelijk dat de stempeldatum een (menselijke) vergissing betreft. Het besluit kan onmogelijk dateren van 30 mei 1983, aangezien een voorafgaand advies dateert van 20 oktober 1983 (van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen). Om die reden moet ervan uitgegaan worden dat de correcte datum deze is die op het document getypt is, namelijk 30 mei 1984. Bovendien wordt op de website van de Vlaamse overheid, Onroerend Erfgoed, als datum van ondertekening "30 mei 1984" vermeld en als publicatiedatum in het Belgisch Staatsblad 18 september 1984. De stempeldatum "30 mei 1983" betreft dus duidelijk een menselijke vergissing. Er zijn voldoende andere elementen die staven dat de effectieve datum van het Beschermingsbesluit "30 mei 1984" is.

Om die redenen kan de redenering dat het advies van de provinciale deskundigen illegaal zou zijn, niet gevolgd worden.

- *er is geen beheerplan dat voorgelegd werd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen; er is geen beheerplan dat goedgekeurd werd door de*

gemeenschapsminister van Cultuur; het beheerplan dat wel voorligt voldoet niet aan de wettelijke vereisten, vermeld in het art. C van het Beschermingsbesluit 1983 vermits het door het stadsbestuur werd aangevraagd en goedgekeurd;

Er is vandaag geen sprake meer van een 'Gemeenschapsminister' in Vlaanderen. De Vlaamse Regering bestaat uit ministers die elk hun specifieke bevoegdheden hebben, zoals Wonen, Energie, Onderwijs en Onroerend Erfgoed. Als je wilt afwijken van verbodsbepalingen in een beschermingsbesluit, moet je een beheersplan opstellen en dit laten goedkeuren. Dit kan door het agentschap onroerend erfgoed. Het is normaal gezien de administrateur-generaal, als gemachtigde van de minister, die deze goedkeuring geeft, maar bij dit beheersplan was het de organisatie adviseur voor de administrateur-generaal omdat deze afwezig was. De administrateur-generaal is verantwoordelijk voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van het onroerenderfgoedbeleid in Vlaanderen.

Bezwaarindieners is van mening dat de 'Gemeenschapsminister' heden de minister van Cultuur zou moeten zijn. Nochtans werd de bevoegdheid onroerend erfgoed in Vlaanderen gescheiden van de bevoegdheid van de minister van Cultuur in 2004. Sindsdien heeft onroerend erfgoed een eigen minister, administratie en beleid.

- *de verbodsbepalingen in het Beschermingsbesluit 1983 gelden volledig, tenzij de aanvrager van de omgevingsvergunning aantoont dat een (onder specifieke voorwaarden, en niet in dit dossier aanwezig) beheerplan zou bestaan, dat afwijkt van bepaalde verbodsbepalingen in het Beschermingsbesluit. Een dergelijk bewijs ligt niet voor. De aanvraag dient getoetst aan het Beschermingsbesluit 1983.*

In tegenstelling tot wat bezwaarvoerder poneert, dateert het Beschermingsbesluit van 1984 en niet van 1983.

Voor het Citadelpark bestaat een goedgekeurd beheerplan (25 april 2019).

- *de verwijzing naar een webstek inventaris onroerend erfgoed is juridische nonsens, vermits die webstek geen enkele juridische waarde heeft;*

Het feit dat verwezen wordt naar de webstek inventaris onroerend erfgoed doet geen afbreuk aan het bestaan van het Beschermingsbesluit. Het Beschermingsbesluit heeft wel degelijk juridische waarde en werd besproken bij de motivering met betrekking tot de SH. Het Beschermingsbesluit werd immers gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 18 september 1984.

- *in de visie van de provinciale deskundigen is blijkbaar alles mogelijk geworden door het wegvallen van het Beschermingsbesluit; die standpunten van de provinciale deskundigen zijn voor ernstige kritiek vatbaar, minstens onvolledig en teleologische totaal onjuist: er mag van enige vermindering van bescherming van het Citadelpark geen sprake zijn.*

De bescherming van het Citadelpark werd besproken in het onderdeel Motivering met betrekking tot de SH.

Een beheersplan kan inderdaad het beschermingsbesluit niet opheffen, maar men kan dus wel afwijkingen aanvragen.

- *Opzettelijke verwarring in de gebouwen-omschrijving: 'Het beheerplan voorziet zeer duidelijk in de afbraak van de Azaleahal, en voorziet OP GEEN ENKELE WIJZE in een reconversie van het brutalistische ICC-gebouw.'*

Op pagina 498 van het beheersplan is een fasering opgenomen: 'In opeenvolgende volgorde worden aangepakt: 1. Floraliënhel: restauratie 2. ICC: renovatie 3. Casino: nieuwbouw 4. SMAK: nieuwbouw + uitbreiding ICC + ondergronds logistiek niveau Floraliënhel.'

Op deze pagina staan ook de schetsen en toelichting van deze fasering. Bij de eerste fase wordt over een tijdelijke verbouwing van het ICC gesproken en bij fase 3 over de uitbreiding van het ICC op de verdieping.

Deze beschrijving toont in het beheerplan aan dat men verdergaat dan enkel onderhoud.

Los van het feit of er al dan niet een beheersplan werd opgesteld, dienen de voorgestelde werken steeds door middel van een omgevingsvergunning te worden

aangevraagd, zoals hier het geval. Vervolgens zal bij de beoordeling worden nagegaan wat de eventuele impact op het aanwezige erfgoed is. Omdat de aanvraag dus gelegen is in het beschermd cultuurhistorisch landschap werd dus in eerste instantie advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Zij formuleren in hun advies: *“Van de gebouwen die voorwerp uitmaken van deze vergunningsaanvraag wordt enkel de Floraliënhall beschouwd als beschermd bouwkundig erfgoed. De Floraliënhall werd gebouwd in het kader van de Wereldtentoonstelling van 1913 en kan gelinkt worden aan een belangrijke historische bouwphase voor het park. Het Internationaal Congrescentrum (ICC) naar ontwerp van Geo en Dirk Bontinck dateert van na de Tweede Wereldoorlog, namelijk 1973, en is enkel vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dit betekent dat we vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed enkel de impact van de ingrepen op het exterieur van de Floraliënhall (gevels en bedaking) evalueren.”*

- *er wordt door bezwaarindiener gesteld dat een uitgebreid voorafgaand archeologisch onderzoek imperatief zou zijn.*

Het relevante artikel over uitgesteld archeologisch onderzoek met ingreep in de bodem is te vinden in het Onroerenderfgoeddecreet meer bepaald in artikel 5.4.3. Dit artikel stelt dat: *“De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met ingreep in de bodem of van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden stelt een erkend archeoloog aan om de in artikelen 5.4.1 en 5.4.2 vermelde bekrachtigde archeologienota te verkrijgen.”*

- In artikel 5.4.2 staat dat de archeologienota een voorstel moet bevatten over hoe met het archeologisch erfgoed wordt omgegaan.
- Dit voorstel kan verschillende vormen aannemen: opgraving, behoud in situ, of uitgesteld onderzoek.
- De Vlaamse overheid heeft in beleidsdocumenten en richtlijnen verduidelijkt dat uitgesteld onderzoek een aanvaardbare maatregel kan zijn, mits goed gemotiveerd en bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed.

De juridische basis ligt dus niet in een expliciet artikel over “uitgesteld onderzoek”, maar in de ruimte die de archeologienota biedt om aangepaste maatregelen voor te stellen, inclusief uitstel van het onderzoek tot een later moment in het projectverloop.

In dit geval is de archeologienota reeds bekrachtigd en aldus juridisch verankerd.

Bezwaarindiener stelt dat uitgesteld onderzoek te weinig gemotiveerd zou zijn. Nochtans wordt dit toegelicht in de archeologienota op pagina 7:

‘Op basis van de in het verslag van resultaten beschreven delen van het archeologische vooronderzoek kan geen gegronde uitspraak worden gedaan over de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed. Het bureauonderzoek toont aan dat grote delen van het plangebied verstoord zijn door de huidige gebouwen en ondergrondse niveaus. Hier valt geen kenniswinst meer te behalen. Echter voor de zone van de azaleahall en toekomstig beoogd kan niet uitgesloten worden dat er nog archeologisch bodemarchief bewaard is gebleven onder de betonplaat en of er bij de geplande werken al dan niet belangrijke informatie verloren kan gaan. Een uitgesteld vooronderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek dringt zich hier aan. Dit onderzoek kan echter pas uitgevoerd worden na de sloop van de azaleahall.’

- *met de adviezen van de provinciale deskundigen mag geen rekening gehouden worden; volgens bezwaarvoerder is dit stuk beticht van valsheid.*

Hierop kan gesteld worden dat de provinciale deskundigen een advies uitbrengen over de milieuhygiënische, stedenbouwkundige en planologische verenigbaarheid van de aanvraag conform de geldende regelgeving. Er kan de provinciale deskundigen geen valsheid in geschrifte verweten worden. Zoals blijkt uit de motivering met betrekking tot de IIOA en de motivering met betrekking tot de SH werd de aanvraag immers omstandig gemotiveerd getoetst aan de geldende regelgeving.

- *gebrekkige publiciteit: de informatie op de webstek van de Vlaams Overheid is niet in overeenstemming tot de wettelijke verplichting om het publiek te informeren nopens de aanvraag van omgevingsvergunning.*

Over de initiële aanvraag en over de nadien gewijzigde aanvraag (via gewijzigde projectinhoud PIV 2) werd een openbaar onderzoek gevoerd conform de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet en het Omgevingsvergunningsbesluit. De bezwaarvoerder stelt dat de informatie verspreid is over diverse links en dat de server veel te traag is. Conform de regelgeving kan de burger de informatie over de aanvraag zowel digitaal via het omgevingsloket raadplegen als ook via andere kanalen (bijvoorbeeld inzage ter plaatse of het digitaal of op papier opvragen van documenten). Hiermee worden voldoende garanties geboden om het publiek te informeren over de aanvraag.

- *het aanvraagdossier vermeldt 8 nieuwe bomen in de vrijgekomen zone voor de gesloopte Azaleahal, doch er wordt niet aangehaald welke bomen dit zouden zijn; 8 kleine bomen ter compensatie van het bestaande volume is te weinig; er wordt gevraagd om minstens 20 bomen op te leggen, waaronder enkele grotere exemplaren en waarvan er bijvoorbeeld ook 10 aangeplant worden buiten het park in stedelijk gebied;*

De bomen die gerooid worden i.f.v. het project zijn nagenoeg allemaal in het beheersplan aangeduid als 'te verwijderen', op 2 na. Uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het vellen van de bomen geen negatieve impact heeft op de bescherming. In de aanvraag worden de waardevolle bomen behouden en beschermd, er is een European Tree Technician betrokken bij de voorbereiding van de werken. Het compenseren van deze bomen is wettelijk niet verplicht, maar het is de wens van de Stad Gent om dat wel te doen. Aanvrager engageert zich en voorziet in de aanplant van 8 nieuwe bomen. Aanvrager doet al meer dan wettelijk verplicht, er kan niet bindend worden opgelegd om nog maar dan de voorziene 8 bomen aan te planten. Het staat aanvrager uiteraard vrij om uit eigen wil meer bomen aan te planten.

De aanplant van nieuwe bomen hoeft niet binnen de contouren van de aanvraag, maar moet wel binnen de contouren van het Citadelpark.

Conclusie: de bijkomende aangehaalde bezwaren zijn ongegrond.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. De hogervermelde wijzigingsverzoeken worden aanvaard.

- §2. Aan nv CITADEL FINANCE, Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Familie Van Rysselberghedreef 2, Jan Hoetplein 1, en Eugène Felixdreef 5, te 9000 Gent,, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0001/V/35, 0001/W/35, 0018/B/5 en 0018/P/5., voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een congrescentrum, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater (maximaal 4,5 m³/uur – 45 m³/dag en 5.795,8 m³/jaar) in openbare riolering van de Paul Bergmansdreef.

12.1.1.1°b) (3)

Een noodstroomaggregaat met een geïnstalleerd schijnbaar vermogen van 400 kVA (totaal rubriek: 200 kVA).

16.3.2°b) (2)

Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 318,59 kW.

17.4. (3)

De opslag van maximaal 60 l reinigingsproducten in kleinverpakking.

31.1.1°b) (3)

Een noodstroomaggregaat met stationaire motor met nominaal thermisch ingangsvermogen van 959 kW (totaal rubriek: 479,5 kW).

32.1.1° (3)

2 zalen (antichambre en tuinkamer) waar muziek geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A)_{L_{Aeq,15min}}.

32.2.2° (3)

Eén auditorium (polyvalente zaal).

- §3. Aan nv CITADEL FINANCE, Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Familie Van Rysselberghedreef 2, Jan Hoetplein 1, en Eugène Felixdreef 5, te 9000 Gent,, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0001/V/35, 0001/W/35, 0018/B/5, 0018/C/5 en 0018/P/5., voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden: reconversie ICC
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructie: sloop azaleahal en westelijk trappenhuis en aanleg parkzone
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: sloop, ontharden en vervangen bestaande verhardingen
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: sloop ondergrondse logistieke inrit
- Bouwen of herbouwen: verplaatsen/wijzigen eengemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer
- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden: omvormen bestaande auto-inrit tot fietstrap en helling
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 1
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 2

- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 3
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 4
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 5
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 6
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 7
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 8

§4. Aan nv CITADEL FINANCE, Voldersstraat 1 te 9000 Gent, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Familie Van Rysselberghedreef 2, Jan Hoetplein 1, en Eugène Felixdreef 5, te 9000 Gent,, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 8^{ste} AFD, sectie H, nrs. 0001/V/35, 0001/W/35, 0018/B/5, 0018/C/5 en 0018/P/5., voor de volgende vegetatiewijzigingen:

- Het wijzigen van het reliëf
- Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen: verwijderen bomenrij 1 boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer
- Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen: verwijderen bomenrij 2 boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer
- Het mechanisch of chemisch beschadigen of vernietigen: verwijderen van vegetatie: landschap boven ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer

Artikel 2.

- §1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.
- §2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §3 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.
- §3. De vergunning voor de vegetatiewijzigingen, vermeld onder artikel 1, §4 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier, in het bijzonder het MER-rapport (ref. PRMER-PR3493-GK) worden strikt opgevolgd.

2. Controlemeting geluid:

Na de realisatie van de werken en vóór de ingebruikneming van het vernieuwde congrescentrum dient door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen, ter bevestiging van de resultaten van de geluidsmodellering zoals opgenomen in het MER, een controlemeting uitgevoerd op zowel het laden en lossen, de technische installaties, als van de muziekactiviteiten.

De meetpunten worden vastgelegd in samenspraak met de Dienst Milieu en Klimaat van de stad Gent.

De resultaten van deze controlemeting worden ter kennisgeving voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid en aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

Indien de geldende geluidsnormen overschreden worden dient de studie tevens vergezeld van een saneringsplan.

3. Bij evenementen met gebruik van elektronisch versterkte muziek moeten alle ramen en deuren gesloten blijven. Er dient geluidssignalisatie voorzien te worden voor openstaande nooddeuren.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/31587> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende **voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.**

2. Het advies van de **brandweer van 24 februari 2025 dient te worden nageleefd.**

3. De voorwaarden uit het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed van 12 februari 2025 dienen te worden nageleefd.**

4. Het advies van **ASTRID veiligheidscommissie dient te worden nageleefd: *“Gezien het project binnen meerdere criteria valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (zowel boven- als ondergronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.”***

5. Het advies van **INTER van 27 februari 2025 dient te worden nageleefd.**

6. De voorwaarde uit het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer van 14 februari 2025 dient te worden nageleefd.**

7. De voorwaarden uit het advies van **de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 15 mei 2025 dienen te worden nageleefd:**

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *De op het plan aangeduide verhardingen die afwateren naar een randzone dienen als volgt aangelegd te worden:*
- *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:*

- De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
- Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorzieningen moeten worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - Voor wadi west: een infiltratieoppervlakte van minstens 602 m² en een volume van minstens 248 m³;
 - Voor wadi oost: een infiltratieoppervlakte van minstens 25 m² en een volume van minstens 10 m³;
 - een maximale diepte tot op 18,55 m TAW voor wadi west en tot op 20,33 m TAW voor wadi oost.
- De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

§3. Voorwaarden m.b.t. de vegetatiewijziging:

1. De aanvrager dient alle nodige voorzorgs- en verzorgingsmaatregelen te nemen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed maar ook het gebruik van steunpalen en het aanbrengen van voldoende bescherming tegen mogelijke wildvraat of schade door maaierwerkzaamheden.
2. Bij uitval worden gedurende het eerstvolgende plantseizoen de afgestorven of wegwijnende exemplaren vervangen door nieuwe exemplaren.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 24 februari 2025, met referentie 033615-084OMG/DA/2025, nageleefd worden.
Het is verboden om een nieuw publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie "beroep omgevingsvergunning (*eventueel OMV_ nummer*)", beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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.

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens