



2025_CBS_09206 OMV_2024161184 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Onze Lieve Vrouwdreef, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

J.D.W. VASTGOED NV met als contactadres Emiel Maeyensstraat 39, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024161184) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 februari 2025.

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

- Onderwerp: de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon
- Adres: Gentstraat 2, 6 en Onze Lieve Vrouwdreef 4, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1072A, 1073E, 1081C, 1081B, 1715E en 1715D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag situeert zich langs de Gentstraat te Oostakker. Het gaat om de site Boerenhof, een bestaande horecavoorziening in de omgeving van het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon.

Het project omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

1. het gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwdelen met het oog om de historische volumes 'gasthof' en 'schuur' opnieuw leesbaar te maken op de site. Deze gebouwdelen worden integraal bewaard.

De vele aanbouwen en bijgebouwen worden gesloopt. De historische volumes (gasthof en schuur) worden bewaard. Daarnaast worden twee nieuwbouvvolumes toegevoegd.

2. het restaureren van het 'gasthof' inclusief het toevoegen van een nieuwe aanbouw aan dit volume

Het Gasthof wordt na de sloop opnieuw een losstaand volume op de site. Na het verwijderen van alle aanbouwen (oa. de overdekte terrassen, een later bijgebouwde gelagzaal, sanitair en de huidige keuken), wordt de historische buitengevel opnieuw zichtbaar.

Het referentietijdstip naar restauratie is vastgelegd op eind 18e begin 19e eeuw. Aan deze omgevingsaanvraag zijn de nodige ontwerpdetails en overige documenten toegevoegd om de restauratieve werken te documenteren.

Het Gasthof wordt een polyvalente ontmoetingsplek waarin diverse activiteiten kunnen worden georganiseerd voor 50 - 100 personen. De historische woning wordt uitgebreid met een aanbouw aan de oostgevel

Sanitair en technische ruimte komen in een nieuwe kelder. Een beperkte cateringkeuken met berging wordt voorzien in het lagere deel onder het dak aan de achtergevel.

Aan de achtergevel wordt de nieuwe hoogspanningscabine aan het volume toegevoegd, om op deze manier gefragmenteerde bouvvolumes in het Dorpsgezicht te vermijden. De bestaande

voutekelder wordt opnieuw waterdicht gemaakt en ingericht als waterlokaal en technische ruimte.

3. het restaureren van de historische 'schuur' samen met de realisatie van een nieuw 'hoofdvolume' op de site

De cluster met de restauratie en herbestemming van de Schuur en de 2 nieuwe volumes wordt binnen het project gedefinieerd als 'hoofdvolume'. Na ook hier alle veranda's en aanbouwen te verwijderen (zie planelement 1), komen de oorspronkelijk gevels van de schuur ofwel opnieuw vrij te staan of kunnen ze worden gereconstrueerd op basis van historische foto's of gelijk(w)aardige hoeves.

Dezelfde restauratiestrategie als bij het Gasthof (planelement 2) wordt hier aangehouden.

De Schuur wordt gedeeltelijk een polyvalente ontmoetingsplek voor B2B en B2C evenementen. Daarnaast wordt de andere helft van het gebouw ingericht als bar en centrale ontmoetingsplek in het hart van de site. De bar vormt de spil tussen verschillende activiteiten.

Centraal tussen de polyvalente ruimte en de bar wordt een volume voorzien dat een inkom, sanitair, beperkt sanitair, technische ruimte en berging huisvest. Zo vormt dit ook meteen een akoestische scheiding tussen beide functies.

Langs de achtergevel van de schuur wordt een orangerie aangebouwd die als overflow ruimte van de foodhub, bar en polyvalente ruimte ook toegang geeft tot alle ruimtes.

Ten zuiden van de schuur wordt een nieuw volume voorzien dat in eerste instantie de foodhub huisvest, aangevuld met een sportruimte en een speelhoek voor kinderen.

Dit nieuwbouw volume is een houtconstructie die de uitstraling van het gebouw mee zal bepalen. De gevel wordt afgewerkt in houten beplanking, buitenschrijnwerk wordt in hout voorzien.

De dakbedekking van de hellende daken wordt voorzien in een zinken roevendak. Aan de zuidzijde worden zonnepanelen voorzien, die door hun locatie nooit meespelen in het dorpsgezicht of het aanzicht van de site. Op het platte dak, uit het zicht, wordt een bitumendakbedekking gebruikt. Hierop komen ook zonnepanelen die door ze voldoende teruggetrokken te plaatsen tot de dakrand onzichtbaar zullen zijn vanuit de O.L.V.-dreef en de dries.

De foodhub wordt volledig onderkelderd om alle technische lokalen te herbergen die de site nodig heeft om te werken. Het personeelssanitair, stooklokaal, waterlokaal, transfo- en elektriciteitsruimte en waslokaal werken op schaal van de volledige site. De overige ruimte is noodzakelijk voor een vlotte werking van de foodhub.

De gevel wordt rondom beglaasd waardoor de connectie met de groene omgeving sterk wordt aangegaan.

Het hoofdvolume wordt aan de oostzijde van de site begrensd door de sporthub. Dit 2e nieuwbouw herbergt op het gelijkvloers een fietsatelier waar bezoekers zelf hun fiets kunnen herstellen, een afvallokaal op de hoek van het gebouw (eenvoudig bereikbaar voor de ophaaldienst), 2 grote sportruimtes en een zwembad op de verste kop van de site. In een meer

technische zone tussen zwembad en sportruimtes wordt de fietsenberging voor personeel voorzien, samen met bergingen en circulatie. Dit gelijkvloers is dubbelhoog om de sportfuncties voldoende ruimte te geven. Hierdoor kan in de technische zone ook een mezzanine voor de techniekenruimte worden voorzien.

Ter ondersteuning van de sportfuncties wordt het sporthubvolume deels onderkelderd, in het verlengde van de uitdieping voor het zwembad. Kleedruimtes, douches en sanitair, samen met technische bergingen vormen de invulling. De kelder is daarnaast ook toegankelijk via een buitentrap.

Op de teruggetrokken verdieping (in het dakvolume) van de sporthub worden ondersteunend kantoorruimte voorzien voor werknemers van Giedon en medewerkers van VZW's en andere verenigingen die activiteiten hebben op de site. Daarnaast worden op dit niveau ook 4 praktijkruimtes ingericht voor sport- en gezondheidsgerelateerde beroepen zoals psychologen, kinés, sportartsen,...)

De houtstructuur van het sportgebouw en de geritmeerde gevel ambiëren om een flexibele inrichting van de bovenverdieping mogelijk te maken, en zo het gebouw ook tijdsrobuust te maken.

Binnenwanden zijn niet dragend en kunnen evolueren met de tijd.

Dezelfde gevelmaterialiteit van de foodhub wordt doorgetrokken in het ontwerp van de sporthub. De dakhelling is steiler om een volwaardige verdieping mogelijk te maken. De houten gordijngewel van het bovenverdiep wordt rondom afwisselend beglaasd of gesloten gemaakt. Met een diagonale houten beplanking worden de gesloten delen afgewerkt.

4. het (her)aanleggen van de parking op de historische Dries

De historische Dries heeft door de jaren heen haar statuut als Dries met een dubbele bomenrij verloren en is geëvolueerd tot een ongestructureerde parking, waarbij het bestaande bomenbestand in verval is geraakt.

Bij een nadere analyse van het bomenbestand en via archiefonderzoek werden twee historische dreefaanplantingen herkend: een oudere aanplant van paardenkastanjes (blauw), die aansluit bij de beplanting langs de O.L.V. Dreef, en een recentere aanplant van zomereiken (groen).

Op basis van de opgemaakte boom-effectenanalyse werd de nieuwe parking zodanig vormgegeven dat de oorspronkelijke bomenrijen opnieuw zichtbaar worden en versterkt kunnen worden. Daarnaast wordt de parking op een boombesparende en gestructureerde manier geïntegreerd tussen de bestaande bomen. De bomenrijen worden aangevuld met Indische paardenkastanje en Hongaarse eik, twee klimaatrobuuste soorten met een hogere droogtetolerantie en betere resistentie tegen ziektes dan hun inheemse tegenhangers.

5. het verwijderen van alle bestaande verhardingen en vervolgens heraanleggen van nieuwe (waterdoorlatende) verhardingen

De verbouwing van het Boerenhof omvat ook een grondige herziening van de aanwezige verhardingen op de site.

Naast de gedeeltelijke afbraak van bestaande gebouwen wordt de huidige verharding opgebroken en vervangen, met een reductie van 25% in verharde oppervlakte.

De nieuwe verharding sluit niet alleen goed aan bij het historische karakter van de site door het gebruik van passende materialen, maar ook door een zorgvuldige situering. Zo wordt de hoofdtoegang tot het erf opnieuw diagonaal gepositioneerd tussen het Gasthof en de Schuur en loopt deze verder tussen de gebouwen naar het binnengebied, dat toegang biedt tot de twee nieuwe volumes.

Deze nieuwe toegangsweg wordt aangelegd met gerecupereerde Belgische kasseien op het historische erf en gaat over in een uitgewassen cementbetonverharding na het passeren van het Gasthof en de Schuur.

Langs de voorgevels van het Gasthof en de Schuur ontvouwt de verharding zich om de verschillende gebouwen te ontsluiten. Ter hoogte van de foodhub wordt de verharding lokaal verbreed om ruimte te creëren voor een terras.

Alle verhardingen worden maximaal afgestemd op de noodzakelijke logistieke stromen. De centrale toegangsweg faciliteert niet alleen leveringen tot aan de sporthub en de foodhub, maar dient ook als brandweerroute, met een keerpunt tussen de Schuur en de sporthub.

Om enkele belangrijke looproutes te verbeteren, worden twee paden in waterdoorlatende grindverharding aangelegd. Deze verbinden enerzijds de hoofdingang met de foodhub en anderzijds de sporthub met de O.L.V.-dreef. Noodzakelijke overbreedtes voor de brandweer worden gerealiseerd in grindgazon.

6. het rooien van een aantal bomen

In totaal moeten er 45 bomen worden gerooid.

Uit de bomeninventarisatie bleek dat enkele bomen op de site reeds dood waren of niet langer wenselijk of veilig om te behouden.

Daarnaast werd bij de herinrichting van de parking gezocht naar de oorspronkelijke bomenrijen die de structuur van de dries vormden. Onveilige en niet-inheemse soorten worden verwijderd met als doel de vier bomenrijen in ere te herstellen.

Ten slotte worden enkele bomen gerooid voor de realisatie van de nieuwe bouwvolumes. Daarbij zijn de grootste en meest waardevolle bomen steeds volledig gevrijwaard.

Als compensatie voor de 45 te rooien bomen worden in totaal 35 nieuwe bomen van de eerste grootteorde en 41 hoogstamfruitbomen aangeplant.

7. de heraanleg van het landschap inclusief aanleg van een wadi, speeltuin en de aanplanting van nieuwe bomen

Het landschap wordt vormgegeven met drie glooiingen van respectievelijk 150 cm, 100 cm en 50 cm hoog.

Tussen de eerste en de tweede glooiing wordt een lokale verdieping van 30 cm ten opzichte van het maaiveld aangelegd.

De speeltuin wordt deze centraal geplaatst in een nieuw aangelegde hoogstamfruitgaard. Langs de O.L.V.-dreef en de Dries worden lineaire wadi's aangelegd met een diepte van 30 cm ten opzichte van het lokale maaiveld.

Erfgoed

De site met adres Gentstraat nrs. 2-6, Onze Lieve Vrouwdreef nr. 4, 9041 Oostakker is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving': <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10425>

Dit dorpsgezicht is beschermd sinds 16/01/1987 omwille van het algemeen belang gevormd door de historische in casu volkskundige waarde.

De site is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/301349>

Er wordt een netto bvo van 2.977 m² gerealiseerd.

- Het gebouw in het noorden wordt de schuur genoemd en bestaat uit
 - Polyvalent ontmoetingsruimte van ca. 103m²
 - Orangerie van ca. 100m²
 - Een bar van ca. 95m²
- Het gebouw in het zuiden wordt de foodhub genoemd en bestaat uit
 - Een foodhub met 4 keukens van ca. 315 m²
 - Een polyvalente ruimte voor kinderen ca. 47m²
 - Een ruimte om te sporten van ca. 120 m²
- Het gebouw in het oosten wordt de sporthub genoemd en bestaat uit
 - Een fietsatelier van ca. 54m²
 - 4 kleedkamers van elk ca. 16-20 m²
 - Zwembad van ca. 102 m²
 - 2 sportruimtes van elk ca. 130 m²
 - Twee praktijkruimtes van 19 m², een van 18 m² en een van 17 m²
 - Een vergaderruimte van ca. 14 m²
 - Een bureau-ruimte van 89m²
- Een bijgebouw in het noorden, het Gasthof, dat bestaat uit:
 - Polyvalente ontmoetingsruimte van ca. 150m²

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de herbestemming de site 't Boerenhof te Oostakker tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon met de exploitatie van een foodhub, polyvalente ruimtes en sportinfrastructuur ten dienste van de gemeenschap.

Voor de aanleg van de 3 kelders is een tijdelijke bemaling vereist.

De bemaling wordt aangevraagd voor maximum 59541m³/jaar. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 135 dagen. De maximale grondwaterverlaging ten opzichte van het maaiveld bedraagt 5,54 m-mv. Rubriek 53.2.2°b)2 is van toepassing.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Afvalwater afkomstig van douches/keukens/sanitair/wasmachines/schoonmaak. klasse 3 Nieuw	4556 m³/jaar
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m³/u) Lozing bedrijfsafvalwater - spuiwater/spoelwater zwembad klasse 3 Nieuw	0,03 m³/uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Warmtepompen ifv verwarming en koeling van het gebouw, het sanitair warm water en het zwembad - Luchtcompressor fietsatelier + bikewash - Koelinstallaties keukens/bar klasse 3 Nieuw	175 kW
17.3.4.1°b)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel, 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. klasse 3 Nieuw	1,46 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied De opslag van 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. klasse 3	0,46 ton
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieugevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. klasse 3 Nieuw	1,06 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is	500 liter

	tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten en producten fietsatelier in kleine verpakkingen. klasse 3 Nieuw	
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is 2 sportruimtes in sporthub en polyvalente ontmoetingsruimte historische schuur klasse 3 Nieuw	95 dB(A) LAeq,15 min
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte - Polyvalente zalen voor sportbeoefening (yoga, Pilates, spinning,...), voor sport en spel voor kinderen, voor lezingen/vergaderingen, recepties, zonder versterkte muziek (tenzij ook rubriek 32.1.1 vermeld is) klasse 3 Nieuw	6 ruimtes
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m² Zwembad voor zwemlessen klasse 3 Nieuw	50 m²
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 2 industriële wasmachines klasse 3 Nieuw	20,2 kW

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke grondwaterverlaging in functie van de aanleg van een ondergrondse verdieping. klasse 2 Nieuw	59541 m³/jaar

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 18/07/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen, uitbreiden en herinrichten van het gebouwencomplex op het domein slotendries en het exploiteren van een openluchtzwembad, warmtepompen en afvalwaterlozing. (OMV_2023020704)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/03/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gelagzaal aan bestaande uitbreiding. (1965 OO 014)

- Op 21/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een wc + lavatory. (1969 OO 009)
- Op 08/12/1971 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande feestzaal. (1971 OO 050)
- Op 14/02/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een restaurant. (1972 OO 109)
- Op 09/02/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een schuilhuisje voor reizigers met gemeenschappelijk vervoer. (1983/1326(110/83 OO))
- Op 01/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een luifel. (1985/616 (42/85 OO))
- Op 14/04/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een restaurant en feestzalen. (1991/50017)
- Op 20/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten en verbouwen van een restaurant. (1993/50048)
- Op 09/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een serre en een schuur. (1999/50257)
- Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht dubbelzijdig uithangbord. (1999/50191)
- Op 30/04/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een dode wilde paardenkastanje in de onze lieve vrouwdreef te oostakker lourdes. (2009/50055)
- Op 15/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2012/50008)
- Op 22/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen. (2014/50161)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 23 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Er werd bijkomende info aangeleverd wat betreft mobiliteit en wat betreft het groen.

Op 19 augustus 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Aangezien de bijgevoegde stukken (meer info over het groen en bijkomende info over het parkeren (overloopparking in de weide)) een mogelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengt, werd beslist om een tweede openbaar onderzoek te organiseren. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**4.1. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst
Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. 10783:**

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.
De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw "Giedon-Hoofdvolume", heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek toegankelijke ruimtes en delen ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

**4.2. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op
5 juni 2025 onder ref. 066117-007OMG/DA/2025:**

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * Trappen / trapenhuizen – voorziening van een rookevacuatieluik
- * Liften – bijkomende vereiste sassen
- * Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

**4.3. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op
29 augustus 2025 onder ref. 4.002/44021/32.122:**

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / milieuvergunning art. 6.4.4, §3, eerste lid / natuur- en bosvergunning art. 6.4.4, §3, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Op basis van de nieuwe projectinhoud in deze omgevingsvergunningsaanvraag passen wij ons deels ongunstig, deels gunstig advies met voorwaarden (d.d. 01/07/2025) als volgt aan:

De projectsite is beschermd als dorpsgezicht, deel uitmakend van de omgeving rond het Onze-Lieve-Vrouw Bedevaartsoord te Lourdes. Het geheel is beschermd bij ministerieel besluit van 16 januari 1987 omwille van de historische en volkskundige waarden. Dit werd als volgt gemotiveerd door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML): "Het geheel van gebouwen en omgevende percelen rond het befaamde bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, die qua ligging, visuele relatie en architectuurhistorisch belang de entiteit van een ensemble uitmaken."

Specifiek gaat 't Boerenhof terug tot een kleine hoeve, gebouwd eind 18de-begin 19de eeuw binnen het historische landbouwareaal van het kasteeldomein Slotendries. De zuidelijke percelen met twee hoeves en graaslanden maken integraal deel uit van de historische evolutie van het kasteeldomein. Bovendien zijn het kasteeldomein en de omliggende gronden binnen het dorpsgezicht sinds 1716 in eigendom van eenzelfde familie, waardoor ook de landschappelijke

structuren ten zuiden van het kasteeldomein Slotendries nagenoeg onveranderd zijn. Midden 20ste eeuw is, gelinkt aan het bedevaartsoord in de hoeve een eethuis opgericht.

1. Gunstig advies met voorwaarden:

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

De voorliggende aanvraag beoogt de herbestemming van de horecazaak 't Boerenhof tot een openbaar ontmoetingscentrum. Er worden spel- en sportinfrastructuur ingericht, horeca-functies (foodhub, bars, etc.) en een fietsatelier voorzien.

Tot op heden is hier een horecagelegenheid ontwikkeld met verschillende uitbreidingen en nieuwe bebouwing die de originele hoevegebouwen insluiten. Deze uitbreidingen en nieuwe constructies op de projectsite hebben een negatieve impact op de bescherming en overschrijden de draagkracht van de site. Het voorliggend project neemt de historische hoevegebouwen als uitgangspunt en grijpt het vernieuwingsproject aan als kans om de site te ontpitten en de footprint van het gebouwenbestand te verkleinen.

Bouwkundig erfgoed:

Het 19de-eeuwse woonhuis en de schuur worden opnieuw vrijgemaakt door de omliggende niet-waardevolle bebouwing te slopen. De vrijgekomen buitenschil wordt gerestaureerd en opgewaardeerd. Om het omvangrijk programma op de site te kunnen realiseren, worden twee nieuwbouwvolumes toegevoegd. Ook met de nieuwe bebouwing is de footprint gereduceerd ten opzichte van de bestaande toestand.

Het woonhuis wordt herbestemd tot polyvalente ontmoetingsplek met keuken en bar. In functie hiervan wordt het woonhuis uitgebreid met een oostelijke aanbouw om grotere groepen te kunnen ontvangen. Aan de noordgevel wordt een nieuw volume met hoogspanningscabine toegevoegd. De hoevewoning wordt ten oosten uitgebreid met een eenlaags volume onder zadeldak. Het ontwerp houdt het evenwicht tussen enerzijds een hedendaagse vormgeving en anderzijds voldoende aansluitingen vinden bij de bestaande hoevearchitectuur. Het dak van het woonhuis wordt geïsoleerd middels het sarkingprincipe. Het gevelbeeld wordt hersteld door o.a. de gevelopeningen terug te brengen naar initiële afmetingen en het schrijnwerk te vervangen naar historisch model.

Ook in de schuur wordt enerzijds een grote polyvalente ontmoetingsplek ingericht en anderzijds een bar. Ten oosten wordt een éénlaags glazen volume onder lessenaarsdak bijgebouwd dat fungeert als toegangs- en overflowruimte.

We gaan akkoord met de nieuwe gevelindeling en de aanpassingen van de raam- en deuropeningen. Dit betekent een herstel van de historische toestand.

Nieuwbouw volumes:

Ten zuiden van schuur komt een nieuwbouwvolume. Om een schaalbreuk te vermijden, blijft de noklijn van dit volume tot onder de noklijn van de schuur. Ook het dak is geïsoleerd middels het sarkingprincipe. Het historisch uitzicht van de gevels wordt hersteld door o.a. het buitenschrijnwerk te reconstrueren naar historisch model.

Een tweede nieuwbouwvolume wordt verder van de historische bebouwing ingeplant, op de oostzijde van de site.

Beide nieuwbouwvolumes zijn houten constructies, gevat onder een daklantaarn en zijn maximaal beglaasd. Zowel voor de inplanting, oriëntatie als de schaal van deze nieuwe

gebouwen is rekening gehouden met de integratie in de waardevolle omgeving van het beschermde dorpsgezicht. Vooral zichten vanuit de O.L.V.-dreef en vanaf de dries zijn hierbij belangrijk.

Verharding:

De bestaande verharding betreft een latere aanleg en heeft geen erfgoedwaarde. De plannen voorzien naast de verwijdering van de bestaande verharding een nieuwe oprit in kleinschalig materiaal geïnspireerd op de oorspronkelijke toegang van het erf, namelijk diagonaal tussen het woonhuis en de schuur door. Dit komt de erfgoedwaarde ten goede.

De terrassen aan de voorzijde van de gebouwen zullen ook uit kleinschalig materiaal bestaan. Aan de minder beeldbepalende achterzijde zal de voorziene betonverharding zich beperken tot het minimaal noodzakelijke, wat aanvaardbaar is.

Het verwijderen van de verharde oprit langsheen de O.L.V.-dreef is heel positief. De plannen voorzien een gedeeltelijke reconstructie van de bestaande gracht in de plaats. Dit betekent een versterking van de erfgoedwaarden, maar is enkel mogelijk als deze reconstructie geen schade toebrengt aan de wortels van de bomen van de aanpalende O.L.V.-dreef. Indien bij uitvoering blijkt dat dit niet mogelijk is wegens aanwezigheid van wortels, zal dit pas uitgevoerd kunnen worden bij heraanplant van de dreef.

Omgeving:

Nieuwe aanplanten van hoogstamfruitbomen in rasterstructuur zullen de historische hoevesite aankleden, wat aansluit bij het karakter van een historische hoevesite.

Een nieuwe speeltuininrichting situeert zich op het zuidwestelijke deel van de site. Deze ringvormige aardenwallen en natuurlijke speelelementen zullen de huidige speeltuin, voornamelijk bestaande uit een zandbak en enkele speeltoestellen vervangen. Deze nieuwe inrichting zal verder landschappelijk ook ingepast worden door middel van de aanplant van hoogstamfruitbomen.

Parking:

Op de beschermde dries heerst een ernstige problematiek rond parkeren tussen de dreefbomen. Hierdoor zijn de historische drevenstructuren sterk aangetast door uitval van bomen. Veel van de nog bestaande bomen verkeren in slechte toestand en kunnen verwijderd worden. Zoals meegegeven in vooroverleg is een duurzame oplossing voor deze dreven en parkeerproblematiek noodzakelijk. Het nieuwe ontwerp neemt de opgemeten toestand van de bomen in rekening en tracht de historische dreefstructuren terug te brengen en tegelijkertijd te verzoenen met het parkeren een deel van de dries, wat positief is.

De vernieuwing van de parking moet met de nodige voorzichtigheid gebeuren om de te behouden waardevolle bomen te vrijwaren van schade. Hiertoe voorziet de BEA (boom effecten analyse) twee scenario's: (1) sandwichconstructie door krattensysteem in opbouw of (2) maximale standplaatsverbetering van de bomen met behoud van delen van (tot waar mogelijk aangepaste) bestaande verharding voor parkeerplaatsen en rijwegen. De aanvraag stelt voor om met nauwgezette opvolging van een ETT (European Tree Technician) in te zetten op dit laatste scenario. Hierbij zijn de uitgangspunten:

- * een minimale aantasting van de wortels van de te behouden waardevolle bomen;*
- * maximaal inzetten op standplaatsverbetering*
- * het voorzien van een zo optimaal mogelijke groeizone voor de nieuwe aanplanten.*

*Dreven vragen een specifiek beheer, waaronder begeleidingssnoei en een weloverwogen visie voor verjonging op lange termijn. Voor de toegangsdreef moet er dus voldoende aandacht zijn voor begeleiding van de dreefbomen en opvolging van uitval. Op termijn zullen uitgevallen bestaande, bomen ook vervangen moeten worden door de nieuwe soorten nl. Indische paardenkastanje (*Aesculus indica*) en Hongaarse eik (*Quercus frainetto*). Hierdoor zal er op termijn opnieuw meer uniformiteit zijn in de dubbele dreef. Het bestaande beheersplan voor de dries zal ook aangepast worden om dit drevenbeheer te verduidelijken.*

Overflowparking:

Zoals aangegeven in de mobiliteitsstudie wordt de parkeergelegenheid op de dries (P1) gedeeld met kasteeldomein Slotendries en ook bezoekers voor het bedevaartsoord en de school parkeren op momenten op de dries. De aanvraag stelt voor om het tekort aan parkeerplaatsen bij piekmomenten opvangen kan worden door andere parkeergelegenheden in de buurt. Ter hoogte van Onze Lieve Vrouwstraat en Sint-Jozefstraat bevinden er zich immers nog andere parkings (P3) die benut kunnen worden. Pas op uitzonderlijk drukke momenten, bijvoorbeeld bij grote evenementen kan mits het nemen van voldoende voorzorgsmaatregelen tijdelijk een overflowparking (P2) georganiseerd worden op het weiland ten noorden van de O.L.V.-dreef.

Dit weiland is een heel belangrijk gaaf bewaard, beeldbepalend element binnen het beschermde dorpsgezicht en moet ten alle tijden gevrijwaard blijven van schade. Om bodemverdichting te vermijden is parkeren op dit perceel niet mogelijk in de winter of natte periodes én moeten steeds rijplaten gebruikt worden in de rijstroken voor gemotoriseerd verkeer. Een structurele inrichting als parking is niet mogelijk.

Conclusie:

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

Bouwkundig erfgoed:

- * Een steenverstevigende behandeling is in bepaalde gevallen niet effectief of kan nadelige gevolgen hebben, daarom wordt dit enkel in overweging genomen op basis van een onderzoeksrapport;*
- * Sulfaatblokkerende middelen mogen enkel toegepast worden op basis van de resultaten van zoutanalyses.*
- * U stelt een reeds aangekleurde voegmortel voor. Het is belangrijk om zowel voor de leg- als voegmortel een zuivere kalkmortel te gebruiken met dezelfde samenstelling, en kleur als het bestaande, historische voegwerk.*
- * Het inboeten/hermetselen van metselwerk voert u uit met bijpassende recuperatiesteen, lettend op kleur, hardheid, oppervlaktestructuur en afmeting. Inboetwerk en hermetsele delen gebeurt steeds in het bestaande metselverband;*

Omgeving:

- * Een plan van aanpak voor de inrichtingswerken van de parking én een boombeschermingsplan met duidelijke richtlijnen ter bescherming van de bomen op de site en in de omgeving (incl. Slotendries en O.L.V.-dreef) tijdens de werken, beiden opgemaakt door een ETT (European Tree Technician) worden ten laatste twee maanden voor de start van de werken bezorgd aan de erfgoedconsulenten;*

- * De werken, in het bijzonder de graafwerken en bemaling worden steeds begeleid door een erkend European Tree Technician (ETT) die schade aan bomen moet vermijden en daartoe de nodige maatregelen neemt;
- * De ETT bezorgt maandelijks een verslag van de boomopvolging aan de erfgoedconsulent landschap.
- * De nieuwe aanplanten worden nauwgezet opgevolgd. Bij uitval moet in het daaropvolgende plantseizoen een nieuwe boom aangeplant worden van dezelfde soort;
- * Een tweejaarlijkse begeleidingssnoei van de dreefbomen door een erkend boomverzorger (ETW), startende 2 à 3 jaar na aanplant moet ervoor zorgen dat de nieuw aangeplante bomen tot volwaardige dreefbomen uitgroeien met rechtopgaande stam en een takvrije stamlengte van 56 m;
- * Een afwerkingslaag met voldoende bijmenging van porfier moet de nieuwe betonverharding van de rijweg op de parking integreren in de omgeving;

Overloopparking (P2):

- * Het aangegeven deel van het weiland kan maximaal 6 tot 8 keer per jaar, voor maximaal twee dagen na elkaar gebruikt worden als overloopparking en dit enkel tussen 1 april en 1 oktober;
- * Een rustperiode van minstens 10 dagen moet volgen op een gebruik van het weiland als tijdelijke parking;
- * Het weiland mag niet betreden worden door gemotoriseerd verkeer tijdens natte periodes;
- * Enkel personenwagens kunnen op de overloopparking parkeren, geen vrachtverkeer of bussen;
- * Bij gebruik van de overflowparking (P2) moeten de wortelzones (= kroonprojectie + 2m) van de aanpalende dreefbomen afgezet worden met duidelijke markeringen zoals hekkens of werfnetten zodat deze niet betreden worden door gemotoriseerd verkeer;
- * U gebruikt rijplaten voor de toegangen en rijstroken;
- * Na het gebruik ruimt u het terrein op;
- * Bij schade aan het weiland zoals bodemverdichting of rijsporen moet dit direct hersteld worden naar oorspronkelijke toestand, gevolgd door een rustperiode van minstens 6 maanden.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

2. Ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

Buitenschrijnwerk:

De detailtekeningen van het buitenschrijnwerk worden uitgesloten uit de vergunning omdat ze niet volledig zijn uitgewerkt volgens de historische toestand. Op dit moment wordt een beheersplan opgemaakt zodat voor de restauratiewerken een premie kan aangevraagd worden. De reconstructie van het schrijnwerk naar historisch model is premiegerechtigd. De aangepaste detailtekeningen van het schrijnwerk moeten ter goedkeuring voorgelegd worden, dit kan ook deel uitmaken van een premieaanvraag.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met:

- * actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);

- * passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerendergoeddecreet);*
- * relevante bepalingen uit het Onroerendergoedbesluit (art. 6.2.5. Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014);*

4.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 6 juni 2025 onder ref. AD-25-527:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de herbestemming van de site 't Boerenhof te Oostakker.

Het project omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

** Het gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwdelen met het oog om de historische volumes 'gasthof' en 'schuur' opnieuw leesbaar te maken op de site. Deze gebouwdelen worden integraal bewaard.*

** Het restaureren van het 'gasthof' inclusief het toevoegen van een nieuwe aanbouw aan dit volume.*

** Het restaureren van de historische 'schuur' samen met de realisatie van een nieuw 'hoofdvolume' op de site.*

** Het (her)aanleggen van de parking op de historische Dries.*

** Het verwijderen van alle bestaande verhardingen en vervolgens heraanleggen van nieuwe (waterdoorlatende) verhardingen.*

** Het rooien van een aantal bomen.*

** De heraanleg van het landschap inclusief aanleg van een wadi, speeltuin en de aanplanting van nieuwe bomen.*

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de reconversie van de site Boerenhof Oostakker.

Ons advies is gunstig.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER

(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing: - aansluiting op bestaand stelsel

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

** De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

** Of een vetvanger voor horecazaken verplicht is*

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

** het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*

** de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*

** indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Het voorwerp van deze aanvraag betreft de herbestemming van de site 't Boerenhof te Oostakker.

Het project omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

1. het gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwdelen met het oog om de historische volumes "gasthof" en "schuur" opnieuw leesbaar te maken op de site. Deze gebouwdelen worden integraal bewaard

2. het restaureren van het 'gasthof' inclusief het toevoegen van een nieuwe aanbouw aan het volume

3. het restaureren van de historische 'schuur' samen met de realisatie van een nieuwe "hoofdvolume" op de site

4. het (her)aanleggen van de parking op de historische Dries

5. het verwijderen van alle bestaande verhardingen en vervolgens heraanleggen van nieuwe (waterdoorlatende) verhardingen

6. het rooien van een aantal bomen

7. de heraanleg van het landschap inclusief aanleg van een wadi, speltuin en de aanplanting van nieuwe bomen

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met omgevingsaanleg/ontwerp:

Op het omgevingsplan is niet duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd (waterdoorlatende?) en waarop welke oppervlakte is aangesloten. De opmaak van een afstromingsplan (naar waar stroom verharde oppervlakte af) is noodzakelijk. Het plan "bijlage 27_giedeon_overzichtplan hemelwater_wadi" is niet volledig duidelijk, vooral inzake de aanleg van de parkeerhaven.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Deze moet aangelegd worden zonder helling en de fundering en onderfundering moeten ook waterdoorlatende zijn.

De rijweg van de parkeerplaatsen wordt aangelegd in cementbetonverharding. Het is onduidelijk naar waar deze verharding afstroom en infiltreert ter plaatse. Alle water dient immers ter plaatse te worden gehouden. Dit dient verduidelijkt te worden.

Langsheen de parking wordt een gracht voorzien. Mogelijks is deze voorzien voor de opvang van dit regenwater, maar dit is niet duidelijk vermeld in dossier.

Er worden een aantal parkeervakken uitgevoerd in gerecupereerde kasseiverharding. Is dit waterdoorlatende verharding? Indien niet: waar zal dit naar afstromen en hoe is de infiltratie voorzien.

Al het regenwater binnen de parkeerhaven dient binnen het terrein geïnfiltreerd te worden.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

De septische putten zijn voldoende gedimensioneerd.

Cfr de afspraken wordt de afwatering van DWA-stelsel voorzien tot aan de Gentstraat. De definitieve locatie zal in overleg met de rioolbeheerder moeten overlegd worden bij de aanvraag van de aansluiting via de site van Farys.

Om aan te sluiten zal de aanleg van een privaat pompstation, private persleiding, en private woelput, met een stukje gravitaire leiding moeten voorzien worden alvorens aan te sluiten op de te voorziene rioolaansluiting. Volgens ontwerp ontbreken nog de woelput en de gravitaire leiding voor de effectieve aansluiting

Gezien ook de eigenaar van kasteel Slotendries voor investeringen staat om de riolering aan te sluiten naar de Gentstraat, raden we aan dat samen met de eigenaar van Slotendries bekeken wordt om de werken in functie van aansluiting op riolering op elkaar af te stemmen, teneinde technisch en economisch de beste oplossing te zoeken.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV

de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

De overloop van de voldoende gedimensioneerde regenwaterputten sluiten aan op de private infiltratiegracht, welke voorzien is langsheen de perceelsgrens met de Onze-Lieven Vrouwendreef.

Wat wordt bedoeld met “geprojecteerde verhardingsoppervlakte – aangesloten op afvoer? Waar is dit aangesloten? Regenwaterput of rechtstreeks naar infiltratievoorziening?

Het is onduidelijk hoe infiltratievolume en infiltratieoppervlakte van de wadi is bepaald? Wat is de lengte van de infiltratievoorziening dat u gaat plaatsen?

Hoe zijn de grachten/ wadi's onderling met elkaar verbonden? Vormen deze één geheel? Dit is onduidelijk op de plannen en in de berekening.

Wat wordt bedoeld met “aansluitpeil overloop”? Is dit de overloop van de regenwaterputten naar de infiltratievoorziening. Of is dit de overloop van de infiltratievoorziening naar openbaar domein?

Volgens de afspraken is geen overloop naar openbaar domein mogelijk. Al het regenwater moet ter plaatse worden herbruikt of geïnfiltreerd (zie afspraak Farys 2025.02.27)

Ter staving dat hieraan voldaan wordt, wordt best een sirio berekening opgemaakt ter eigen controle.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd:

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden bijkomend opgelegd:

** voor de aansluiting op de openbare riolering dient een aanvraag ingediend te worden bij Farys via de site. Deze dient tijdig voor de start van de werken te worden aangevraagd*

** De definitieve locatie zal in overleg met de rioolbeheerder moeten overlegd worden bij de aanvraag van de aansluiting.*

** Alle regenwater dient binnen eigen terrein herbruikt en geïnfiltreerd te worden. Een RWA-aansluiting naar openbaar domein wordt niet toegestaan.*

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 13 mei 2025. Op 14 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan

worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag bevat een argumentatienota wat betreft de bestemmingsconformiteit project.

Foodhub

De aanvraag betreft een horeca-inrichting. Door de oprichting van het bedevaartsoord werd het boerenhof vanaf 1945 omgevormd tot een gasthof. Dit gaf aanleiding om de gebouwen aan te passen en uit te breiden, een evolutie die zich tot op vandaag heeft verdergezet. De horecafunctie met bijhorende woonentiteit bleef daarbij steeds behouden.

Tussen de jaren 1960 en 1991 zijn er stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een horecavoorziening. Dit betreft dus een zonevreemde constructie, niet zijnde woongebouw. Artikel 4.4.18 laat het toe om deze constructie te gaan herbouwen op een gewijzigde plaats onder een aantal voorwaarden:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- => c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

De huidige ruimtelijke toestand op het terrein is verrommeld en is het resultaat van jarenlange verder uitbreiding met aanbouwen met weinige respect voor de erfgoedomgeving. In de nieuwe gevraagde toestand gaat men net wel met respect om met de erfgoedomgeving. De totale oppervlakte aan gebouwen neemt ten op zichte van de bestaande toestand ook af.

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- => b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Zoals hierboven aangehaald herstelt men in de nieuwe toestand de meest waardevolle gebouwen door de vele aanbouwen te slopen. De nieuwe gebouwen zijn slim ingeplant, met respect voor de omgeving en het erfgoed. De nieuwe toestand bevat minder bebouwing en verharding wat positief is.

De andere onderdelen van de aanvraag vallen omwille van onderstaande redenen onder de gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan en zijn bijgevolg conform.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

=> In de historiek van de afgeleverde vergunningen is het duidelijk dat tussen de jaren 1960 en 1991 de nodige stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor het uitbaten van de horecazaak.

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat

=> Het Boerenhof is als horecavoorziening nog steeds in werking.

Artikel 4.4.18 laat het toe om de voorziene foodhub van deze aanvraag opnieuw te gaan voorzien op de gevraagde plek.

Sporthub

De aanvrager werkt voor het project samen met verschillende VZW's (Sport Around VZW, Must Move VZW, ZorgSaam VZW). Er werden verschillende intentieverklaringen aan het dossier toegevoegd. Het te realiseren programma betreft een 'openbaar ontmoetingscentrum' waarbij het de goede functionering en toegankelijkheid voor het doelpubliek (jeugd, gezinnen en senioren) voorziet. Het publiek/openbaar karakter kan niet worden betwist. Iedereen kan toegang verkrijgen tot de voorziene diensten.

Er wordt naast een foodhub een sporthub (fietsatelier (herstellingen van fietsen), sport- en spelruimte voor kinderen, omnisport, praktijkruimtes) voorzien. De opgesomde diensten vallen onder de gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen volgens het gewestplan en zijn dus zone-eigen.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening.

(Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota die als bijlage werd toegevoegd in het dossier, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel deels bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- dakoppervlakte gasthof: 278 m²

- dakoppervlakte hoofdvolume: 1.986 m²
 - * schuur: 398 m²
 - * foodhub: 682 m²
 - * sporthub: 906 m²
- niet waterdoorlatende verharding aangesloten op infiltratievoorziening: 190 m²
- hemelwaterput: 12 x 20.000 liter
- infiltratievoorziening: 155,8m² en 19.000 liter

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Met voorliggende aanvraag wordt er ingezet op maximale ontharding

Alle bestaande verhardingen worden verwijderd. Alle nieuwe verhardingen op het terrein zijn maximaal afgestemd op de noodzakelijke logistieke stromen. Zo wordt een teveel aan verharde ondergrond vermeden en is er een reductie van 25% tov de huidige verharde oppervlakte.

De nieuwe verhardingen worden maximaal aangelegd zodat ze natuurlijk afwateren in de omliggende groenzones of waterdoorlatend zijn met een hellingsgraad <2%. Zo kan het hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren in de bodem.

Ter hoogte van de 'logistieke koer' tussen de schuur en de sporthub/foodhub, is een zone verharding voorzien van 190m², waar het water wel opgevangen wordt en afgevoerd naar de wadi

Waterdoorlatende verharding:

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

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Conform de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput 2.265 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Voor de desbetreffende dakoppervlakte moeten hemelwaterputten voorzien worden met een minimale inhoud van 226.500 l. Volgens

de aanvraag worden er hemelwaterputten met een totaal volume van 240.000 l (12 x 20.000 l) voorzien.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten, de wasmachines, schoonmaak van de gebouwen, de bikewash en het onderhoud van de tuin.

Infiltratievoorziening

Voor de berekening van de oppervlakte van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met volgende oppervlakte

- dak aangesloten op HW-put: 2.265 m²
- niet waterdoorlatende verharding: 190 m²
- vermindering met 30 m² wegens plaatsing hemelwaterput met hergebruik

De totale oppervlakte komt hierdoor op 2.425 m².

Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW kan met een aangesloten dakoppervlak van 2.265 m², hemelwaterputten met een totale inhoud van 240.000 l en een ANG van 3.992 l/dag een oppervlakte van 2265 m² in mindering gebracht worden. Dit is de oppervlakte die wordt toegestaan om in mindering te brengen.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 160 m². De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 5.280 l en een oppervlakte van 12,8 m² te hebben.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 190.000 m³ en een oppervlakte van 155,8 m².

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

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Bomen

De meest recente biologische waarderingskaart (BWK) karteert Boerenhof als 'biologisch minder waardevol met waardevolle elementen'. De dries is gekarteerd als 'biologisch waardevol' en 'biologisch zeer waardevol'.

De aanwezige vegetatie kan worden opgedeeld in onderstaande zones:

Zone A – Boerenhof: bomengroepen en bomenrijen van verschillende uitheemse en inheemse soorten met relatief grote leeftijdsvariatie.

Zone B - Dries: historische dreefstructuren met als hoofdsoort zomereik, met bijmenging van valse acacia, paardenkastanje en tamme kastanje. Momenteel in gebruik als parking.

Zone C: klein bosbestand. Recente heraanplant van inheemse heesters, struiken en hoogstammige bomen.

Zone D: historische dreefstructuur met hoogstammige, gekandelaarde bomen.

Zone E: kasteeldomein met waardevolle solitaire bomen en bomenrijen. Ten noorden van het kasteeldomein ligt een zeer waardevol, goed ontwikkeld zuur eikenbos.

Algemeen

De aanvraag betreft het slopen van gebouwen en verbouwen met functiewijzigingen, het wijzigen of verbouwen van infrastructuur, het wijzigen van het bodemreliëf en het vellen van hoogstammige bomen die geen deel uitmaken van een bos. De bouwwerken vergen een bronbemaling. De impact van de bronbemaling wordt besproken in dit advies gezien de grote potentiële impact op waardevolle bomen en bosbestanden.

Te rooien bomen en compensatie

De bouwheer wenst 45 bomen te rooien. De vellingen vinden plaats uit volgende overwegingen:

- Een boomdeskundige inventariseerde en controleerde de bomen op de terreinen van 't Boerenhof en de dries. Tijdens deze inventarisatie werden bepaalde bomen onveilig geacht of bleken hun toekomstverwachtingen zeer laag;
- Het herstel van de historische drevenstructuur op de dries;
- De realisatie van nieuwe bouwvolumes.

Volgens de aanvraag worden de grootste en meest waardevolle bomen steeds volledig gevrijwaard. Dat blijkt niet te kloppen. Zo wordt de boom 70 – een zomereik met een omtrek van 287 cm en één van de grootste bomen op het terrein – gerooid. Op de locatie van de boom worden parkeerplaatsen aangelegd. Op circa 1.2m van de stamvoet wordt wegnis aangelegd. Er werd een sleuf gegraven om de impact van de voorgestelde herinrichting op het wortelsysteem in kaart te brengen. In de sleuf werd tussen 0 en 38 cm onder maaiveld een dens wortelpakket aangetroffen met wortels tot 10 cm diameter. Het behoud van de zomereik is bijgevolg alleen mogelijk mits een geheel andere inrichting van de Dries of door het schrappen van minimaal 3 parkeerplaatsen (69-71). Dit laatste komt ook ter sprake in hoofdstuk 4.3 van de BEA (boomeffectenanalyse).

De aanvrager beargumenteerde, na een ongunstig advies vanuit de stad, het vellen van boom 70 in een aanvullende nota. Boom 70 wordt gerooid om plaats te maken voor de 3 parkeerplaatsen, omdat de boom zich niet in de lijn van de oorspronkelijke drevenstructuur bevindt, en omdat de boom moet gesnoeid worden om de toegang door de brandweer te faciliteren.

De lagere takken van de boom kunnen gesnoeid worden zonder ernstige, onherstelbare schade te berokkenen aan de boom. In de BEA wordt specifiek de grote ecologische waarde van boom 70 vermeldt. Het rooien van deze boom voor de aanleg van 3 bijkomende parkeerplaatsen zou een kortzichtige beslissing zou. **Als voorwaarde wordt opgelegd dat de parkeerplaatsen 69-71 geschrapt worden en dat boom 70 wordt behouden.**

Er kan wel akkoord worden gegaan met het rooien van de overige 44 bomen, mits compensatie door de aanplant van de in het dossier voorziene 35 nieuwe bomen van eerste grootteorde en 41 hoogstamfruitbomen.

Na het eerste openbaar onderzoek werd een beplantingsplan toegevoegd. De aanvrager opteert onder meer voor de aanplant van *Aesculus indica* op de parking. Deze boomsoort is relatief goed bestand tegen verharding, maar gedijt niet goed op droge standplaatsen. Er wordt bijgevolg aangeraden om in de standplaatsen tussen de parkeerplaatsen een meer droogtebestendige soort aan te planten.

Bomeneffectenanalyse.

De bouwheer werd gevraagd om de mogelijke impact op de bomen te onderzoeken door middel van een bomeneffectenanalyse (BEA). De BEA bevat een bomeninventaris (al is deze niet toegevoegd bij de bijlagen van de aanvraag), de resultaten van een sleuvenonderzoek en een analyse van de impact van de werken op het bomenbestand.

Een boomdeskundige voerde een sleuvenonderzoek uit om de impact van het voorgestelde ontwerp op de wortelsystemen van bepaalde bomen in kaart te brengen. De conclusies van de boomdeskundige zijn helder (én in tegenspraak met eerdere uitspraken van het studiebureau over de relatie tussen de voorgestelde herinrichting en het behoud van de bomen):

‘De grote verliezen aan wortelpakketten, de wortelschade en bijhorende gevolgen die onlosmakelijk verbonden zijn met dit ontwerp en de uitvoering ervan, zijn voor het te behouden bomenbestand ontoelaatbaar. Met als doel waardevolle bomen duurzaam te behouden én de veiligheid van de bezoekers te blijven garanderen zal men een alternatieve werkwijze voor dit ontwerp moeten ontwikkelen of het ontwerp moeten herbekijken.’

De boomdeskundige stelt in hoofdstuk 4.3 van de BEA enkele alternatieve scenario's voor die de herinrichting van de dries verenigbaar maken met het behoud van het bomenbestand. Deze voorstellen werden niet weerhouden op het oorspronkelijke inplantingsplan of terreinprofielen. Beide plannen vermeldde 'uitgewassen cementbeton' als toplaag. De bovenkant van de toplaag viel samen met het huidige maaiveld. Ook elders in het dossier vonden we geen verwijzingen terug naar een alternatieve opbouw.

Na het eerste openbaar onderzoek bezorgde de aanvrager meer informatie over de opbouw van de parkeerplaatsen en rijweg. De aanvrager kiest voor scenario 4 uit hoofdstuk 4.3 van de

BEA. Volgens de aanvullende informatie bestaat scenario 4 uit een beperkte afgraving van 15-20 cm van de bestaande toplaag. Na deze uitgraving worden plaatproeven uitgevoerd om na te gaan of de bestaande fundering voldoende draagkrachtig is voor de nieuwe opbouw. Waar nodig wordt de fundering verstevigd. **Deze voorgestelde werkwijze wijkt echter af van scenario 4 zoals omschreven in de BEA. Scenario 4 uit de BEA stelt namelijk voor om de bestaande bodem onder de parkeerplaatsen te behouden omdat graafwerken op de voorziene locaties van de parkeerplaatsen de toekomstverwachtingen van de te behouden bomen ernstig schaadt.**

De aanvrager baseert zijn/haar keuze voor de voorgestelde werkwijze op een optimistische lezing van de resultaten van het sleuvenonderzoek dat werd uitgevoerd om de wortelsystemen van de bomen in kaart te brengen. De resultaten van de sleufproeven vermelden wel degelijk de aanwezigheid van grote hoeveelheden wortels of noemenswaardige wortels tussen 0-30 cm. Het ontwerp is deels aangepast op basis van deze resultaten, maar opteert toch voor een andere opbouw dan voorgesteld in de BEA. De door de aanvrager voorgestelde werkwijze echter enkele knelpunten:

- De BEA geeft aan dat er zich ook in de zone tussen 0-30 cm belangrijke wortel(pakketten) bevinden;
- Er zijn nog geen plaatproeven uitgevoerd. Het is dus heel onzeker of deze werkwijze realiseerbaar is;
- Indien de bestaande bodem onvoldoende draagkracht biedt wordt de bestaande bodem 'verstevigd'. Dit kan alleen door het dieper uit te graven en aanvulling met een grovere fractie materiaal of door de bodem zeer sterk te verdichten. Beide ingrepen hebben uiteraard invloed op de wortels.

Gezien bovenstaande knelpunten sluit de stad zich aan bij de bevinding uit de BEA. Het voorstel van de aanvrager biedt te weinig garanties dat het waardevolle bomenbestand op de parking de werken overleeft. Als voorwaarde wordt dan ook opgelegd dat de parkeerplaatsen en de wegloper ter hoogte van boom 70 worden gerealiseerd door middel van de opbouw zoals voorgesteld in scenario 3.

Beschermende maatregelen ontbreken in de BEA

Een bomeneffectenanalyse bevat normaal gesproken ook een hoofdstuk waarin beschermende maatregelen worden omschreven die noodzakelijk zijn om schade aan bomen tijdens de aanleg te beperken. **In de BEA zijn echter geen beschermende maatregelen opgenomen, al verwijst de boomdeskundige wel naar de noodzaak van dergelijk hoofdstuk.**

Door de beschermende maatregelen grondig te omschrijven, kunnen ze verwerkt worden in het bestek en in de meetstaat. De uitvoerende aannemer kan bijgevolg goed inschatten op welke wijze en wanneer bepaalde delen van het ontwerp moeten uitgevoerd worden én welke ingrepen verboden zijn.

Gezien de ecologische en historische waarde van de aanwezige bomen en de intensiteit van de werken in hun nabijheid, wordt deze aanvraag enkel gunstig geadviseerd op voorwaarde da een boombeschermingsplan wordt opgemaakt door een erkende European Tree Worker, European Tree Technician of European Tree Manager voorafgaand de aanvang van de werken. De maatregelen zoals gestipuleerd in dit boombeschermingsplan zijn strikt na te leven. Het

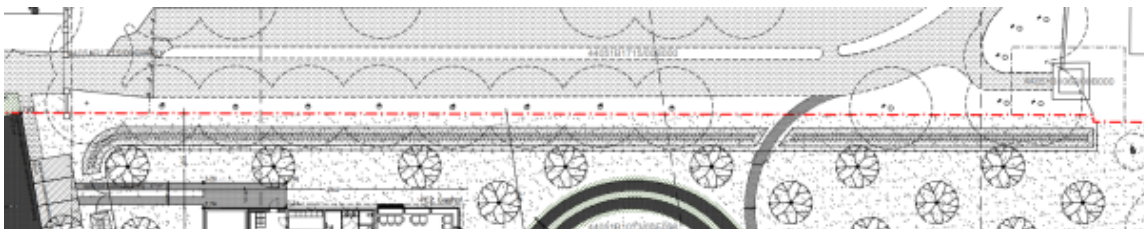
boombeschermingsplan moet vóór de start van de werken worden bezorgd aan de groendienst via groendienst@stad.gent.

Gezien het ontbreken van een boombeschermingsplan worden onderstaande voorwaarden, om de impact van de aanleg op de toekomstverwachtingen van het bomenbestand te beperken, opgelegd:

- De werf moet begeleid worden door een erkend European Tree Technician of European Tree Manager. Deze boomdeskundige controleert minimaal wekelijks de werken op het naleven van de maatregelen zoals omschreven in het boombeschermingsplan en neemt deel aan de werfvergaderingen;
- Alle werken binnen de totale boombeschermingszone van te behouden bomen (= de kroonprojectie + 2 m) moeten begeleid worden door een erkend European Tree Worker of European Tree Technician;
- De te behouden bomen moeten afgeschermd worden door middel van gesloten hekwerk. Dit hekwerk wordt geplaatst op de grens van de totale boombeschermingszone (kroonprojectie + 2 m). Het verplaatsen van dit hekwerk mag alleen gebeuren in overleg met de aangestelde boomdeskundige;
- De stammen van de te behouden bomen worden beschermd met houten planken of andere schokabsorberende materialen;
- Wortels die bloot komen te liggen moeten onmiddellijk afgedekt en vochtig gehouden worden;
- Er mogen alleen materialen of voertuigen gestapeld of geplaatst worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen indien de bodem beschermd wordt door rijplaten.

Aanpassingen aan ontwerp.

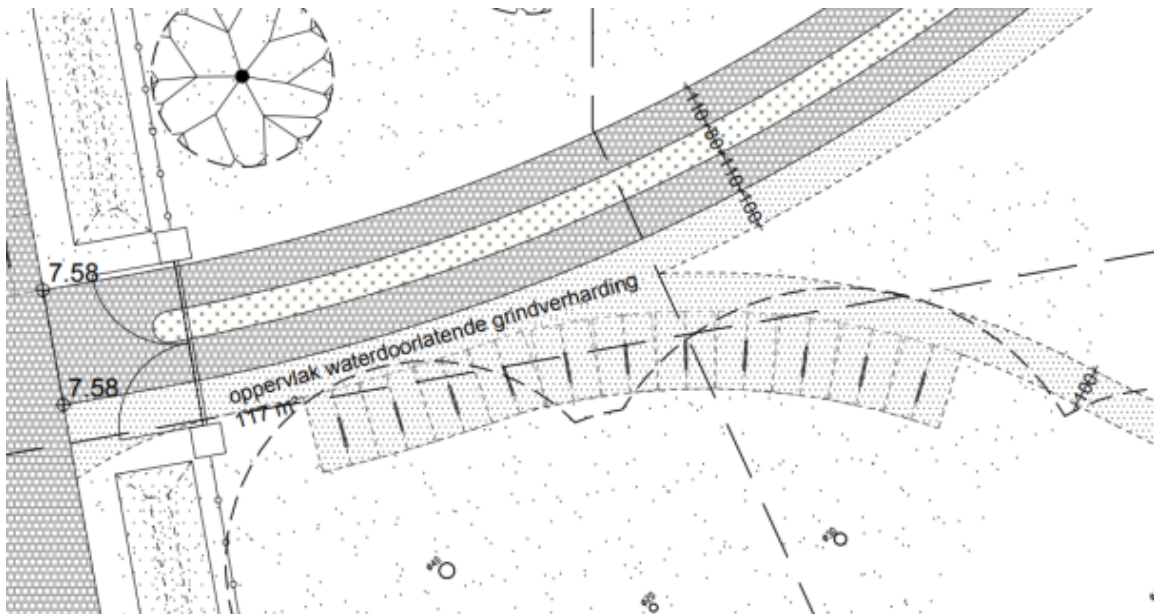
a. Gracht en historische dreef in zone D



Er wordt een gracht gegraven binnen de kroonprojectie van een waardevolle historische bomenrij. Er werd geen sleuvenonderzoek verricht om de impact van deze graafwerken op de bomenrij in te schatten. **De gracht wordt bijgevolg geschrapt uit het ontwerp.** Na bijkomend onderzoek kan dit opnieuw bekeken worden.

b. Fietsenstallingen

Er worden fietsenstallingen geplaatst binnen de kroonprojecties van te behouden bomen. Deze moeten uitgevoerd worden met een zuigwagen en boomgranulaat of moeten qua inplanting aan de andere kant van het pad voorzien worden.



Bronbemaling

De bouw van 3 kelders vergt een bronbemaling. De invloed van de bronbemaling op het aanwezige boombestand wordt beschreven in hoofdstuk 5 van de BEA:

‘Gezien de grondverlaging tussen de 3 à 4m lager dan de normale schommelende waterstand zal zijn (ruim gerekend), zal de invloed op de omgeving immens zijn! De invloedstraal bedraagt afgerond 400m. Dit wil zeggen dat in een straal van 400m het effect van de bronbemaling meetbaar is. In deze invloedstraal zijn biologisch kwetsbare gebieden alsook beschermde dorpszichten gelokaliseerd zijn.’

Omwille van de nefaste invloed van de grondwatertafeldaling op het bomen – en bosbestand mag de bronbemaling – zoals vermeldt in de bemalingsnota – alleen uitgevoerd worden buiten het groeiseizoen (eind oktober – midden maart). Indien dit niet mogelijk blijkt, moet de bronbemaling uitgevoerd worden in een gesloten bouwput. Desgevallend moeten de waardevolle bomen binnen de invloedssfeer gemonitord worden door een erkend boomdeskundige (ETW, ETT, ETM). Deze monitoring moet uitgevoerd worden door een combinatie van peilbuizen (met nulmetingen vóór de start van de werken), zuigspanningssensoren of vochtsensoren en frequente controle door de begeleidende boomdeskundige. Indien de boomdeskundige dit noodzakelijk acht, moeten maatregelen zoals beregening of bevoeiing getroffen worden om de impact op de waardevolle bomen en boombestanden uit zones A-E te beperken.

Stikstofdecreet

De aanvraag bevat een analyse van de impactscore. Het project veroorzaakt zowel emissies tijdens de aanleg- als de exploitatiefase. Tijdens de aanleg worden de emissies veroorzaakt door stationaire bronnen (werfmachines) en lijnbronnen (werfverkeer). Tijdens de exploitatie worden de emissies enkel veroorzaakt door lijnbronnen (mobiliteit). Hierdoor is het beoordelingskader ‘mobiliteit’ van toepassing.

Het dichtstbij gelegen SBZ-H is gelegen op ca. 3,3km van het project. (SBZ-H zone ten zuiden, Schelde- en Durme-estuarium Destelbergen). De laagste KDW (vermesting) binnen een straal van 10km is 10kg N/ha.jaar (Bossen en Heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel; Lochristi).

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project in de aanlegfase lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofneerslag via de lucht voor de aanlegfase niet nodig zijn.

Dezelfde conclusie voor de exploitatiefase is van toepassing. Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project in de exploitatiefase lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofneerslag via de lucht voor de exploitatiefase niet nodig zijn.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 mei 2025 tot en met 18 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 27 augustus 2025 tot en met 25 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Overloopparking:
 - a. Het structureel toelaten van het gebruik van de parking kan overlast veroorzaken.
 - b. Bezoekers hebben vanuit de weide rechtstreekse inkijk op privétuinen.
2. Geluidsoverlast van het project.
3. Onvoldoende parkeerplaatsen. De weide maakt officieel geen deel uit van het project.

4. Bemaling impact op de bomen en nadelige gevolgen voor de stabiliteit van alle omliggende historische gebouwen doordat de historische gebouwen gefundeerd zijn op palen.
5. Gebruik van de Onze Lieve Vrouwdreef voor traag verkeer kan niet want dit is in eigendom van de bezwaarindiener.
6. De voorgestelde riolering kan niet volgens de bezwaarindiener.
7. De parking wordt ingetekend op de percelen van de bezwaarindiener.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Een deel van de bezwaren werd ingediend door de eigenaars van de omliggende percelen. Een deel van de gevraagde werken (heraanleg parking, gebruik overloopparking) wordt hier op voorzien. Tegelijk kwam er een 06/10/2025 een aangetekende brief naar de stad dat diezelfde bezwaren werd ingetrokken. Dit leidt tot een hoogst onduidelijke situatie. Hieronder worden de bezwaren besproken, los van deze onduidelijkheid.

1. Overloopparking:

- a. Het structureel toelaten van het gebruik van de parking kan overlast veroorzaken.
- b. Bezoekers hebben vanuit de weide rechtstreekse inkijk op privétuinen.

In de omgevingstoets werd het luik mobiliteit uitgebreid toegelicht. Bij absolute piekmomenten toont men aan dat men de overloopparking inderdaad nodig is om het parkeren op te vangen. Dit wordt echter in tijd beperkt tot 6 a 8 keer per jaar. Deze frequentie leidt niet tot een wijziging van gebruik van de weide. Noch kan men spreken van inkijk op de privétuinen. Het gaat louter om een parking waar men dus enkel de wagen komt oppikken en terug vertrekken. Dit leidt niet tot inkijk naar privétuinen rondom de weide.

2. Geluidsoverlast van het project.

Het bezwaarschrift is onduidelijk over welke impact het precies gaat. De site is op vandaag reeds in gebruik door een horecavoorziening van een gelijkaardige schaal als wat in deze aanvraag zit. Veel bijkomende geluidsoverlast ten op zichte van de bestaande toestand wordt er niet verwacht. Specifiek worden een aantal voorwaarden gekoppeld wat betreft geluid. Zo moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden voor de uitbating van de horecazaak. Deze zijn ook gekoppeld aan de gevraagde milieuluiken.. Tot slot dient vermeld worden dat de site vrij ver ligt (> 100 m) van de omliggende bewoners waardoor de impact naar geluid sowieso vrij beperkt zal zijn.

3. Onvoldoende parkeerplaatsen. De weide maakt officieel geen deel uit van het project.

Er werd een intentieverklaring (19/02/2025) voor het gebruik van de parking aan de aanvraag toegevoegd. Deze werd ondertekend door de eigenaars en de aanvragers.

4. Bemaling impact op de bomen en nadelige gevolgen voor de stabiliteit van alle omliggende historische gebouwen doordat de historische gebouwen gefundeerd zijn op palen.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is echter aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.

Specifiek zijn er ook voorwaarden gekoppeld aan de bemaling vanuit zowel stedenbouwkundig oogpunt (impact op de bomen) als vanuit milieuwetgeving. Dit om de impact op de omgeving (gebouwen en bomen) zo veel mogelijk te gaan beperken.

5. Gebruik van de Onze Lieve Vrouwdreef voor traag verkeer kan niet want dit is in eigendom van de bezwaarindiener.

Dit klopt niet. De Onze Lieve Vrouwdreef is sinds april 2024 een gemeenteweg geworden i.p.v. een private weg. Het gebruik van de Onze Lieve Vrouwdreef voor traag verkeer is toegelaten omwille van het feit dat dit openbaar domein is.

6. De voorgestelde riolering kan niet volgens de bezwaarindiener.

De riolering wordt voorgesteld via de Onze Lieve Vrouwdreef. Dit is openbaar domein. Het is dus aan de stad om hierover afspraken te maken met de aanvrager. Dit werd ook zo opgenomen in de voorwaarden die betrekking hebben op de riolering.

7. De parking wordt ingetekend op de percelen van de bezwaarindiener.

Het klopt dat een deel van de heraanleg parking wordt ingetekend op een ander perceel. Het gaat louter om de circulatiebeweging en niet op de parkeerplaatsen zelf. De vraag of de aanvrager over de nodige rechten beschikt om de heraanleg van de parking te doen, is niet van stedenbouwkundige aard maar betreft een burgerrechtelijke materie. Als voorwaarde wordt wel opgelegd dat de heraanleg onlosmakelijk verbonden is met de uitvoerbaarheid van het totale project.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

10.1. Functionele inpasbaarheid, schaal

Het project Giedon beoogt een reconversie van de historische site 't Boerenhof tot een multifunctioneel en gemeenschapsgericht ontmoetingscentrum. De functionele inpasbaarheid is sterk onderbouwd en blijkt uit de volgende elementen:

- **Gemengde programmatie:** Het project combineert horeca, sport, welzijn, educatie en gemeenschapsfuncties. De integratie van een foodhub, sporthub, polyvalente zalen,

medische praktijkruimtes en een fietsatelier sluit aan bij de noden van de buurt en de bredere Gentse stadsrand.

- **Erfgoedintegratie (zie ook onder 10.4):** Historische volumes zoals het Gasthof en de Schuur worden behouden, gerestaureerd en functioneel herbestemd. Dit versterkt de erfgoedbeleving en maakt het erfgoed toegankelijk voor een breed publiek.
- **Inclusiviteit en toegankelijkheid:** Alle publieke functies zijn op het gelijkvloers georganiseerd, met aangepaste sanitaire voorzieningen en een duidelijke ambitie tot sociale inclusie. Dit verhoogt de gebruiksvriendelijkheid voor diverse doelgroepen.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid (zie ook onder 10.3):** De site is goed ontsloten via fiets- en wandelverbindingen. Er is voorzien in een gestructureerde parking op de Dries, met aandacht voor gedeeld gebruik en boombesparend ontwerp. De modal split is ambitieus en gericht op duurzame mobiliteit.
- **Waterbeheer en duurzaamheid:** Het project voorziet in een doorgedreven hergebruik van regenwater, infiltratie via wadi's en een energie-efficiënte gebouwschil. Dit draagt bij aan de klimaatrobustheid van de site.

Het programma is coherent, toekomstgericht en afgestemd op de ruimtelijke en maatschappelijke context. De site wordt getransformeerd tot een levendige, multifunctionele plek met een sterke verankering in de buurt.

De schaal van het project is zorgvuldig onderzocht en afgestemd op de erfgoedwaarde en draagkracht van de site:

- **Reductie van footprint en volume:** Ten opzichte van de vergunde toestand is de bebouwde footprint met 25% en het volume met 20% gereduceerd. Dit toont een duidelijke intentie tot schaalbeheersing.
- **Respect voor historische structuren:** De nieuwbouwvolumes zijn gepositioneerd in functie van de historische gebouwen. De nokhoogtes blijven onder die van de Schuur, en de volumes zijn visueel teruggetrokken van de O.L.V.-dreef.
- **Architecturale coherentie:** De nieuwbouwvolumes zijn ontworpen als 'lantaarnloodsen' met eenzelfde materialiteit en ritmiek, wat zorgt voor een uniforme en leesbare architectuurtaal. De transparantie van de gevels versterkt de relatie met de omgeving.
- **Landschappelijke inpassing:** De volumes volgen de bestaande groenstructuren en vermijden kruinprojecties van waardevolle bomen. De speeltuin en fruitboomgaard zijn landschappelijk geïntegreerd en versterken de historische beleving.

De schaal van het project is proportioneel, respectvol en afgestemd op het Beschermd Dorpsgezicht. De volumetrie en positionering van de gebouwen dragen bij aan een harmonieuze inpassing in het landschap en erfgoedcontext.

10.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024161184, betreft de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon, door J.D.W. VASTGOED nv, gelegen te Gentstraat 2, 6 en Onze Lieve Vrouwdreef 4, 9041 Gent.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 5 december 2024 en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Dit is het advies van de Kwaliteitskamer die doorging op 5 december 2024:

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Omgang met het groen

Het project bevat een aantal technisch-praktische uitdagingen die cruciaal zijn voor het waarborgen van de gewenste kwaliteit. Een belangrijk aandachtspunt is het overleg met de Groendienst over de positie, omvang en impact van de bestaande bomen op de geplande bouwlocaties. Doorgaans vraagt de dienst zijn om bij behoud van bomen, de kroonprojectie +2m bouwvrij te houden.

Het is van groot belang dat deze afstemming vroegtijdig en met precisie wordt uitgevoerd, de exacte positionering van gebouwen en de functionele integratie van bomen in het ontwerp, dienen snel uitgeklaard te worden. Dit vereist nauwe coördinatie tussen alle betrokken partijen om te voorkomen dat later in het proces onvoorziene wijzigingen nodig zijn.

2. Afbraak

De aanpak van afbraak en vernieuwing binnen het project laat zien dat er goed is nagedacht over de historische kern en de toekomstige kwaliteiten van de site. De keuze om minder kwalitatieve aanbouwen te verwijderen en de oorspronkelijke opzet van de gebouwen te herstellen is volgens de Kamer een moedige, maar uiterst waardevolle beslissing van de bouwheer. Het terugbrengen van de twee gebouwen en schuren naar hun originele posities heeft een heldere structuur gecreëerd die de hiërarchie van de site versterkt. Deze keuze verdient lof en benadrukt de aandacht voor erfgoed en architectonische kwaliteit.

3. Architectuur nieuwbouw

De grootste meerwaarde van het project ligt in het vrijmaken en benadrukken van de historische volumes. Het verwijderen van overbodige veranda's en het helder presenteren van de oorspronkelijke architectuur zorgt voor een harmonieuze uitstraling die aansluit bij het karakter van de site. Het is hierbij belangrijk dat de nieuw toegevoegde volumes ondergeschikt blijven aan de historische kern, zodat de authenticiteit van het geheel behouden blijft. De nieuwe toevoegingen aan de site zijn volumineus, maar tonen respect voor de bestaande structuren door een lichtere en minder massieve uitstraling. Dit onderstreept volgens de Kamer de keuze voor bescheidenheid in de nieuwbouw.

Het is echter belangrijk om te waken voor overdaad in architectonische details in de daken en ramen om de balans niet te verstoren. Bijvoorbeeld complexe dakstructuren kunnen nog eenvoudiger, of prominente glazen terugsprongen. Het luifeltje aan de achterkant kan functioneel blijven, maar het verdient aanbeveling om dit visueel te verzachten om het geheel in balans te houden.

Bij het gasthof is de nieuwe toevoeging goed geïntegreerd en lijkt deze een logisch onderdeel van het historische geheel. Bij de schuur lijkt de toevoeging minder geïntegreerd, volgens de

Kamer daar nog meer aandacht nodig is voor een evenwichtige aansluiting. De benadering die bij het gasthof is toegepast, met zorg voor materialen en vormgeving, zou als voorbeeld kunnen dienen voor de schuur.

4. Aandacht voor detaillering

Het spel met hoogteverschillen in de volumes is sterk, maar technisch uitdagend. Het gebruik van lichte materialen en subtiele hoogteverschillen zorgt voor een rustige en respectvolle uitstraling. De Kamer adviseert te kiezen voor lichte structuren die goed aansluiten bij de bestaande gebouwen, ze adviseert te complexe dakpunten te vermijden. Er moet voldoende aandacht worden gehouden voor de aansluitingen. De Kamer refereert nog naar het Ontmoetingscentrum in Kasterlee van Dierendonck Blancke architecten, waar de dakhelling werd bekleed met leien. De Kamer refereert verder naar Boerekreek van Coussée en Goris Architecten, waar technieken slim werden geïntegreerd. Er is ook nog aandacht nodig voor omgang met waterhuishouding.

De Kamer vraagt dit aspect nog verder te onderzoeken.

5. Parkeren

De aanpak van parkeeroplossingen vraagt om een evenwichtige balans tussen functionaliteit en landschappelijke integratie. De Kamer ziet echter nog vooral aantallen, het plan is nog niet helemaal helder. Is het landschapsplan te sturend voor de parkeerplaatsen? Het idee om parkeerplaatsen deels te integreren in het landschap door middel van grindvlakken en boomrijke zones is een veelbelovende richting. Inspiratie kan volgens de Kwaliteitskamer worden gehaald uit vergelijkbare voorbeelden in Limburg, Hoge Kempen, parking Bellewaerde, .. waar parkeerzones op een natuurlijke manier worden verweven met de omgeving.

Tegelijkertijd is het essentieel dat de logistieke bereikbaarheid van de site, met name voor bussen, eveneens logisch wordt opgelost. Het lijkt weinig kwalitatief de bussen te laten keren op het terrein, door dit aspect eruit te halen kan de impact op de dreef worden ingeperkt. De oplossing moet op goede wijze aansluiten bij de bestaande wegen infrastructuur.

10.3. Mobiliteit

Er werd voor deze aanvraag een mobiliteitstoets uitgevoerd.

10.4. Mobiliteitsprofiel

We geven hieronder het mobiliteitsprofiel met per functie het aantal medewerkers en bezoekers uit het dossier. De toegepaste modal split wijkt soms af van de info uit het dossier. Als dit het geval is, geven we dit duidelijk aan met de argumentatie.

Personeel

- Food hub: 13 medewerkers: 38% fiets, 37% auto volgens motief werken bij het meest recente verplaatsingsonderzoek Stad Gent uit 2021 (https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Gent%20Mobiliteitsonderzoek%20-%20Eindrapport%202021_0.pdf)
- Bar: 6 medewerkers: 38% fiets, 37% auto volgens motief werken bij het meest recente verplaatsingsonderzoek uit 2021
- Sport: 4 medewerkers: 38% fiets, 37% auto volgens motief werken bij het meest recente verplaatsingsonderzoek uit 2021
- Praktijkruimtes: 4 medewerkers: 38% fiets, 37% auto volgens motief werken bij het meest recente verplaatsingsonderzoek uit 2021

- B2B: 5 medewerkers: gewoonlijk zullen ze carpoolen met een busje en 2-tal met wagen (op basis van vergelijkbaar project feestzaal Haeseveld)
- Coworking space (8 bureaus): Het gaat om personen die al tewerkgesteld zijn op de site en hier tussendoor kantoorwerk kunnen verrichten. Als dusdanig zijn deze werknemers al vervat in het druktebeeld van de andere functies.

Bezoekers

- Food hub: 190 mensen
 - Er wordt in het dossier aangegeven dat er voor de modal split van de bezoekers gebruik gemaakt wordt van de modale verdeling van Brouwerij en feestzaal Haeseveld. Men geeft aan dat het daar gaat om een gelijkaardig publiek dat lokaal en fietsgericht is en dat Haeseveld in Destelbergen ligt. Er wordt dan ook door de aanvragers aangenomen dat het om een erg vergelijkbaar publiek gaat als Oostakker (deelgemeente Gent). De aanvragers geven aan dat de modal split van Haeseveld 55% fiets, 12% autobestuurder, 18% autopassagier, 15% OV en te voet bedraagt.
 - We kunnen hier niet akkoord mee gaan aangezien deze modal split cijfers zeer optimistisch lijken. Verschillende redenen hiervoor:
 - * In 2018 werd ook de omgevingsvergunningsaanvraag van Haeseveld (OMV 2018002869) geadviseerd. Toen werd aangegeven dat Haeseveld een capaciteit heeft van 200 personen. Daarbij werd toen 50 autoparkeerplaatsen afgesproken. Dit betekent een modal split van 25% autobestuurder. Bovendien werd toen aangegeven in het dossier van Haeseveld dat zij een aanvullende eigen shuttledienst organiseerden naar een eigen ruimere carpoolparking op afstand.
 - * Daarnaast wordt voor de meeste andere functies in het dossier gebruik gemaakt van het meest recente verplaatsingsonderzoek Stad Gent uit 2021. In dit geval gaat het om het motief Sport, Ontspanning en Cultuur met een modal split van 33% fiets, 26% autobestuurder, 12% autopassagier, 27% OV en te voet
 - * Daarom stellen we voor om het gemiddelde te nemen van de modal split uit het verplaatsingsonderzoek 2021 en de aangegeven modal split van Haeseveld. Op die manier nemen we het gemiddelde tussen het meest recente en dus al gangbare cijfer van het verplaatsingsonderzoek en het (zeer) ambitieuze cijfer van Haeseveld, mits de nodige flankerende maatregelen. Dit gemiddelde bedraagt dan 44% modal split fiets, 19% autobestuurder en 15% als autopassagier en 21% OV en te voet. Op die manier is het cijfer ambitieus maar nog steeds realistisch. Ter vergelijking: Voor modal split autobestuurder is het 6 %-punt duurzamer dan de 25% modal split autobestuurder die we afgesproken hebben bij het project Haeseveld. Dit is verdedigbaar aangezien we intussen 7 jaar later zijn en er een stijgende trend is van steeds duurzamere modal split.
- Bar: 90 personen:
 - Er wordt opnieuw uitgegaan van de modal split Haeseveld in het dossier.

- Net zoals bij de Food hub-functie vragen we om hier opnieuw het gemiddelde te nemen van modal split-cijfers van Haeseveld en van het verplaatsingsonderzoek 2021, namelijk 44% modal split fiets, 19% autobestuurder en 15% als autopassagier en 21% OV en te voet.
- Fiets herstellplek: 4 personen: we volgend de redenering dat die allen met auto moeten komen aangezien ze de fiets moeten herstellen.
- Sport: 70 mensen (3 sportruimtes van elk 20 personen en zwembad van 10 personen): modal split cijfers verplaatsingsonderzoek Gent 2021 voor motief Sport, cultuur, ontspanning: 33% fiets, 26% autobestuurder, 12% autopassagier, 27% OV en te voet. We kunnen hiermee akkoord gaan.
- Praktijkruimtes: 12 bezoekers tegelijkertijd. Er zijn geen gegevens gekend voor de modale verdeling bij doktersafspraken. Daarom wordt gebruik gemaakt van de modale verdeling voor verplaatsingen volgens het motief 'diensten' in het mobiliteitsonderzoek van Stad Gent 2021: 28% fiets, 35% als autobestuurder, 13% als autopassagier. We kunnen akkoord gaan hiermee.
- B2B: Er wordt aangegeven dat er maximaal 170 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn in het kader van de B2B-ruimtes, maar dat de B2B-ruimtes nooit tegelijk in gebruik zullen zijn en dat als dusdanig de maximumbezetting 90 personen is. We gaan er van uit dat deze maximumbezetting van 90 personen niet overschreden wordt.
 - Er wordt aangegeven dat er voor de B2B evenementen geen algemene kencijfers gekend zijn voor de modale verdeling. Hierom wordt door de aanvrager opnieuw gebruikt gemaakt van gegevens van brouwerij Haeseveld. In de brouwerij is namelijk een feestzaal aanwezig die ook wordt gebruikt om B2B-evenementen te organiseren. De aanvrager geeft aan dat die vermoedelijk dus een gelijkaardig publiek zullen aantrekken: 10% fiets, 29% autobestuurder, 46% autopassagier, 5% OV en te voet.
 - Net zoals bij de Food hub-functie en Bar-functie vragen we om hier opnieuw het gemiddelde te nemen van modal split-cijfers van Haeseveld en van het verplaatsingsonderzoek Gent 2021. De modal split-cijfers voor het motief 'zakelijke verplaatsing' in het verplaatsingsonderzoek bedragen: 18% fiets, 62% autobestuurder, 5% autopassagier en 17% OV en te voet.
 - We vragen dus om de volgende gemiddelde modal split-cijfers hiervoor toe te passen: 14% fiets, 46% als autobestuurder, 25% autopassagier, 11% OV en te voet.

10.5. Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Gezien de ontwikkeling verschillende specifieke functies omvat (die ook niet 1 op 1 in de parkeerriichtlijnen zijn opgenomen), wordt gebruik gemaakt van maatwerk en het hiervoor beschreven mobiliteitsprofiel om het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen te bepalen.

Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de volgende maximale bezettingscijfers op een weekendavond om 19u:

- Food hub: 90% bezetting
- Bar: 70% bezetting

- Fiets herstellplek: 100% bezetting
- Sport: 36% bezetting van totaal aantal van sportruimtes en zwembad
- Praktijkruimtes: 0% bezetting op dat uur
- B2B: 100% bezetting (van die maximaal 90 personen)

Op basis van voorgaande dienen er minstens 131 fietsparkeerplaatsen en 104 autoparkeerplaatsen voor de herontwikkeling van Boerenhof voorzien te worden.

Fietsparkeren

Wat het fietsparkeren betreft, worden er in totaal 144 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien (waarvan 14 buitenmaats) en 12 voor personeel (waarvan 1 buitenmaats) wat ok is.

Autoparkeren

Wat het autoparkeren betreft, wordt er bij de heraanleg van de parking 106 autoparkeerplaatsen voorzien. Van deze 106 parkeerplaatsen worden er 3 geschrapt voor het behoud van een boom. Dit komt neer op 103 parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van Giedon (= 104) hierop kan opgevangen worden tijdens een maximale bezetting, i.e. weekendavond om 19u.

Echter, er dient ook rekening gehouden te worden met de parkeerbehoefte van het kasteeldomein Slotendries. Hierbij dienen we worst-case uit te gaan van het piekmoment met maximale bezetting, namelijk weekendavond om 19u. Uit het dossier Slotendries van voorjaar 2024 (OMV 2023020704) kan afgeleid worden dat er tijdens dit piekmoment een parkeerbehoefte is van de functie receptieruimtes en van de B&B-kamers. Voor de andere functies kantoor en gemeenschapsvoorziening (er werd in het dossier melding gemaakt van een dokterspraktijk) kan er van uitgegaan worden dat deze op dat moment geen parkeerbehoefte genereren. De parkeerbehoefte van de woonfunctie kon aan het kasteel zelf worden opgevangen.

Uitgaande van de aantallen in het advies (95 voor de receptieruimtes en 4 à 8 voor de B&B-kamers), betekent dit een maximale parkeerbehoefte op dit piekmoment van 99 à 103 parkeerplaatsen voor het kasteeldomein Slotendries. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit worst-case is aangezien er in het dossier van Slotendries werd uitgegaan dat de bezoekers van de receptieruimtes allen via de wagen zouden komen, wat in de praktijk wellicht niet het geval zal zijn.

Als er dus gelijktijdig op dit piekmoment een maximale parkeerbehoefte is voor kasteeldomein Slotendries (99 à 103 pp) en voor de site Giedon (104 pp) dan is er een totale maximale parkeerbehoefte van 203 à 207 parkeerplaatsen.

In het dossier in de mobiliteitstoets-nota wordt aangegeven dat de opdrachtgevers van het Boerenhof (= Giedon) in contact staan met de uitbaters van het kasteel. Er wordt hierover het volgende meegegeven:

- *“Zowel het maximumscenario voor het Boerenhof (= Giedon), als dat voor het kasteel Slotendries werd vastgelegd op een avond in het weekend.”*
- *Het treedt uitsluitend op in het geval dat zowel Giedon als het Kasteel een maximaal gevulde avondprogrammatie hebben. Realistisch bekeken zal een dergelijke bezetting zelden overlappen. Buiten dergelijke piekmomenten zorgt de combinatie van functies en*

de lagere bezettingsgraad van horecafuncties ervoor dat de parkeerbehoefte dan een pak lager zal liggen.

- “Om de drukte op de site te beperken zal er bij uitzonderlijk drukke momenten zoals bij maximale scenario's, overlegd worden. Als op beide sites tegelijk een maximaal scenario van toepassing is, kan er voor bijkomende (overflow)parking uitgeweken worden naar veld aan de overzijde van de Onze-Lieve-Vrouwedreef. Hier kunnen bijkomend 100 wagens geparkeerd worden indien nodig.” Dit is parking P2 op onderstaande kaart.



Na het eerste openbaar onderzoek werd er een document toegevoegd met de intekening van 98 parkeerplaatsen op de overloop/weideparking P2.

Aangaande de parking P1 en de extra parking P2 is er in het dossier een intentieverklaring opgenomen tussen de site Giedon en de site Slotendries die het volgende stelt:

- “Gedeeld gebruik van de parking. De partijen bevestigen dat ze gezamenlijk gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen op de heringerichte parking. Het gezamenlijk gebruik zal afgestemd worden om voldoende parkeercapaciteit te garanderen voor de uitbating van zowel het Boerenhof als Kasteel Slotendries die zich rond de parking bevinden”.
- “In geval van hoge parkeercapaciteit op de beide locaties (Boerenhof en Kasteel Slotendries), wordt overeengekomen dat er de mogelijk is om een overflow parking te voorzien op een naburige weide. Hierbij zal duidelijke signalisatie worden aangebracht tijdens evenementen.”
- “Intentie tot samenwerking. Beide partijen bevestigen hun intentie om in goede samenwerking deze intenties te realiseren en waar nodig gezamenlijk op te treden om eventuele knelpunten op te lossen”

Concluderend hierbij kunnen we stellen dat ook bij de gelijktijdige maximale scenario's van Giedon (=104 pp) en Slotendries (=99 à 103 pp) de parkeerbehoefte kan opgevangen worden via de parking P1 (103 pp) en de overloop/weideparking P2 (98 pp). Het is positief dat er een intentieverklaring tussen beide sites opgemaakt is om de parkeerbehoefte gezamenlijk op te vangen en hierrond de nodige afspraken te maken.

In de wijzigingslus wordt via de verweernota aangegeven dat een gelijktijdige maximale bezetting van zowel site Giedon als site Slotendries slechts uitzonderlijk zal voorkomen. Er wordt melding gemaakt van circa 6 à 8 keer per jaar van het gebruik van parking P2 als overloopparking.

We vragen om dergelijke gelijktijdige maximale scenario's van Giedon en Slotendries waarvoor het gebruik van de overloopweideparking P2 noodzakelijk is zoveel als mogelijk te vermijden en dit hooguit te beperken tot 6 à 8 keer per jaar.

10.6. Uitvoering fietsparkeerplaatsen

- Fietsparking personeel: 11 standaard en 1 buitenmaats
 - * Inrichting is ok, als gebruik gemaakt wordt van een hoog-laagsysteem
- Fietsparkeerplaatsen bezoeker zijn conform (met standaard plaatsen 75 cm breed)
 - * 14 buitenmaatse plaatsen conform (100 cm) met nietjes
 - * 30 conforme standaard plaatsen (75 cm) op 1 niveau met nietjes rechts
 - * 4 conforme standaard plaatsen in midden
 - * 14 conforme standaard plaatsen in midden
 - * 12 conforme standaard plaatsen in midden links
 - * 30 conforme standaard plaatsen bij begin autoparking (net ten noorden van oprijlaan)
 - * 18 conforme standaard plaatsen bij begin autoparking (net ten zuiden van de oprijlaan)
 - * 22 conforme standaard plaatsen ter hoogte van de oprijlaan (aan zuidkant)
 - * IN TOTAAL: 144 conforme plaatsen voor bezoekers waarvan 14 buitenmaats, is ok.

10.7. Uitvoering autoparkeerplaatsen

Op de plannen hebben de autoparkeerplaatsen op parking P1 een lengte van 4,5 m. Dit wijkt af van de standaardmaat van 5 m die we conform de NEN-normen hanteren.

In de voorbespreking werd door het Mobiliteitsbedrijf aangegeven dat een afwijking eventueel mogelijk is als hiervoor een grondige motivatie werd gegeven met beleidskader die stelt dat 4,5 m in deze context voldoende kan zijn.

In de initiële aanvraag was geen argumentatie met beleidskader terug te vinden. In de wijzigingslus haalt men aan dat de rijloper en parkeervakken gedimensioneerd zijn volgens de richtlijnen van het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid, opgesteld door het Vlaamse Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid: *"De diepte van haakse parkeervakken bedraagt 5,00 meter (met overstek) of 4,50 meter indien de overstek niet wordt meegeteld. De benodigde breedte voor parkeermanoeuvres is normaal 6 meter bij parkeervakken van 2,50 meter breedte."*

Er wordt hierbij aangegeven dat om het verharde oppervlak zoveel mogelijk te beperken, ervoor werd gekozen om de parkeerstroken te dimensioneren op 4,5 m x 2,5 m, met steeds voldoende brede groenzones aansluitend op de parkeerstroken, die tevens als oversteek fungeren. De rijweg heeft een breedte van 6 meter.

We kunnen uitzonderlijk in dit geval akkoord gaan met de diepte van de haakse parkeervakken van 4,5 m (ipv de standaard 5m) gezien de vele zaken (waaronder natuurelementen en verharding) waarbij de heraanleg van de parking rekening moet gehouden worden én gezien dit in de voorbespreking besproken wordt en hierbij naar het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid

van het Agentschap Wegen en Verkeer werd verwezen. Dit Vademecum (zie p.234 <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/4336>) geeft aan dat de diepte van de haakse parkeervakken 4,5 m kan zijn indien de oversteek niet meegeteld kan worden zoals verduidelijkt wordt in de figuur van het Vademecum. Aangezien uit het plan van de heraanleg parking blijkt dat de parking ook op deze manier kan worden gebruikt en dit ook door de aanvragers in de voorbespreking werd bevestigd, kunnen we hiermee akkoord gaan.

I.t.t. de initiële aanvraag is in de wijzigingslus een intekening van de autoparkeerplaatsen op de overloop/weideparking P2 opgenomen. Er worden 98 parkeerplaatsen ingetekend, voornamelijk via dubbele parkeerstrook met visgraatopstelling. De afmetingen zijn conform de NEN-normen voor een dergelijke opstelling.

10.8. Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie

Gezien de verkeersgeneratie door het project zich voornamelijk zal situeren buiten de standaard spitsuren voorzien we hierdoor geen problemen op de omliggende wegenis.

(Interne) circulatie en aansluiting op openbaar domein

In de aanvulling begeleidende nota van de wijzigingslus is aangegeven dat de parking bereikbaar is via de huidige aansluiting op de Gentstraat en ook weer uitkomt via dezelfde aansluiting. We merken hierbij op dat dit gaat om de meest zuidelijke aansluiting op de Gentstraat. Er wordt ook aangegeven dat op de grote parkeerlus eenrichtingsverkeer geldt. Op de plannen is de richting hiervan niet aangeduid, maar gezien de ontsluiting voor de touringcars vragen we om dit tegenwijzerzin te organiseren.

Er mogen geen hoge objecten in de onmiddellijke omgeving van de toegang van de parking P1 geplaatst worden die het zicht t.o.v. het aankomend verkeer op de Gentstraat zouden kunnen belemmeren bij het uitrijden. Het dient immers te allen tijde vermeden te worden dat voertuigen die de parking uitrijden stilstaan op het fietspad van de Gentstraat.

Touringcars

Daarnaast stelt de aanvulling begeleidende nota het volgende : *“Er is geen afwijking mogelijk via de O.L.V. Dreef, behalve voor de brandweer en occasioneel voor tourbussen die bezoekers naar Lourdes brengen. Tourbussen kunnen tijdelijk halthouden nabij de O.L.V. Dreef om passagiers af te zetten en rijden vervolgens door. Ze parkeren niet op de parking zelf.”*

M.b.t. touringcars wordt in de mobiliteitstoets het volgende opgenomen: *“Touringcars worden in hoofdzaak ingezet voor pelgrimsbezoeken aan de Lourdesgrot. In dat opzicht is het gebruik van touringcars erg beperkt tot enkele per dag met vooral op Onze Lieve Heer Hemelvaart en Onze Lieve Vrouw Hemelvaart drukke dagen voor pelgrims. Gedurende die dag kan het programma op de site dan ook beperkt worden. Wat betreft de inrichting van de parking, werd rekening gehouden met de nodige draaicirkels en rijbreedte om de parking toegankelijk te maken voor touringcars. Het is niet de bedoeling dat de touringcars voor langere tijd halteren op de parking. Bij het oprijden op de parking kunnen de touringcars even halteren op de rijloper van de parking om mensen veilig af te kunnen zetten. Nadien kan er worden doorgereden via de Onze-Lieve-Vrouwdreef naar de Gentstraat.”*

Zoals in de voorbespreking afgesproken is het de bedoeling dat touringcars enkel via de toegang van de parking P1 via Gentstraat inrijden en uitrijden via Onze-Lieve-Vrouwdreef naar de

Gentstraat. Het is belangrijk dat op de piekmomenten voor pelgrimsbezoeken het programma op de site beperkt wordt. Dit aangezien er een aantal autoparkeerplaatsen hierdoor niet zullen kunnen bereikt worden en dit ook de rijbaan van de parking voor een groot stuk inneemt waardoor de circulatie iets moeilijker kan verlopen.

I.v.m. de touringcars nemen we de volgende voorwaarden en opmerkingen op:

- Touringcars mogen enkel halteren op de parking en niet op de Onze-Lieve-Vrouwdreef.
- Personenwagens moeten te allen tijde blijvend de lus kunnen maken op de parking. Het halteren van de touringcars mag er niet voor zorgen dat dit niet meer mogelijk wordt. Touringcars dienen dus zo dicht mogelijk tegen de (rechter)rand van de parkeerrijweg te staan zodat personenwagens nog zo veel plaats ernaast hebben om erlangs te rijden.
- Om ervoor te zorgen dat enkel touringcars gebruik maken van de ontsluiting van parking P1 naar de Onze Lieve Vrouwdreef en zo naar de Gentstraat en geen personenwagens is het een voorwaarde dat er een C3-bord geplaatst wordt op de parking P1 met onderbord "uitgezonderd touringcars" en een verplichte linksaf. Het is immers absoluut niet de bedoeling dat personenwagens ontsluiten via de Onze Lieve Vrouwdreef.
- Het halteren van de touringcars moet tot een zo minimaal mogelijke tijdsperiode beperkt worden, louter voor het veilig afzetten van de passagiers.
- Er dient onderzocht te worden of er gewerkt kan worden met een reservatiesysteem voor de touringcars zodat het aantal touringcars dat tegelijkertijd op de parking aanwezig is tot een absoluut minimum beperkt wordt.

Het is niet volledig na te gaan of de draaicirkels voor de touringcars overal voldoende zijn aangezien er geen schaal op het plan met de circulatie touringcars is aangebracht.

Overloopparking P2

Als het gebruik van de overloopweideparking P2 toch in uitzonderlijke gevallen noodzakelijk is, dienen er duidelijke afspraken gemaakt te worden tussen site Giedon en site Slotendries. Dit dient dan ook zeer goed (voorafgaand) gecommuniceerd en duidelijk gemaakt te worden aan de bezoekers hoe zij zich op een veilige en vlotte wijze naar, van en op de overloopparking P2 dienen te begeven zodat er geen hinder ontstaat op het openbaar domein.

Wat de ontsluiting van de overloopparking P2 betreft, is het zo dat de Onze Lieve Vrouwdreef in april 2024 een gemeenteweg geworden is i.p.v. een private weg. Er dient in de toekomst nog uitgeklaard te worden hoe deze dreef het best ingericht wordt, o.a. rekening houdend met de belangrijke fietsroute. Voor het gebruik/ontsluiting van de bijkomende overloopweideparking P2, zal er eventueel een tijdelijke wijziging nodig zijn van de verkeerssituatie. Dit kan in dat geval enkel met een vergunning toegekend door de Stad (IPR).

Sowieso moet rekening gehouden worden dat de Onze Lieve Vrouwdreef een publiek recht van doorgang heeft en te allen tijde dient doorgankelijk te blijven.

10.9. Logistiek verkeer

Laden en lossen

Laden en lossen van het project kan op eigen terrein gebeuren. Het werd zo ontworpen om conflict met actieve weggebruikers maximaal te voorkomen.

De leverplaats aan het Gasthof is bereikbaar via een aparte oprit die uitkomt op de parking. In tegenstelling tot de circulatie voor de andere leverplaatsen op de site, dient voor het Gasthof hiervoor 2 autoparkeerplaatsen (met nummers 2 en 3) op parking P1 niet benut te worden. Als dit wel het geval is, is de leverplaats voor het Gasthof niet bereikbaar. Aangezien wordt aangegeven in het dossier dat de inkomende en uitgaande verkeersbewegingen van vrachtvervoer/leveringen beperkt zijn en kunnen plaatsvinden tijdens de openingsuren maar nooit op piekmomenten, kunnen we hiermee uitzonderlijk akkoord gaan. De leveringen voor het Gasthof dienen dan wel georganiseerd te worden op de minst drukke momenten. Er dient ook aangeduid te worden bij deze parkeerplaatsen wat deze mogelijke momenten van levering zijn zodat parkeerders hiermee kunnen rekening houden.

10.10. Flankerende maatregelen

Gezien de ambitieuze modal split is er nood aan voldoende flankerende maatregelen om de ambitieuze mobiliteitsdoelstellingen te behalen.

Echter, dit hoofdstuk valt in de mobiliteitsnota mager uit. Zo wordt er aangegeven dat een aantal flankerende maatregelen mogelijk zijn maar niet noodzakelijk. Er wordt enkel verwezen naar fietsvoorzieningen en naar de mogelijkheid om vanuit de werkgever een duurzaam mobiliteitsbeleid te ontwikkelen voor de werknemers.

Aangezien in de voorbespreking zeer duidelijk werd meegegeven dat er voldoende flankerende maatregelen noodzakelijk waren om de ambitieuze mobiliteitsdoelstellingen te behalen, leggen we dit als voorwaarde op. Concreet vragen we hierbij volgende maatregelen: de opmaak van een bedrijfssitevervoerplan, actieve communicatie (via website, social media, etc..) richting bezoekers met multimodale bereikbaarheidsinfo volgens het STOP-principe en een mobiliteitsaanspreekpunt voor de site.

10.11. Erfgoed

10.12. Erfgoedevaluatie

De site van het Boerenhof is vanuit historisch oogpunt onlosmakelijk verbonden met kasteeldomein Slotendries. Deze site gaat terug tot de middeleeuwen, het huidige voorkomen van het kasteel met haar landschap en bijgebouwen dateert uit het begin van de 19^{de} eeuw. Het boerenhof is ontstaan tussen 1777 en 1841. Op de atlas der buurtwegen is het woonhuis met een grote schuur geschikt rondom een erf duidelijk afleesbaar. Het functioneerde als onderdeel van het kasteeldomein gepositioneerd op de aanpalende graslanden die ook in eigendom waren van de adellijke familie die het kasteel bewoonden.

Door de oprichting van het bedevaartsoord werd het boerenhof vanaf 1945 omgevormd tot een gasthof. Dit gaf aanleiding om de gebouwen aan te passen en uit te breiden, een evolutie die zich tot op vandaag heeft verdergezet. De horecafunctie met bijhorende woonentiteit bleef daarbij steeds behouden.

Het steeds verder uitbreiden van de bestaande gebouwen heeft geleid tot het inkapselen van de oorspronkelijke gebouwen die op vandaag nauwelijks afleesbaar zijn (exterieur en interieur). Daarnaast heeft dit er ook toe geleid dat het oorspronkelijke landschap horend bij het boerenhof werd ingenomen en aangepast in functie van recreatie.

Op basis van onderzoek ter plaatse en dankzij het archiefonderzoek verricht in opdracht van de bouwheer kon bepaald worden welke gebouwen historisch waardevol zijn en welke gebouwen

afbreuk doen aan het beschermd karakter van de omgeving. Door deze gebouwen opnieuw vrij te maken en het landschap te herstellen komt de oorspronkelijke typologie van het boerenhof opnieuw tot leven.

De erfgoedwaarden van de **bestaande waardevolle gebouwen** (woonhuis en schuur) komt tot uiting in volgende elementen en kenmerken:

- **Het uitzicht van de gevels** met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk.
Zowel voor het woonhuis als voor de schuur geldt dat delen van de gevels vandaag niet zichtbaar of afleesbaar zijn. Dit omdat er in latere storende bouwcampagnes andere volumes tegenaan gebouwd zijn.
- **Het uitzicht van de daken** met hun volumes, typologie en dakafwerkingsmaterialen.
Zowel voor het woonhuis als voor de schuur betreft dit een zadeldak met nok parallel met de langse gevels en afgewerkt met gesmoorde en rode Boomse pannen.
- **De dragende structuren:** dragende muren, houten vloerroosteringen (volgens een systeem van moer- en kinderbalken), houten dakconstructies met spanten, gordingen, kepers, keldergewelven en authentieke trappartijen.
- **De indeling:** kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht of die uit een latere waardevolle bouwfase dateert.
In dit geval betreft het een 19^{de}-eeuws boerenwoonhuis en een bijhorende 19^{de}-eeuwse schuur.
- **Authentieke interieurelementen:** de haard en de schouw die zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden in het woonhuis hebben erfgoedwaarde.

De erfgoedwaarden van het landschap komen tot uiting in volgende elementen en kenmerken:

- De typologie van een boeren erf dat afgescheiden is door een ingangshek met toegangsdrif tot de gebouwen. De verharding rondom de gebouwen is functioneel.
- De schikking rondom een erf dat onverhard is en een groen karakter heeft.
- De aanwezigheid van een boomgaard op het erf.
- De omzoming door een grachtenstructuur in functie van de afwatering van het terrein.
- De ligging naast een terrein dat oorspronkelijk dienstdeed als dries en vervolgens geëvolueerd is tot dubbele drif die de toegang tot het bedevaartsoord en kasteeldomein accentueerde.

10.13. Erfgoedbeoordeling van de aanvraag

De aanvraag betreft de herbestemming van de site van het Boerenhof waarvoor volgende stedenbouwkundige handelingen worden gepland:

- Het gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwdelen met als doel de historische volumes 'gasthof' en 'schuur' opnieuw leesbaar te maken op de site. Deze gebouwen worden integraal bewaard.
Deze handeling komt het beschermd karakter van de site ten goede. Storende recente gebouwen worden opnieuw verwijderd waardoor de oorspronkelijke gebouwen zichtbaar worden.
- Het restaureren van het 'gasthof' inclusief het toevoegen van een nieuwe aanbouw aan dit volume.

De vrijgemaakte gevels van het gasthof worden restauratief aangepakt, het oorspronkelijk karakter ervan wordt hersteld volgens de regels van de kunst. Intern worden storende

aanvullingen of aanpassingen verwijderd, de waardevolle dragende structuurelementen blijven behouden en worden geconserveerd. Op de plaats waar er oorspronkelijk een uitbreiding stond wordt een nieuwe uitbreiding gerealiseerd in een hedendaagse vorm die zich positief integreert in het beschermd dorpsgezicht. Aan de achterzijde wordt de hoogspanningscabine geïntegreerd in het bouwvolume, afleesbaar als hedendaagse uitbreiding.

Het gasthof krijgt een bestemming als polyvalente ontmoetingsplek, om dit mogelijk te maken wordt er een doorbreking voorzien t.h.v. een dragende binnenmuur waartegen er een haard is bevestigd. Alhoewel deze elementen erfgoedwaarde hebben kan hiermee akkoord gegaan worden, de totaliteit van de geplande werken komen het behoud van het gebouw namelijk ten goede.

- Het restaureren van de schuur samen met de realisatie van twee nieuwe hoofdvolumes op de site.

De vrijgemaakte gevels van de schuur worden restauratief aangepakt, het oorspronkelijk karakter ervan wordt hersteld volgens de regels van de kunst. Nieuwe muuropeningen zijn afleesbaar in het gevelbeeld, zonder storend te zijn. Intern worden storende aanvullingen of aanpassingen verwijderd, de waardevolle dragende structuurelementen blijven behouden en worden geconserveerd.

Door de afbraak van recentere en storende volumes komen de historische gebouwen opnieuw tot hun recht in de context van het boerenerf. Door de nieuwe volumes (sporthub en foodhub) te voorzien in aansluiting op en voorbij de historische gebouwen, passen deze zich beter in de context in. Dit komt het karakter van het beschermd dorpsgezicht ten goede.

- Het (her)aanleggen van de parking op de historische dries.

Het herstellen van de dubbele drevenstructuur die tot stand is gekomen in twee fasen komt dit landschappelijk element ten goede. De dreven leiden de bezoeker naar het bedevaartsoord of het kasteeldomein. Ze hebben een monumentale landschappelijke waarde en structureren de omgeving. Door dit als uitgangspunt mee te nemen in de aanleg en optimalisatie van de parkeergelegenheid wordt dit element versterkt binnen de context van het beschermd dorpsgezicht.

- Het verwijderen van alle bestaande verhardingen en vervolgens heraanleggen van nieuwe (waterdoorlatende) verhardingen.

Door de bestaande verharding te verwijderen en nieuwe verharding af te stemmen op het historisch patroon enerzijds en het toekomstig gebruik anderzijds, wordt de erftypologie met een groen karakter hernomen. Dit komt het waardevol karakter van het beschermd dorpsgezicht ten goede.

- Het rooien van een aantal bomen.

Dit voorstel is gebaseerd op een analyse van een gespecialiseerd boomonderzoeker en is afgestemd met de stad. Het moet ook bekeken worden samen met de aanplant van nieuwe bomen i.f.v. het herstel van de drevenstructuur en de aanplant van een boomgaard.

- De heraanleg van het landschap inclusief de aanleg van een wadi, speeltuin en de aanplanting van nieuwe bomen.

Het ontwerp past zich in binnen de waardevolle context van het beschermd dorpsgezicht en de typologie van een boerenerf.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag uitvoerig besproken en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp komt overeen met het voorbesprekingstraject. De aanvraag is volledig en bevat voldoende informatie om een beoordeling ten gronde te kunnen maken over alle toelatingsplichtige handelingen aan beschermd erfgoed die vervat zitten in het dossier.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er geen bezwaar tegen het vrijmaken en de restauratie van de historische gebouwen, het herstel van de typologie van een boerenerf, de herbestemming van de site en de uitbreiding met twee nieuwbouwvolumes op het terrein. Voor de beoordeling van de architecturale vormgeving van de nieuwbouwvolumes wordt het advies van de Kwaliteitskamer en team Stadsbouwmeester gevolgd.

Door de site een toekomstbestendige functie te geven krijgt ze de beste garantie op een duurzaam behoud. Dankzij het openbaar karakter van de nieuwe functie wordt het erfgoed ontsloten naar een breder publiek. Beide aspecten van deze aanvraag zijn positief.

Om ervoor te zorgen dat de geplande (al dan niet toelatingsplichtige) handelingen zoveel mogelijk afgestemd zijn op het behoud van de aanwezige authentieke erfgoedelementen worden voorwaarden geformuleerd bij hun uitvoering.

10.14. Omgevingsaanleg

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

ASPECT AFVAL

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform VLAREMA is het verplicht het bedrijfsafval gescheiden in te zamelen en te laten ophalen door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

Volgens de aanvraag zullen de afvalstoffen selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalcontainers die in een afzonderlijke ruimte staan opgesteld. Deze afvalstromen zullen, op regelmatige basis, worden afgevoerd naar daartoe erkende/vergunde bedrijven. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

ASPECT AFVALWATER

Lozingssituatie

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

Huishoudelijk afvalwater

Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater wordt rubriek 3.2.2.a aangevraagd. Het afvalwater is afkomstig van douches, sanitair, wasmachines, schoonmaakactiviteiten en keukens, en wordt via één lozingspunt geloosd op de openbare riolering in de Gentstraat. Het afvalwater afkomstig

van de sanitaire installaties wordt via septische putten geloosd en de stroom afvalwater afkomstig van de keukens wordt geloosd via vetafscheiders. Zowel bij het hoofdgebouw (in de kelder) als bij het Gasthof (in een ondergrondse put) wordt een vetafscheider voorzien. De vetafscheiders moeten regelmatig gereinigd worden. De hierbij vrijgekomen afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een vergunde verwerkingsinrichting. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De exploitant vraagt in de rubriekentabel de lozing aan van maximaal 4.566 m³/jaar huishoudelijk afvalwater. In de nota exploitatie wordt echter voor rubriek 3.2.2.a een debiet van 5.011 m³/jaar vermeld. Via e-mail van 2 augustus 2025 geeft de exploitant aan dat het hogere debiet van 5.011 m³/jaar een veiligheidsmarge van 10% bevat, bovenop de geraamde hoeveelheid huishoudelijk afvalwater. Deze marge is nog niet verwerkt in de rubriekentabel. Uit voorzorg wordt het debiet vastgesteld op 5.011 m³/jaar.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8 van Vlarem II.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijfsafvalwater, afkomstig van het spui- en spoelwater van het zwembad, bedraagt 0,03 m³/uur, 0,60 m³/dag en 220 m³/jaar. Hiervoor wordt de rubriek 3.4.1.a aangevraagd. Deze afvalwaterstroom wordt geloosd op de openbare riolering in de Gentstraat en is afzonderlijk controleerbaar van het huishoudelijk afvalwater.

ASPECT HEMELWATER

Er worden 12 hemelwaterputten met een inhoud van elk 20.000 l voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten, de wasmachines, schoonmaak van de gebouwen, de bikewash en het onderhoud van de tuin.

ASPECT BODEM

Opslag gevaarlijke producten

Onder de rubriek 17.4 wordt in totaal 500 liter gevaarlijke producten in verpakkingen van maximum 30 l/kg aangevraagd. Het betreft de opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten en producten voor het fietsatelier. Ze worden volgens het aanvraagdossier opgeslagen in daartoe bestemde lekbakken of op opvangbakken.

Er wordt niet gespecificeerd hoe de chemicaliënopslag zal gebeuren. De producten voor de zwemwaterbehandeling (1.000 kg desinfectiemiddel, 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel) moeten conform artikel 5.32.8.1.6. §2 van Vlarem II worden opgeslagen. Er wordt in het bijzonder gevraagd dat er voldoende fysieke afstand is tussen de gevaarlijke producten om menselijke fouten (mengen van chemicaliën) zoveel mogelijk te vermijden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Transformator

In de kelder van de foodhub is er 1 oliegekoelde transformator aanwezig met een vermogen van 800 kVA. Aangezien het vermogen minder dan 1.000 kVA bedraagt, is deze niet ingedeeld. De transformator wordt geplaatst in een aparte cabine en uitgerust met een lekbak om bij eventuele lekkage de diëlektrische vloeistof op te vangen. De nodige maatregelen zijn getroffen om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

ASPECT LUCHT

Koelinstallaties/warmtepompen

Er worden diverse koelinstallaties voorzien ter ondersteuning van de werking van de keuken en de bar in de foodhub. Daarnaast worden meerdere warmtepompen aangevraagd voor de verwarming en koeling van het gebouw, alsook voor de productie van sanitair warm water en de verwarming van het zwembad.

De opgegeven toestellen zijn een inschatting op basis van de geplande werking. Omdat de foodhub flexibel is in uitbating en technische uitrusting, en een wissel van uitbater kan leiden tot aanpassingen, wordt een buffer van 20% voorzien. Zo blijft de exploitatie steeds binnen de vergunde grenzen.

In totaal wordt 175 kW aangevraagd onder rubriek 16.3.2°a).

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Er moet worden nagegaan of natuurlijke koelmiddelen (zoals CO₂, ammoniak of propaan) of andere koelmiddelen met een laag Global Warming Potential als alternatief kunnen worden toegepast.

De koelinstallaties dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Compressoren

Bij de exploitatie worden 2 persluchtcompressoren (1 in het fietsatelier en 1 in de bikewash) gebruikt, met een vermogen van elk 2 kW. Deze zijn aangesloten op een drukvat, waarvan het volume en de werkdruk momenteel niet gekend zijn. Volgens artikel 5.16.3.2, §4 van Vlare II, is een onderzoek door een erkend milieudeskundige in de discipline 'houder voor gassen of gevaarlijke stoffen' vereist wanneer het product van de toegestane druk (in bar) en het volume (in liter) van het drukvat groter is dan 3.000 bar.liter. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Wasserij

Rubriek 46.1.b wordt aangevraagd voor een interne wasserij, uitgerust met twee industriële wasmachines met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 20,20 kW.

De afvalgassen die vrijkomen bij het was- en droogproces dienen op de plaats van ontstaan worden opgevangen en via een daartoe geschikte schoorsteen naar de buitenlucht worden afgevoerd. Dit wordt als opmerking opgenomen.

ASPECT GELUID

Technische installaties

De technische installaties zoals de koelinstallaties en de warmtepompen zijn mogelijke bronnen van geluidshinder. Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen waarbij te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van de koelinstallaties en warmtepompen opgenomen. Alle voorzieningen zijn binnenin het gebouw geplaatst om de effecten op de omgeving naar geluid (en visueel) te beperken.

Het specifieke geluid van deze installaties dient te voldoen aan de voorwaarden voor inrichtingen van klasse 3 zoals opgenomen in afdeling 4.5.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om de geluidshinder bij de exploitatie van deze technische installaties tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

Activiteiten met elektronisch versterkte muziek

Voor activiteiten met elektronisch versterkte muziek gelden er geluidsnormen in de inrichting volgens hoofdstuk 5.32 van Vlarem II en geluidsnormen in de omgeving van de inrichting volgens hoofdstuk 4.5. van Vlarem II.

De aangevraagde activiteiten (met elektronisch versterkte muziek) vallen onder de rubriek 32.1.1 en de rubriek 32.2.2.

Rubriek 32.1.1. (klasse 3) is van toepassing op feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt. Er geldt een maximaal geluidsniveau in de inrichting van > 85 dB(A) LAeq,15 min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15 min.

Rubriek 32.2.2 (klasse 3) is van toepassing op schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen vermeld in rubriek 32.2.3, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte. Volgens artikel 5.32.3.10 van Vlarem II geldt in de inrichting een maximaal geluidsniveau van > 85 dB(A) LAeq,15 min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15 min.

Onder rubriek 32.2.2 worden zes polyvalente ruimten aangevraagd, bestemd voor uiteenlopende activiteiten zoals sportbeoefening (o.a. yoga, pilates, spinning), sport en spel voor kinderen, lezingen en vergaderingen, evenals recepties. Deze activiteiten vinden plaats zonder versterkte muziek, tenzij tevens rubriek 32.1.1 van toepassing is. De betrokken ruimten zijn in de aanvraag aangeduid als SO.1, GO.1, LO.4, LO.6, FO.3 en FO.5. De exploitant wordt erop gewezen dat de bepalingen van afdeling 5.32.3 van Vlarem II van toepassing zijn op deze inrichting.

Indien muziekactiviteiten (concerten, feesten,...) met een geluidsniveau > 85 dB(A) LAeq, 15min, worden georganiseerd in de polyvalente zalen, moet hiervoor een toelating cfr. hoofdstuk 6.7 van Vlarem II worden aangevraagd (dit kan max. 12x/jaar en 2x/maand), of indien vaker dan 12x/jaar en 2x/maand moet eveneens rubriek 32.1 (met akoestisch onderzoek) worden aangevraagd. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de polyvalente ruimte in de schuur (SO.1) en in de sportruimtes (LO.4 en LO.6) is het de bedoeling om activiteiten te organiseren waarbij versterkte muziek wordt gebruikt, met een maximaal geluidsniveau van 95 dB(A) LAeq, 15 min. Het gaat hierbij om onder meer culturele lezingen, recepties, bedrijfsvoorstellingen, familiebijeenkomsten en sportlessen zoals yoga, pilates, cycling en aerobics met gebruik van versterkte muziek. Voor deze activiteiten wordt rubriek 32.1.1 aangevraagd.

De polyvalente ontmoetingsruimte SO.1 zal worden uitgebaat van 7.00 uur tot 1.00 uur. De sportruimtes LO.4 en LO.6 zullen geëxploiteerd worden van 7.00 uur tot 23.00 uur.

Aan de aanvraag werd een akoestische voorstudie omgevingsgeluid toegevoegd, uitgevoerd door De Fonseca onder referentie 2024R120-1. In deze studie werd de geluidsafstraling naar de omgeving onderzocht, zowel van het gebouw zelf als van de gebouwweigen installaties binnen het project Giedon.

De in de studie voorgestelde maatregelen die door de geluidskundige worden aanbevolen om de geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken tot geldende normen, dienen te worden toegepast:

- De gevel heeft een voldoende opbouw:
 - Minimaal 14 cm holle betonblokken, 25 cm volle baksteen of gelijkwaardig (200 kg/m²)
 - Thermische isolatie
 - Gevelafwerking
- De dakopbouw van de ruimtes dient te voldoen aan een $R_w + C_{tr} \geq 42$ dB.
Volgende opbouw voldoet hieraan:
 - Dakpannen
 - Onderdak uit cementvezelplaat 20 mm
 - Dakstructuur gevuld met houtwol minimaal 20 cm
 - Akoestische afhangers
 - 2 x 12,5 mm gipskartonplaat
 - Absorberende afwerking
- De raamgehlen van de twee sportruimtes met LAeq,15min 95 dB(A) dienen te voldoen aan $R_w + C_{tr} \geq 41$ dB.
- De raamgehlen van de sportruimte aan de hub met LAeq,15min 85 dB(A) dienen te voldoen aan $R_w + C_{tr} \geq 39$ dB.
- De raamgehlen van de polyvalente ontmoetingsruimtes dienen te voldoen aan $R_w + C_{tr} \geq 39$ dB.
- De deurgehlen van de polyvalente ontmoetingsruimtes geven uit op de verharde zone voor het gebouw. Zij dienen te voldoen aan $R_w + C_{tr} \geq 36$ dB.
- De overige raam- en deurgehlen dienen te voldoen aan een $R_w + C_{tr} \geq 30$ dB.

Vóór de eerste ingebruikname van de polyvalente ruimte in de schuur (SO.1) en de sportruimtes (LO.4 en LO.6) moeten de resultaten van een volledig akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid, ter evaluatie voorgelegd worden aan de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Het maximum toegestane geluidsniveau wordt, in afwachting van de resultaten van het akoestisch onderzoek vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden. De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LA,slow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm. Van zodra de resultaten van het akoestisch onderzoek gekend zijn, wordt de effectieve geluidsnorm vastgesteld als de laagste LAeq,15min waarde uit het AO (onder SHS) maar dan toegepast als LAeq,30sec.

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het vergunningsbesluit in plaats van een einduur. Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt:

*De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur.
In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.*

De exploitant heeft in de aanvraag een specifiek exploitatieregime aangevraagd, met name: de polyvalente ontmoetingsruimte SO.1 zal worden uitgebaat van 7.00 uur tot 1.00 uur en de sportruimtes LO.4 en LO.6 zullen geëxploiteerd worden van 7.00 uur tot 23.00 uur. De algemene regeling wordt van toepassing gesteld, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2.§2 van VlareM II. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek :

- tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en
 - tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.
- Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Laden en lossen

De leveringen in het kader van de exploitatie van het project (zoals de foodhub, hersteldienst, ...) brengen geluid met zich mee. Deze leveringen zullen plaatsvinden via de centrale binnenkoer, die zich op aanzienlijke afstand van de omliggende woningen bevindt en aan drie zijden omgeven is door de gevels van het project, wat een afschermend effect heeft.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes stilgelegd te worden. Het geluid geproduceerd door de geluidsinstallatie van de voertuigen mag niet op de openbare weg of bij burens horen zijn. Deze voorwaarde wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

ASPECT BRANDVEILIGHEID

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 066117-007OMG/DA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

De bronbemaling moet voldoen aan Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Geplande toestand

Het project betreft de aanleg van 3 kelders. De maximale diepte van de bemaling bedraagt 8 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt 5,54 meter verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een totaal debiet van maximaal 33,6 m³/uur en 806 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 135 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd op de sloot rond het kasteeldomein Slotendries.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

Het netto onttrokken volume bemalingswater dient maximaal beperkt of maximaal weer in de ondergrond gebracht, telkens door gebruik te maken van de beste beschikbare technieken.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Zoals toegelicht in de bemalingsnota is het, door de beperkte ruimte, niet mogelijk om een retourbemaling van voldoende omvang en op voldoende afstand van de bouwput te realiseren. Het bemalingswater kan geloosd worden op de sloot rond het Kasteeldomein Slotendries waar het terug in de ondergrond kan infiltreren.

Ter opmerking geven we mee dat bij lozing in sloot rond het kasteeldomein dient voldaan te worden aan de milieukwaliteitsnorm (MKN) voor grondwater (bijlage 2.4.1. van VLAREM II).

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van VlareM II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling situeert zich niet in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat de concentraties van aanwezige verontreinigingen de drempel van 10x IC en/of de aanwezige prioritaire verontreinigingen de drempel van het IC zullen overschrijden.

Er geldt steeds dat enkel bemalingswater geloosd mag worden dat geen stoffen uit lijst 2C van VlareM II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VlareM II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Zettingen

Het risico op zettingen door toedoen van de bemaling werd onderzocht. Uit de zettingsberekeningen is gebleken dat er geen ontoelaatbare zettingen te verwachten zijn aan nabije zettingsgevoelige constructies. Aangezien de richtwaarde voor absolute zettingen op basis van één van de sonderingen overschreden wordt bij de bemaling voor de liftputten wordt aangeraden de zettingen gedurende de diepere bemaling voor de liftputten op te volgen door middel van zettingsbakens. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

ASPECT GELUID

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt als opmerking opgenomen.

ASPECT FAUNA EN FLORA

In de omgeving van de bemaling bevindt zich een zone met waardevolle en zeer waardevolle biologische elementen. Omwille van de nefaste invloed van de grondwatertafeldaling op het bomen en bosbestand mag de bronbemaling, zoals vermeldt in de bemalingsnota, alleen uitgevoerd worden buiten het groeiseizoen (eind oktober – midden maart). De waardevolle bomen binnen de invloedssfeer moeten gemonitord worden door een erkend boomdeskundige

(ETW, ETT, ETM). Deze monitoring moet uitgevoerd worden door een combinatie van peilbuizen (met nulmetingen vóór de start van de werken), zuigspanningssensoren of vochtsensoren en frequente controle door de begeleidende boomdeskundige. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Afvalwater afkomstig van douches/keukens/sanitair/wasmachines/schoonmaak. Nieuw	5011 m³/jaar
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m³/u) Lozing bedrijfsafvalwater - spuiwater/spoelwater zwembad Nieuw	0,03 m³/uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Warmtepompen ifv verwarming en koeling - Luchtcompressor fietsatelier + bikewash - Koelinstallaties keukens/bar - BUFFER Nieuw	175 kW
17.3.4.1°b)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel, 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	1,46 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied De opslag van 400 kg pH-	0,46 ton

	correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	1,06 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten en producten fietsatelier in kleine verpakkingen. Nieuw	500 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is - 2 sportruimtes in sporthub - polyvalente ontmoetingsruimte historische schuur Nieuw	95 DB(A)_LAeq_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte - Polyvalente zalen voor sportbeoefening (yoga, Pilates, spinning,...), voor sport en spel voor kinderen, voor lezingen/vergaderingen, recepties, zonder versterkte muziek (tenzij ook rubriek 32.1.1 vermeld is) Nieuw	6 polyvalente ruimtes
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m² Zwembad voor zwemlessen Nieuw	50 m²
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 2 industriële wasmachines Nieuw	20,2 kW

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke grondwaterverlaging in functie van de aanleg van een ondergrondse verdieping. Nieuw	59541 M3/JAAR
-------------	---	---------------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024161184 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon aan J.D.W. VASTGOED nv (O.N.:1004515766) gelegen te Gentstraat 2, 6 en Onze Lieve Vrouwdreef 4, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Giedon en Giedon - bemaling met inrichtingsnummer 20250207-0033 en 20250328-0038 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Afvalwater afkomstig van douches/keukens/sanitair/wasmachines/schoonmaak. Nieuw	5011 m³/jaar
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en	0,03 m³/uur

	met 2 m³/u) Lozing bedrijfsafvalwater - spuiwater/spoelwater zwembad Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Warmtepompen ifv verwarming en koeling - Luchtcompressor fietsatelier + bikewash - Koelinstallaties keukens/bar - BUFFER Nieuw	175 kW
17.3.4.1°b)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel, 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	1,46 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied De opslag van 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	0,46 ton
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton De opslag van 1.000 kg desinfectiemiddel en 60 kg vlokmiddel voor het zwembad. Nieuw	1,06 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten en producten fietsatelier in kleine verpakkingen. Nieuw	500 liter
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is - 2 sportruimtes in sporthub - polyvalente ontmoetingsruimte historische schuur Nieuw	95 DB(A)_LAeq_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte - Polyvalente zalen voor sportbeoefening (yoga, Pilates, spinning,...), voor sport en spel voor kinderen, voor lezingen/vergaderingen, recepties, zonder versterkte muziek (tenzij ook rubriek 32.1.1 vermeld is) Nieuw	6 polyvalente ruimtes

32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m² Zwembad voor zwemlessen Nieuw	50 m²
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 2 industriële wasmachines Nieuw	20,2 kW

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke grondwaterverlaging in functie van de aanleg van een ondergrondse verdieping. Nieuw	59541 M3/JAAR
-------------	---	---------------

Artikel 2:

TERMIJN

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 135 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de **stedenbouwkundige handelingen** kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 22 juli 2025, met kenmerk 10783) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 5 juni 2025, met kenmerk 066117-007OMG/DA/2025) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 29 augustus 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.122,) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 6 juni 2025, met kenmerk AD-25-527) moeten strikt nageleefd worden.

Gracht

De aanleg van de gracht, aan de O-L-V-dreef, wordt uitgesloten. Dit wordt aangeduid op het nieuwe inplantingsplan.

Fietsenstalling aan het toegangspad

Deze moeten uitgevoerd worden door middel van een zuigwagen en aangelegd worden met boomgranulaat of moeten qua inplanting aan de andere kant van het pad voorzien worden. Dit wordt aangeduid op het nieuwe inplantingsplan.

Bomen

- Parkeerplaatsen 69-71 worden geschraapt en boom 70 (een zomereik met een omtrek van 287 cm) wordt niet gerooid. Dit wordt aangeduid op het nieuwe inplantingsplan.
- De voorziene heraanplant van 35 nieuwe bomen van eerste grootteorde en 41 hoogstamfruitbomen wordt uitgevoerd zoals voorzien in de aanvraag. De aanplant moet uitgevoerd zijn, uiterlijk het plantseizoen na het voltooiën van de omgevingsaanleg;
- Alle parkeerplaatsen op de Dries en de wegloper ter hoogte van boom 70 worden gerealiseerd door middel van de opbouw zoals voorgesteld in scenario 3 van de bomeneffectenanalyse en op pagina 3 van het document GIEDON_250708_aanvulling_BEA.pdf;
- Een boombeschermingsplan wordt opgemaakt door een erkende European Tree Worker, European Tree Technician of European Tree Manager voorafgaand de aanvang van de werken. De maatregelen zoals gestipuleerd in dit boombeschermingsplan zijn stipt na te leven. Het boombeschermingsplan moet vóór de start van de werken worden bezorgd aan de groendienst via groendienst@stad.gent;
- De werf begeleid wordt door een erkend European Tree Technician of European Tree Manager. Deze boomdeskundige controleert minimaal wekelijks de werken op het naleven van de maatregelen zoals omschreven in het boombeschermingsplan en neemt deel aan de werfvergaderingen;
- Alle werken binnen de totale boombeschermingszone van te behouden bomen (= de kroonprojectie + 2 m) moeten begeleid worden door een erkend European Tree Worker of European Tree Technician;
- De te behouden bomen moeten afgeschermd worden door middel van gesloten hekwerk. Dit hekwerk wordt geplaatst op de grens van de totale boombeschermingszone (kroonprojectie + 2 m). Het verplaatsen van dit hekwerk mag alleen gebeuren in overleg met de aangestelde boomdeskundige;

- De stammen van de te behouden bomen worden beschermd met houten planken of andere schokabsorberende materialen;
- Wortels die bloot komen te liggen moeten onmiddellijk afgedekt en vochtig gehouden worden;
- Er mogen alleen materialen of voertuigen gestapeld of geplaatst worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen indien de bodem beschermd wordt door rijplaten.

Bemaling

Omwille van de nefaste invloed van de grondwatertafeldaling op het bomen – en bosbestand mag de bronbemaling – zoals vermeldt in de bemalingsnota – alleen uitgevoerd worden buiten het groeiseizoen (eind oktober – midden maart). Indien dit niet mogelijk blijkt, moet de bronbemaling uitgevoerd worden in een gesloten bouwput. Desgevallend moeten de waardevolle bomen binnen de invloedssfeer gemonitord worden door een erkend boomdeskundige (ETW, ETT, ETM). Deze monitoring moet uitgevoerd worden door een combinatie van peilbuizen (met nulmetingen vóór de start van de werken), zuigspanningssensoren of vochtsensoren en frequente controle door de begeleidende boomdeskundige. Indien de boomdeskundige dit noodzakelijk acht, moeten maatregelen zoals beregening of bevoeiing getroffen worden om de impact op de waardevolle bomen en boombestanden uit zones A-E te beperken.

Mobiliteit

- De fietsparkeerplaatsen voor personeel dienen volgens een hoog-laagsysteem te worden uitgerust.
- Er mogen geen hoge objecten in de onmiddellijke omgeving van de toegang van de parking P1 geplaatst worden die het zicht t.o.v. het aankomend verkeer op de Gentstraat zouden kunnen belemmeren bij het uitrijden. Het dient immers te allen tijde vermeden te worden dat voertuigen die de parking uitrijden stilstaan op het fietspad van de Gentstraat.
- We vragen om de gelijktijdige maximale scenario's van site's Giedon en kasteeldomein Slotendries waarvoor het gebruik van de overloopweideparking P2 noodzakelijk is zoveel als mogelijk te vermijden en dit hooguit te beperken tot 6 à 8 keer per jaar.
- Touringcars mogen enkel halteren op de parking en niet op de Onze-Lieve-Vrouwdreef.
- Personenwagens moeten te allen tijde blijvend de lus kunnen maken op de parking. Het halteren van de touringcars mag er niet voor zorgen dat dit niet meer mogelijk wordt. Touringcars dienen dus zo dicht mogelijk tegen de (rechter)rand van de parkeerrijweg te staan zodat personenwagens nog zo veel plaats ernaast hebben om erlangs te rijden.
- Om ervoor te zorgen dat enkel touringcars gebruik maken van de ontsluiting van parking P1 naar de Onze Lieve Vrouwdreef en zo naar de Gentstraat en geen personenwagens dient er een C3-bord geplaatst wordt op de parking P1 met onderbord "uitgezonderd touringcars" en een verplichte linksaf. Het is immers absoluut niet de bedoeling dat personenwagens ontsluiten via de Onze Lieve Vrouwdreef.
- Het halteren van de touringcars moet tot een zo minimaal mogelijke tijdsperiode beperkt worden, louter voor het veilig afzetten van de passagiers.

Erfgoed

- Wanneer er bij een hoge bezetting gebruik wordt gemaakt van overflowparkings kan dit nooit leiden tot een aanzienlijke wijziging van de landschapskenmerken van de omgeving zoals de onroerenderfgoedregelgeving voorschrijft. Handelingen die het beschermd erfgoed ontsieren of beschadigen zijn uitgesloten. Het gebruik van de aangeduide zones P2 en P3 moet daarom steeds zeer omzichtig en met respect voor het beschermd karakter van de site gebeuren.
- Na de ontmantelingswerken van de gebouwen en niet waardevolle structuren organiseer je een rondgang ter plaatse met de bevoegde erfgoeddiensten (stad Gent en agentschap Onroerend Erfgoed) om de staat van de gebouwen en de site te evalueren. Deze rondgang dient tegelijkertijd om in overleg te bepalen welke authentieke elementen hun oorspronkelijke functie nog kunnen bewaren (mits herstel of onderhoudswerken) en waar vervanging zich opdringt. Het goedgekeurd verslag van deze rondgang dient als basis voor verdere werken conform de verleende vergunning.
- Op basis van de bevindingen ter plaatse kan in overleg met de erfgoeddiensten geëvalueerd worden of de buitengevels van de schuur best een afwerking krijgen met een kalkverf of geen afwerking krijgen waarbij het baksteenparement zichtbaar wordt gelaten. De staat van het metselwerk en de aanwezige bouwsporen zullen hierin bepalend zijn.
- Behoud maximaal authentieke onderdelen van de dakconstructie en vloerroosteringen. Vervang enkel aangetaste zones door nieuwe houten onderdelen met dezelfde secties en vormgeving als de oorspronkelijke. Voorzie een traditionele verbindingswijze met de te behouden constructie-onderdelen en leg deze voorafgaand de uitvoering van de werken ter goedkeuring voor.
- Wanneer voegwerk in slechte staat is kan dit verwijderd en vervangen worden door een identieke voeg (op vlak van samenstelling, kleur en uitvoering). Stootvoegen kunnen niet uitgeslepen worden met een slijpschijf. Deze moet je manueel verwijderen, al dan niet met gebruik van een beitel, zodat het metselwerk niet beschadigd wordt. Zorg ervoor dat de bestaande stootvoegen niet breder worden door het uithakken van het bestaande voegwerk. Slechte lintvoegen kan je ofwel handmatig ofwel met een smalle steenfrees of slijpschijf verwijderen waarbij je een dunne groef in de lintvoeg aanbrengt en daarna de voegmortel handmatig wegneemt. Werk steeds met grote omzichtigheid zodat er nergens metselwerk wordt beschadigd. Voor de diepte van de te verwijderen voeg geldt een factor 1,5 van de dikte van de lintvoeg.
- Wanneer niet ademende verfsystemen worden verwijderd plaats je eerst een voldoende groot proefstaal om de vooropgestelde techniek te evalueren op efficiëntie en impact op de aanwezige waardevolle materialen. Op basis van de bevindingen van het proefstaal en na akkoord van de adviserende diensten kan overgegaan worden tot een globale aanpak van het werk.
- De raamdetaïls van raam type 1 Gasthof (zie bijlage bij de aanvraag) maken duidelijk dat het de nieuwe ramen volgens het type 'opdekramen' zijn voorzien en draai-kipramen zijn. In een historische en beschermde context is dit niet aanvaardbaar omdat deze uitvoeringswijze afwijkt van de historische uitvoeringswijze van deze ramen. Daarom kan akkoord gegaan worden met de schrijnwerkdetaïls op voorwaarde dat het vaste kader en de opendraaiende delen in hetzelfde vlak worden geplaatst (dus geen opdekramen) en de vleugels enkel opendraaiend zijn (dus geen kipramen). De aangepaste detailtekeningen leg je voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

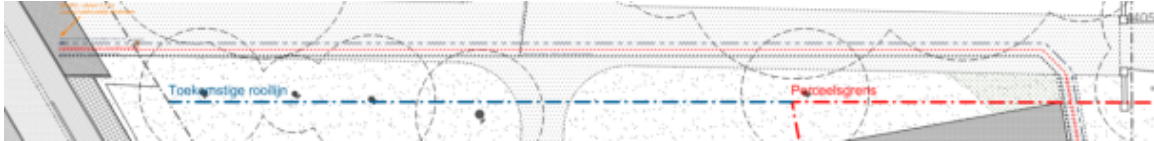
Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De overloop en backwash van het binnenzwembad dient op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Voor de leidingen huisaansluiting moet een erfdienstbaarheid afgesloten worden met de eigenaar van Slotendries. De exacte locatie voor de leidingen van de huisaansluiting dient bepaald te worden in samenspraak met de dienst Wegen Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent).



Openbaar domein

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

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Rooilijn:

Rooilijn die op de plannen staat is indicatief. Er zal een aparte rooilijnprocedure lopen om de Onze Lieve Vrouwdreef in te lijven in het openbaar domein. De inrichting van de Onze Lieve Vrouwdreef zal in een later stadium bepaald worden.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

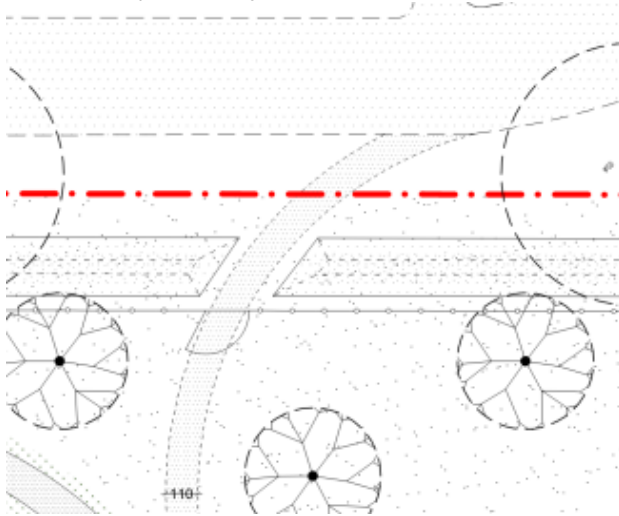
Extra oprit voorbehouden voor tourbussen:

De materialisatie voor de toegang voor tourbussen, nu getekend in grindgazon, dient afgesproken te worden met de dienst Wegen Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent).



Voetgangerstoegang langs de Onze Lieve Vrouwdreef:

Deze zal bij de werken in de Onze Lieve Vrouwdreef aangelegd worden als een pad van 1,50m loodrecht op de rooilijn.



Privaat binnengebied

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

HEMELWATER

Verharding

Waterdoorlatende verharding:

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

Natuurlijke infiltratie

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

HORECA

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.
- Minstens voor wat betreft rubriek 32.1.1° dient na de opbouw en voor de ingebruikname een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd door een erkend geluidsdeskundige dat moet resulteren in de maximum geluidsnormen die haalbaar zijn om de inrichting te kunnen uitbaten zonder overschrijding van de normen in de buurt. Voorafgaand aan de metingen dient een meetplan te worden overgemaakt aan de Dienst Milieu en Klimaat van de Stad Gent (milieuklimaat@stad.gent).
- het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

Sloop

- Indien tijdens de sloopwerken niet in de asbestinventaris opgenomen asbestverdachte toepassingen worden aangetroffen, dienen deze toepassingen te worden geanalyseerd (of dienen ze als asbesthoudend te worden behandeld en afgevoerd).

- (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.
- Voorafgaand aan de verwijdering dienen analyses te worden uitgevoerd op de verschillende soorten roofing op de site om na te gaan welke roofing wel en geen asbestvezels bevat. Indien er asbesthoudende roofing wordt aangetroffen, dient te worden afgestemd met de FOD WASO (toezicht welzijn op het werk) op welke manier de roofing zal worden verwijderd.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keukens moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

De vetafscheiders moeten regelmatig gereinigd worden. De hierbij vrijgekomen afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een vergunde verwerkingsinrichting.

Geluid: technische installaties

Het specifieke geluid van de technische installaties dient te voldoen aan de voorwaarden voor inrichtingen van klasse 3 zoals opgenomen in afdeling 4.5.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

Om de geluidshinder bij de exploitatie van deze technische installaties tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Geluid: activiteiten met elektronisch versterkte muziek

Indien muziekactiviteiten (concerten, feesten,...) met een geluidsniveau > 85 dB(A) LAeq, 15min, worden georganiseerd in de polyvalente zalen, moet hiervoor een toelating cfr. hoofdstuk 6.7 van Vlarem II worden aangevraagd (dit kan max. 12x/jaar en 2x/maand), of indien vaker dan 12x/jaar en 2x/maand moet eveneens rubriek 32.1 (met akoestisch onderzoek) worden aangevraagd.

Vóór de eerste ingebruikname van de polyvalente ruimte in de schuur (SO.1) en de sportruimtes (LO.4 en LO.6) moeten de resultaten van een volledig akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid, ter evaluatie voorgelegd worden aan de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Het maximum toegestane geluidsniveau wordt, in afwachting van de resultaten van het akoestisch onderzoek vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden. De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LA,slow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

Van zodra de resultaten van het akoestisch onderzoek gekend zijn, wordt de effectieve geluidsnorm vastgesteld als de laagste LAeq,15min waarde uit het AO (onder SHS) maar dan toegepast als LAeq,30sec.

Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek :

- tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en
- tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.

Laden en lossen

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen dienen de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes stilgelegd te worden. Het geluid geproduceerd door de geluidsinstallatie van de voertuigen mag niet op de openbare weg of bij burens horen zijn.

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 066117-007OMG/DA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Fauna en flora

Omwille van de nefaste invloed van de grondwatertafeldaling op het bomen en bosbestand mag de bronbemaling, zoals vermeldt in de bemalingsnota, alleen uitgevoerd worden buiten het groeiseizoen (eind oktober – midden maart). De waardevolle bomen binnen de invloedssfeer moeten gemonitord worden door een erkend boomdeskundige (ETW, ETT, ETM). Deze monitoring moet uitgevoerd worden door een combinatie van peilbuizen (met nulmetingen vóór de start van de werken), zuigspanningssensoren of vochtsensoren en frequente controle door de begeleidende boomdeskundige.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Sloop

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

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

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

Bomen

Er wordt bijgevolg aangeraden om in de standplaatsen tussen de parkeerplaatsen een meer droogtebestendige soort dan de *Aesculus indica* aan te planten.

Ondergrondse constructie

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Mobiliteit

- In kader van de maximale parkeercapaciteit vragen we dat de maximum gelijktijdige bezetting van 90 personen voor de B2B-ruimtes zeker niet overschreden wordt.
- Als het gebruik van de overloopweideparking P2 toch in uitzonderlijke gevallen noodzakelijk is, dienen er duidelijke afspraken gemaakt te worden tussen site Giedon en site Slotendries. Dit dient dan ook zeer goed (voorafgaand) gecommuniceerd en duidelijk gemaakt te worden aan de bezoekers hoe zij zich op een veilige en vlotte wijze naar, van en op de overloopparking P2 dienen te begeven zodat er geen hinder ontstaat op het openbaar domein.
- Er dient in de toekomst nog uitgeklaard te worden hoe de Onze-Lieve-Vrouwdreef het best ingericht wordt, o.a. rekening houdend met de belangrijke fietsroute. Voor het gebruik/ontsluiting van de bijkomende overloopweideparking P2, zal er eventueel een tijdelijke wijziging nodig zijn van de verkeerssituatie. Dit kan in dat geval enkel met een vergunning toegekend door de Stad (IPR).
- De leveringen voor het Gasthof dienen georganiseerd te worden op de minst drukke momenten. Er dient aangeduid te worden bij de parkeerplaatsen op parking P1 (met nummers 2 en 3) wat deze mogelijke momenten van levering zijn zodat parkeerders hiermee kunnen rekening houden.
- We vragen om de volgende flankerende maatregelen te nemen om de ambitieuze mobiliteitsdoelstellingen te behalen: de opmaak van een bedrijfssitevervoerplan, actieve communicatie (via website, social media, etc..) richting bezoekers met multimodale bereikbaarheidsinfo volgens het STOP-principe en een mobiliteitsaanspreekpunt voor de site.

- Er dient onderzocht te worden of er gewerkt kan worden met een reservatiesysteem voor de touringcars zodat het aantal touringcars dat tegelijkertijd op de parking aanwezig is tot een absoluut minimum beperkt wordt.
- We vragen om op de piekmomenten voor pelgrimsbezoeken het programma op de site te beperken.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00,

mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Inrichtingsnummer 20250207-0033: Giedon

Afval

Er dient een afvalstoffenregister bijgehouden te worden.

Opslag gevaarlijke producten

De producten voor de zwemwaterbehandeling (1.000 kg desinfectiemiddel, 400 kg pH-correctiemiddel en 60 kg vlokmiddel) moeten conform artikel 5.32.8.1.6. §2 van Vlarem II worden opgeslagen. Er wordt in het bijzonder gevraagd dat er voldoende fysieke afstand is tussen de gevaarlijke producten om menselijke fouten (mengen van chemicaliën) zoveel mogelijk te vermijden.

Koelinstallaties/warmtepompen

Er moet worden nagegaan of natuurlijke koelmiddelen (zoals CO₂, ammoniak of propaan) of andere koelmiddelen met een laag Global Warming Potential als alternatief kunnen worden toegepast.

De koelinstallaties dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Compressoren

Er worden 2 compressoren aangevraagd met een vermogen van elk 2 kW, aangesloten op een drukvat waarvan het volume en de werkdruk momenteel niet bekend is. Volgens artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II, is een onderzoek door een erkend milieudeskundige in de discipline 'houder voor gasen of gevaarlijke stoffen' vereist wanneer het product van de toegestane druk (in bar) en het volume (in liter) van het drukvat groter is dan 3.000 bar.liter.

Afvalgassen wasserij

De afvalgassen die vrijkomen bij het was- en droogproces dienen op de plaats van ontstaan worden opgevangen en via een daartoe geschikte schoorsteen naar de buitenlucht worden afgevoerd.

Geluid

Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen waarbij te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Inrichtingsnummer 20250328-0038: Giedon – bemaling

Webapplicatie DOV

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1. het merk en serienummer;

2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;
Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.”

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

Er geldt steeds dat enkel bemalingswater geloosd mag worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlarem II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van Vlarem II.

Zettingen

Er wordt aanbevolen om tijdens de diepere bemaling voor de liftputten de zettingen op te volgen met zettingsbakens. De exploitant dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedssfeer van de grondwaterwinning te voorkomen.

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09206 - OMV_2024161184 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie en de exploitatie van de site 't Boerenhof tot het nieuwe ontmoetingscentrum Giedon - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Onze Lieve Vrouwdreef, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161184

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Giedon_I_N_inplanting.pdf	3s6w7cPMg2B+Q8QSIHskdg==
BA_Boerenhof_G_B_10.pdf	IUCSQHcvQvYCiKRUu3ZOjg==
BA_Boerenhof_G_B_1.pdf	Wpw0locu8AhrR5BK0gxTWA==
BA_Boerenhof_G_B_2.pdf	GvhDNMIAwr9N0Y/HSEjHpg==
BA_Boerenhof_G_B_3.pdf	fyVDAIx3djQ5QOI0X+qmqg==
BA_Boerenhof_G_B_4.pdf	Ic8CCljhdnr36i3IH5+3Q==
BA_Boerenhof_G_B_5.pdf	mGCsB+rF2qwRcTNkQThYyw==
BA_Boerenhof_G_B_6.pdf	Qoy25ywbq5xkypjCQs8Xyw==
BA_Boerenhof_G_B_7.pdf	FyYyOcxDLLOeQTr9QgBozA==
BA_Boerenhof_G_B_8.pdf	6WQWkrSszP8IY4BVMxUZ9w==
BA_Boerenhof_G_B_9.pdf	YzSVY4HEEuv16DsQ+lzv5w==
BA_Boerenhof_P_B_-1.pdf	PVKZoLOsVbLANN49UrZwvg==
BA_Boerenhof_P_B_+0.pdf	iE/aRXkACR9KAfwpeCVAVA==
BA_Boerenhof_P_B_+1.pdf	5wOSRC1r9tNmhWgluW/AvQ==
BA_Boerenhof_P_B_+2.pdf	GCpz+QGXRFL1FcYQw0rxrg==
BA_Boerenhof_S_B_AA.pdf	NmlqbMPGn79VKml17EOs4Q==
BA_Boerenhof_S_B_BB.pdf	F7BWGhIQ57fYKTmXUDwi7w==
BA_Boerenhof_S_B_CC.pdf	ywpzzUMKQaEUCguXypBzKA==
BA_Boerenhof_S_B_DD.pdf	wC5PBUX/zF1KU68yramFQA==
BA_Boerenhof_S_B_EE.pdf	TUmusCZGaW82OIUewpTHAw==
BA_Boerenhof_S_B_FF.pdf	fEVEI8fTqc84Kf7wYNxHSw==
BA_Giedon_I_B_inplanting.pdf	/vomjhp6NP3qEKaIPkqYJw==

BA_Giedon_I_N_inplanting riolering.pdf	A+d06zBBUsB4SxJnMFRWTA==
BA_Giedon_L_N.pdf	aiE+rnF9JTTeu0Bx91ui3Q==
BA_Giedon_T_B_AA_terreinprofiel.pdf	EotM7YrYNH7WZ6jl3bgCFg==
BA_Giedon_T_B_BB_terreinprofiel.pdf	U6M5HWPpy/d09KrSExMEB0w==
BA_Giedon_T_B_CC_terreinprofiel.pdf	wSkjcaC+R/of0L6pY/7sVA==
BA_Giedon_T_N_AA_terreinprofiel.pdf	SMs0CAP8IDJsG/+LriiscQ==
BA_Giedon_T_N_BB_terreinprofiel.pdf	xQZNQo7BMiYkT0bwl+jUKg==
BA_Giedon_T_N_CC_terreinprofiel.pdf	99PegUqWbnztXN7tlznoPw==
BA_Giedon_T_N_DD_terreinprofiel.pdf	BksYwT3kHOEk+pADUQBTuw==
BA_Giedon_T_N_EE_terreinprofiel.pdf	VWb/yuP616I84c7PE6HrLg==
BA_Giedon_T_N_FF_terreinprofiel.pdf	ctpgWUJvnamFy0TM+1duqQ==
BA_Giedon-Gasthof_G_N_10.pdf	dGvdP+2nH1ICnVnWqbzjew==
BA_Giedon-Gasthof_G_N_11.pdf	fcPN2HyzRN8tqf0UKrMKoQ==
BA_Giedon-Gasthof_G_N_12.pdf	8vfuQJis7Xm/OVYmlSdt2A==
BA_Giedon-Gasthof_G_N_9.pdf	VttbVvA0havj7I59hfWmKg==
BA_Giedon-Gasthof_P_N_-1.pdf	X4YPpJbRuLTthJ0R3qZ0aw==
BA_Giedon-Gasthof_P_N_-2.pdf	tGYgUWI3R+SrXBnVuRMC6g==
BA_Giedon-Gasthof_P_N_00.pdf	9sMPcLfkkWstPblffVDoiA==
BA_Giedon-Gasthof_P_N_01.pdf	ZbSisHXbqCaF0rc9i1I3Dg==
BA_Giedon-Gasthof_P_N_02.pdf	79ufIU1BM7ptzpdst4F9jA==
BA_Giedon-Gasthof_S_N_GA.pdf	lo6Wg0BjknahevPz9HsgEQ==
BA_Giedon-Gasthof_S_N_GB.pdf	iWaiVCnZ/Y98dL9PwtCV7g==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_1.pdf	KgyprNnMHAvPpYjzzRjtqg==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_2.pdf	R7Dx8VTYDXwdvLStkh5z7Q==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_3.pdf	AM3PXXlcrxhOfvKa9QKCua==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_4.pdf	xd9YcVLmoZ+LEdTP1vAf6g==

BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_5.pdf	5iu8nl+HjcVlwW4HHXSWtw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_6.pdf	GKKf0ajdr/OV89Owl1h2sw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_7.pdf	clhrQw5MZ4NPqJBRhE4Aow==
BA_Giedon-Hoofdvolume_G_N_8.pdf	2iF285tNg7ObM0AlKUVglg==
BA_Giedon-Hoofdvolume_P_N_-1.pdf	E5yfUZA51qE/hTN5WA0N0A==
BA_Giedon-Hoofdvolume_P_N_-2.pdf	idK7FCkrBbbISUsxxaYC7w==
BA_Giedon-Hoofdvolume_P_N_00.pdf	m7u+LURLlj4r981ESE8N+g==
BA_Giedon-Hoofdvolume_P_N_01.pdf	frJy2gc2IlkJd6PoKlxiNg==
BA_Giedon-Hoofdvolume_P_N_02.pdf	rKAuluBgjcAunn5QptDwzw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_S_N_AA.pdf	2Hg4UN7PVta6YruD5IMWEw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_S_N_BB.pdf	X3BhThdfaiYI/BGWSD58nw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_S_N_CC.pdf	C71Gfh+QcOpgisa2tPrdIA==
BA_Giedon-Hoofdvolume_S_N_DD.pdf	npouUarAKirpS1HhULVrEw==
BA_Giedon-Hoofdvolume_S_N_EE.pdf	VoUQ/6LTgv5CpFuvkB3FRA==