

**dat verzoekers beroep aantekenen tegen:**

de goedkeuring van de vergunningsaanvraag (voor IIOA en stedenbouwkundige handelingen) door de beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, project nummer **OMV 2022139665**, (stuk 1), datum beslissing 20 juli 2023, datum aanplakking 28 juli 2023,  
in afwezigheid van mevrouw Carina Van Cauter, provinciegouverneur,  
in afwezigheid van de heer Steven Ghysens, provinciegriffier,

**Betreffende een omgevingsvergunning,**

aangevraagd door CITADEL FINANCE nv, Voldersstraat 1, 9000 Gent,

nopens ligging Familie van Rysselberghedreef 2 en Jan Hoetplein, 2, 9000 Gent, kadastraal gekend Gent 8ste afd., sectie H, nrs. 0001/W/35 en 0001/V/35, en 0018/B/5, 0001/W/35, 0018/P/5, 0018/C/5 en 0001/V/35.

**Het beroep is ontvankelijk ratione temporis**

De bestreden beslissing werd aangeplakt op datum van 28 juli 2023 (stuk 2), zodat onderhavig beroep wordt aangetekend binnen de decretaal voorgeschreven termijn van 30 dagen.

**Belang van de verzoekers**

Het beroep wordt ingesteld door personen uit het betrokken publiek (art. 53, Decreet 25 april 2014), die een belang hebben wegens schending van regels van openbare orde, of die minstens de openbare orde raken, of wegens hun woonplaats in de onmiddellijke nabijheid van het Citadelpark, zodat de verzoekers de onmiddellijke gevolgen zullen ondergaan van de bestreden beslissing.

Verzoekers sub 3 t/m 5 zijn gedomicilieerd aan de Floraliënlaan te Gent, en verzoekers sub 1 en 2 zijn eigenaars van een appartement aan de Floraliënlaan te Gent, waar ze in de loop van volgende maand hun domicilie zullen vestigen. Verzoeker sub 6 is gedomicilieerd aan de Floraliënlaan 22 te Gent en heeft daar ook zijn commerciële activiteit (restaurant Jan Van den Bon) gevestigd.

De Floraliënlaan paalt rechtstreeks aan het Citadelpark, en alle verzoekers hebben gekozen om aldaar te wonen en/of te werken omwille van de onmiddellijke nabijheid van dit park, dat ingevolge het hierna besproken Beschermingsbesluit van 30 mei 1983 garanties biedt inzake bescherming van de rust, het groene uitzicht, de gezonde lucht, de aanwezigheid van een eigen fauna, de zo beperkt mogelijke aanwezigheid van autovoertuigen, e.d.m.

De bestreden beslissing, zoals hierna zal worden uiteengezet, zal deze gegarandeerde voordelen te niet doen of minstens ernstig verstoren, wat een rechtstreekse impact zal hebben op het woon- en werkcomfort van verzoekers alsmede op hun persoonlijke levenssfeer.

Zo zullen bomen worden gerooid, gebouwen en wegenis worden gewijzigd en uitgebreid, zullen activiteiten met hinderlijke geluidsproductie worden toegelaten – ook tijdens avondlijke en zelfs

nachtelijke uren waar verzoekers meer dan anders recht hebben op rust – en zullen de activiteiten in het congresgebouw ICC in aantal toenemen.

Het Beschermingsbesluit van 30 mei 1983 verklaarde de bescherming van het Citadelpark “van nationaal belang”, zodat elke bewoner van de Natie – en dus iedere verzoeker – van rechtswege een wettelijk belang heeft om op te treden tegen inbreuken op dit Beschermingsbesluit.

\* \* \*

## **Beroepsgriev**

### **1.**

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 31 oktober 2022 ingediend; tussen de datum van indiening en de datum van ontvankelijkheidsverklaring (5 april 2023) verlieden niet minder dan 156 dagen.

De doelstelling van de wet (art. 32, § 1 Omgevingsdecreet) is dat een aanvraag binnen een snelle tijd afgewerkt wordt. In dit dossier werd deze wettelijke doelstelling niet gehaald, integendeel: er werd binnen de snelle termijn zelfs niet eens beslist over de ontvankelijkheid: niet minder dan 156 dagen verstreken vooraleer de aanvraag ontvankelijk verklaard werd. Samen met de andere grieven in dit beroep, dient dit te leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing.

### **2.**

De bestreden beslissing werd genomen in afwezigheid van mevrouw Carina Van Cauter, provinciegouverneur, en in afwezigheid van de heer Steven Ghysens, provinciegriffier, door personen die voorhouden hen waar te nemen, doch van welke waarneming in de bestreden beslissing geen enkel bewijs of motivering voorligt, zodat deze waarnemende beslissing nietig behoort te zijn.

### **3.**

Het voorwerp van de vergunningsaanvraag is een congres- en feestgebouw in het Citadelpark te Gent. Dit park is bij Besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983 (stuk 5- hierna: het Beschermingsbesluit) beschermd als volgt (met eigen vetdruk en onderstreping):

*“Artikel 1.- Wordt als landschap gerangschikt overeenkomstig de bepalingen van de wet van 7 augustus 1931 om reden van de historische, esthetische, wetenschappelijke (dendrologische) waarden, het Citadelpark te Gent, zoals afgebakend op bijgaand plan, bekend ten kadaster :*

*- Gent, 8e afdeling, sectie H, 1e blad, 2e deel, de perceelnummers : IW31, 18D, 18E, 18N3, 17C1, 18R2*

Artikel 2. - Voor de behartiging van het nationaal belang worden de volgende beperkingen aan de rechten van de eigenaars gesteld :

A. Onverminderd de bestaande wetten en reglementen terzake, is verboden :

1. Het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden.
2. Het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalprodukten.
3. Het aanbrengen van reclame-panelen of gelijk welke publiciteit.
4. Elke activiteit die een belangrijke wijziging van de waterhuishouding voor gevolg kan hebben, inzonderheid het graven van afwateringskanalen, het uitvoeren van draineringswerken en wateraftappingen, welke van aard zijn het grondwaterpeil zodanig te beïnvloeden, dat de aanwezige plantengroei of de bestaande beplantingen in gevaar worden gebracht.
5. Het verharden van wegen en paden met homogeen materiaal, zoals asfalt of beton met uitzondering van onderhoudswerken aan de bestaande verhardingen.
6. Het uitzetten van dieren die tijdelijk of definitief in het wild kunnen blijven leven.
7. Elke lozing van vloeistoffen of gassen die nadelig kan zijn voor de aanwezige plantengroei.
8. Het vellen, ontwortelen of beschadigen van bomen en heesters, inbegrepen het wegnemen van gesteltakken of hoofdwortels.

Bovenstaande bepaling is niet van toepassing op dode of windvallige bomen.

Onderhoudswerken zoals snoeien of knotten zijn toegelaten, mits het oordeelkundig gebeurt.

9. Om het even welke activiteit die de rust en de stilte in het gebied zou kunnen verstoren, inzonderheid het gebruik van motorvoertuigen of voertuigen met hulpmotor, het bedrijven van ruitersport en het houden van om het even welke wedstrijden en testritten.

B. Behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming vanwege de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde en onverminderd de bestaande wetten en reglementen terzake, is verboden:

1. Het verbouwen of heropbouwen van bestaande constructies.
2. Het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens en afgedankte voertuigen.
3. Het aanbrengen van permanente afsluitingen. Het herstellen of vernieuwen van de bestaande afsluitingen is toegelaten.
4. Het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen voor het transport van electriciteit, water, gas en rioolwater en van telefoonleidingen.
5. Om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, inzonderheid het verrichten van opgravingen, boringen of grondwerken en het aanvoeren van grond.

C. Van de onder A en B opgesomde verbodsbepalingen kan worden afgeweken op grond van een beheersplan dat door de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen gehoord, werd goedgekeurd”.

Gezien het Besluit uitdrukkelijk de bescherming van het Citadelpark van nationaal belang verklaart, is de bescherming van openbare orde; elke schending van de besloten bescherming is derhalve van rechtswege nietig, zonder mogelijkheid van tegenbewijs.

Het gebruik van het woord “onverminderd” en het woord “bestaande” in het beschermingsbesluit duidt erop dat andere, in 1983 bestaande, wetten en besluiten samengelezen mogen worden met de bepalingen van het beschermingsbesluit en dat andere wetten en besluiten gebeurlijk bijkomende beschermingen mogen opleggen: zie:

<https://www.ensie.nl/betekenis/onverminderd>.

Latere wetten en besluiten dan de toenmalig bestaande wetten en besluiten mogen geen afzwakkende invloed hebben op de beschermingsmaatregelen van het beschermingsbesluit, mede gezien het nationaal belang.

Het beschermingsbesluit bepaalt in littera C. dat afgeweken kan worden van de verbodsbepalingen op grond van een goedgekeurd beheersplan; de bestreden beslissing verwijst evenwel niet naar enige afwijking op de verbodsbepalingen in een bedoeld goedgekeurd beheersplan, zodat deze theoretische mogelijkheid zich terzake niet voordoet.

De bestreden beslissing verwijst wel (p. 43) naar een beheersplan, beweerd goedgekeurd op 25 april 2019.

Op webstek <https://plannen.onroerendergoed.be/plannen/918/bestanden/5558> vindt men een schrijven van een ambtenaar, als volgt:

*Vlaamse overheid  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91  
9000 GENT  
T 09 276 24 40  
**www.onroerendergoed.be**  
STAD GENT  
Botermarkt 1  
9000 GENT*

*Geachte,*

*Uw beheersplan voor Citadelpark is goedgekeurd. Uw plan is geldig vanaf de datum van ondertekening van de goedkeuring, en dit voor de komende 24 jaar. U kunt het plan binnenkort raadplegen op <https://plannen.onroerendergoed.be/>.*

*Met de goedkeuring van het beheersplan erkennen wij ook de status van ZEN-erfgoed. Ook gaan wij akkoord met de lijst van werken waarvoor geen toelating moet gevraagd worden en de lijst van werken aan bomen struiken waarvoor nog juist wel een toelating nodig is.*

***Wat kunt u nog doen?***

*- U kunt premies aanvragen voor het uitvoeren van werken aan het erfgoed binnen uw beheersplan. Hiertoe neemt u contact met uw erfgoedconsulent vermeld in de contactgegevens bovenaan deze brief.*

*- U kunt uw plan aanpassen als dit nodig is voor een beter beheer van het erfgoed. Dit kan op uw initiatief, maar wij kunnen er ook om vragen. Hiertoe volgt u dezelfde procedure als die voor de opmaak en goedkeuring van een nieuw beheersplan.*

***Onze opvolging van uw plan***

*Wij volgen de uitvoering van uw plan op. Hiertoe moet u een onderhoudslogboek*

*bijhouden van alle maatregelen die u voor het goede beheer van uw erfgoed nam. Elke zes jaar dient u ons dit logboek te bezorgen. Dit onderhoudslogboek geeft u mogelijk ook recht op 10% extra premie bij aanvraag van een erfgoedpremie. Meer informatie hierover leest u op [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be).*

*Hebt u nog vragen? Neem dan contact op met uw erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.*

*Ik wens u succes met de realisatie van uw beheersplan en dank u voor uw inzet voor het erfgoed.*

**Met vriendelijke groeten**

*Voor de administrateur-generaal, afwezig,*

*Luc Van Havere, organisatie-adviseur.*

*cc. Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent*

Het valt op dat deze goedkeuring NIET gegeven werd door *de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen* gehoord. Bij gebreke aan een verduidelijking hieromtrent, mag beroeper veronderstellen dat geen in het beschermingsbesluit bedoelde goedkeuring gegeven werd, zodat het beschermingsbesluit onverminderd gehandhaafd en gesanctioneerd moet worden.

Evenmin geeft de bestreden beslissing aan welke beschermingsonderdelen van het beschermingsbesluit gewijzigd zouden worden door een bedoeld goedgekeurd beheersplan, zodat aangenomen mag worden dat alle gedetailleerde beschermingsonderdelen van het beschermingsbesluit onverminderd gehandhaafd werden, en zelfs nog in vele onderdelen versterkt werden (zie verder, o.m. nopens de fauna, de verharding, het autoverkeer, en zie ook randnummer 18). Het beheersplan stelt zeer duidelijk dat de bescherming van het beschermingsbesluit moet behouden blijven, ook naar de toekomst toe (beheersplan, p. 453):

*Conservatie, restauratie en beheer van de verschillende elementen binnen het Citadelpark gebeuren steeds met respect voor de historische gelaagdheid en de aanwezige erfgoedwaarden zoals beschreven in dit beheersplan. De erfgoedelementen worden maximaal behouden en gerespecteerd, het voortbestaan hiervan wordt met andere woorden gegarandeerd. Deze erfgoedelementen vormen de cultuurhistorische dragers van de site en zullen dit in de toekomst ook blijven. Daarnaast bevat de site een relatief hoge natuurwaarde, namelijk door de aanwezigheid van onder andere waardevolle groenelementen, diverse flora door de aanwezigheid van vijvers, nestgelegenheden voor vogels etc. Deze natuurwaarde wordt naast de erfgoedwaarde als belangrijk aandachtspunt in het beheer meegenomen.*

Gezien de bestreden beslissing herhaaldelijk inbreuken pleegt op het beschermingsbesluit, zoals verder in dit beroepsschrift zal aangetoond worden, en gezien het nationaal belang en de openbare orde, behoort de bestreden beslissing vernietigd te worden.

#### 4.

Door Olivier Machiels, Hendrik van Brederodestraat 25, 9000 Gent, mede namens de actiegroep “*Citadelpark voor Kinderen*” (CVK) werden op 13 mei 2023 *bemerkingen en bezwaren* ingediend in het kader van het openbaar onderzoek voor de aanvraag door Citadel Finance NV voor een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een congrescentrum (SH+HIOA), de reconversie van het ICC en het maken van een nieuwe, eengemaakte logistieke inrit (dossier OMV\_2022139665), als volgt:

## **II. Bemerkingen bij het MER**

*Een MER rapport levert essentiële informatie op om de vergunningverlener toe te laten in te schatten of een vergunning kan worden verleend, of ze eventueel moet worden beperkt qua duur en om passende voorwaarden te kunnen opleggen.*

*CVK heeft het MER-rapport opgesteld door Bureau DW doorgenomen en wenst de volgende bemerkingen te maken.*

*Het rapport beklemtoont vooral de positieve effecten die verwacht worden als gevolg van de uitvoering van het project. De beoordeling maakt echter abstractie van het feit dat, naast de uitbating van het ICC, ook nog andere als hinderlijk ingedeelde activiteiten worden uitgevoerd in het Citadelpark - een beschermd landschap. De mogelijke cumulatieve effecten op mens en omgeving ten gevolge van de gezamenlijke uitbating van deze activiteiten (Kuipke, ICC, SMAK) en voorgestelde toekomstige bijkomende activiteiten in het kader van de verdere opwaardering van het Citadelpark (bv. indien de Floraliënhal een functie als publieke “umbrella” zou gaan vervullen) werden niet onderzocht.*

***Gelet op het fragiele kader waarin deze activiteiten plaatsvinden, zou een meer integrale benadering van de effecten hier zeker op zijn plaats geweest zijn.***

*Hoewel de exploitatie in strijd is met de bestemming van de site, zijnde een parkgebied gelegen midden een woonzone, besteedt de studie geen aandacht aan de specifieke noden qua beperking van de effecten die een parkfunctie met zich meebrengt en wordt te weinig rekening gehouden met het statuut van het park als beschermd landschap.*

*In het MER rapport wordt bijvoorbeeld enkel gekeken naar de impact van geluid op omliggende bewoning. Het lijkt nochtans belangrijk om in deze parkomgeving ook rekening te houden met de effecten op vogels, vleermuizen en andere fauna. Een gelijkaardige beschouwing kan worden gemaakt voor andere hinderaspecten.*

*CVK is daarom van oordeel dat een conclusie omtrent de impact op het park als beschermd landschap niet kan worden getrokken zonder het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed in te winnen.*

***CVK dringt er dan ook op aan dat een dergelijke adviesvraag zou gebeuren in het kader van de verdere procedure inschatting van de impact, rekening houdend met het geheel van de bestaande en geplande activiteiten binnen en rond het Citadelpark.***

***Gelet op al het bovenstaande beschouwt CVK de algemene conclusie van het MER rapport dat er geen aanzienlijk negatieve milieueffecten worden voorzien als onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd.***

## **III. Context: bestaande vergunningen**

*In de huidige toestand is er voor de exploitatie van het congresgebouw een omgevingsvergunning van kracht op naam van de exploitant ICC Ghent NV. Deze vergunning werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op 15 oktober 2020.*

*In deze vergunning wordt de inrichting beschreven als “bestemd voor het organiseren en het houden van congressen en meetings (ong. 200 per jaar) evenals de organisatie van events en incentives (ong. 75 per jaar)”. De vergunning werd verleend voor “de hernieuwing en verandering van een internationaal congrescentrum en feestzalen” met onder de activiteit 32.2.2° de verduidelijking “een polyvalente congreszaal en speelruimte”.*

*Bij de voorliggende vergunningsaanvraag worden een aantal als hinderlijk ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) aangevraagd op naam van de bouwheer Citadel Finance NV. De omschrijving van de aangevraagde activiteiten in de voorliggende aanvraag is vaag (zie ook punt IV. hierna) en er valt niet concreet op te maken in welke mate de bestaande en nieuw aangevraagde vergunning overlappen of elkaar aanvullen. Het is niet duidelijk in welke mate beide dossiers dezelfde of andere inrichtingen of activiteiten omvatten.*

*In de omschrijving van het voorwerp van de voorliggende vergunningsaanvraag (document: OMSCHRIJVING\_VOORWERP 28 november 2022 181757.pdf) wordt ook het volgende vermeld:*

*“(…) waarbij later (na opmaak nieuwe overeenkomst met exploitant) een mogelijke overdracht kan plaatsvinden. Op dat moment zal ook de huidige vergunning (van 2020) via een melding worden stopgezet (maakt geen deel uit van de huidige aanvraag).”*

*Met andere woorden: hoewel de intentie tot stopzetting van de lopende vergunning terloops wordt vermeld, laat het dossier geheel in het midden onder welke voorwaarden of op welk moment precies (“later”?) de bestaande vergunning zou worden stopgezet en wie daar het initiatief zou voor nemen.*

*Als concreet voorbeeld wil CVK hier de verwarming van de gebouwen vermelden. De huidige vergunning voor ICC Ghent NV omvat hiervoor de uitbating van aardgasketels. Het is ons onduidelijk of de nieuwe vergunningsaanvraag inhoudt dat deze bestaande capaciteit uit gebruik zal worden genomen en, zo ja, wanneer? Of wordt toch nog de mogelijkheid voorzien deze ketels te behouden als back-up capaciteit? Voor alle duidelijkheid: CVK is van oordeel dat een ingrijpende energetische renovatie dient te leiden tot het volledig elimineren van fossiele brandstofbronnen in de toekomstige exploitatie van het ICC.*

*CVK stelt ook vast dat er zich in het Citadelpark ook nog een derde exploitant van een als hinderlijk ingedeelde inrichting bevindt, met name een datacenter, dat voor deze activiteiten ook over een eigen exploitatievergunning beschikt, die in de voorliggende aanvraag niet is beschouwd.*

*Door deze versnippering van vergunningen en exploitanten moet in vraag worden gesteld of in de beoordelingsprocedures de cumulatieve impact van de verschillende hinderlijke inrichtingen en activiteiten op mens en omgeving - beschermd parkgebied - wel correct en volledig werd ingeschat.*

#### **IV. Inhoud aanvraag**

##### **Activiteiten (voorwerp van de aanvraag)**

*De voorliggende vergunningsaanvraag omvat een zeer summiere omschrijving van de aangevraagde activiteiten. Het onderwerp van de aanvraag maakt enkel gewag van een “congrescentrum”, de “reconversie van het ICC” en een “nieuwe, eengemaakte logistieke inrit”.*

*Uit het MER rapport kan hierover iets meer worden afgeleid.*

*Paragraaf 3.7.1.1 (Huidig gebruik) vermeldt: “Sinds 2015 vormen congressen de corebusiness. Dit zijn zowel nationale als internationale meerdaagse congressen.”*

*Evenwel is er in paragraaf 3.7.1.2. (Toekomstig gebruik) sprake van “verschillende vormen van gelijktijdig gebruik”, bijvoorbeeld in de vorm van een “congres tot 1000 personen” (op de bel-etage en niveaus 1 en 2), een “apart event of (...) afsluitend diner” (in de tuinhof), nog een apart evenement (in de antichambre en/of Floraliënhof) en een vierde event in het dakpaviljoen.*

*De tekst blijft evenwel bijzonder vaag over welk soort events dit zouden kunnen zijn - naast de congressen (MICE) - en op welke schaal de exploitant dit ziet. Geen enkel dossierstuk geeft hierover uitsluitsel, we moeten het stellen met enkele zeer sporadische vermeldingen (“trouweesten, corporate events”) die een tip van de sluier oplichten.*

*De verwijzingen naar grote evenementen en grote vrachtwagens die hier en daar opduiken, creëren bij CVK wel de vrees dat - bij gebrek aan beperkende omschrijving van de vergunde activiteiten - de huidige “corebusiness” als MICE-congrescentrum (op termijn) zou kunnen wijzigen en meer hinderlijke activiteiten de bovenhand zouden nemen, vooral indien mocht blijken dat de vraag naar MICE activiteiten lager uitvalt dan initieel werd ingeschat.*

*Tot slot merkt CVK op dat de grote productiekeuken die zich in het gebouw bevindt in functie zou moeten staan van de congressen die ter plekke plaatsvinden. Het verleden heeft aangetoond dat de verleiding voor sommige exploitanten groot kan zijn om dergelijke infrastructuur - zeker bij verlaagde lokale vraag - ook in te zetten voor externe catering. Dit heeft toen geleid tot overlast voor de buurt en de draagkracht van het park ernstig aangetast en CVK wil er sterk op aandringen dat dergelijke fouten niet worden herhaald of aangemoedigd.*

***CVK vraagt daarom dat in de vergunning duidelijk en beperkend wordt omschreven welke activiteiten precies worden toegelaten en dat hierbij uitdrukkelijk de klemtoon wordt gelegd op de rol van het ICC als congrescentrum (CC) en dat preventief wordt uitgesloten dat de activiteit evolueert in de richting van feest- of fuifzaal of naar een grootkeuken die ook externe klanten bedient.***

### ***Aspect geluid***

*CVK wenst ook een aantal bedenkingen te formuleren inzake de mogelijke geluidsimpact van de activiteiten aangevraagd onder rubriek 32 van Vlarem I:*

*rubriek 32.1.2° | muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is |100 dB(A) LAeq\_15 (klasse 2)*

*De aanvraag verwijst hierbij naar de volgende 3 zalen waar muziekactiviteiten (met elektronische versterking) worden gepland: paviljoen, antichambre en tuinkamer.*

*Uit de beschrijving van deze zalen in het MER blijkt in elk geval het volgende: “de nieuwe locatie van de toegang en de circulatie laten toe om verschillende vormen van gelijktijdig gebruik te organiseren en het ICC flexibel te configureren. In het basisscenario biedt het centrale gedeelte van het ICC, de bel-etage, plaats aan een congres tot 1000 personen, waarbij het auditorium ingezet wordt voor plenaire sessies, catering en tentoonstelling op niveau 1 worden georganiseerd en de break-outruimtes zich op niveau 2 bevinden.*

*Daarnaast kan de tuinhal worden ingezet voor een apart event of voor het afsluitend diner van het centrale congres. Ook de antichambre kan apart worden ingezet, al dan niet samen met (een deel van) de Floraliënhal. Het dakpaviljoen vormt tenslotte een vierde eventruimte.”*

*Met andere woorden: de mogelijkheid is gecreëerd om in minstens 3 zalen tegelijk een evenement te organiseren met muziekactiviteiten, waarbij ook nog andere activiteiten parallel in de andere zalen plaatsvinden.*

*Ter vergelijking, de huidige vergunning omvat de volgende activiteit, voor de ruimtes “polyvalente expo” en “banketzaal”: rubriek 32.1.2° | muziekactiviteiten: feestzalen,*



*schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is |105 dB(A)\_LAeq\_15 (klasse 2).*

*Uit het dossier valt niet duidelijk op te maken in welke mate het naast elkaar bestaan van deze vergunningen een mogelijkheid zou creëren om tegelijkertijd gebruik te maken van alle vermelde zalen voor het uitoefenen van elektronisch versterkte muziekactiviteiten.*

***CVK is in elk geval van oordeel dat een dergelijk cumulatief gebruik expliciet zou moeten worden verboden in de nieuwe vergunning.***

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

*In de bestaande vergunning zijn de volgende vijf bijzondere voorwaarden qua geluidsbeheersing opgenomen bij activiteiten met elektronisch versterkte muziek.*

***CVK vraagt uitdrukkelijk dat minstens dezelfde bijzondere voorwaarden zouden worden opgenomen in de nieuwe vergunning om geluidsoverlast in de parkomgeving en de ruimere woonomgeving maximaal te beperken.***

### ***Aspect energie***

*In tegenstelling tot eerder ontvangen informatie kiest de vergunningsaanvrager voor een verwarmingssysteem met lucht-water warmtepompen terwijl vroeger werd beoogd dat de warmtevoorziening hoofdzakelijk zou worden voorzien met behulp van een geothermische systeem.*

*Wij zien daarbij vooral risico op de uitbreiding van de bestaande koelcapaciteit (luchtventilatoren) met bijkomende geluidsoverlast. Wij vragen ons daarbij ook af of de gebouwschil voldoende wordt aangepakt om de totale energievraag te beperken en of het volledige potentieel voor geothermische energie voldoende werd onderzocht. In het laatste geval zou ook passieve koeling van de gebouwen mogelijk zijn.*

***CVK is van oordeel dat een ingrijpende energetische renovatie dient te leiden tot het volledig elimineren van fossiele brandstofbronnen in de toekomstige exploitatie van het ICC.***

## ***V. Concrete voorstellen***

### ***1. Voorwerp en voorwaarden van de vergunning***

*Gelet op het voorgaande, en in het bijzonder gelet op het beschermd statuut van het park en de ligging temidden een woonomgeving, verzoekt CVK om de aard en de omvang van de vergunde activiteiten precies en beperkend af te bakenen, hierbij rekening houdend met de aanwezigheid van meerdere exploitaties in deze kwetsbare omgeving. Op deze manier moet worden vermeden dat ongewenste hinder optreedt voor mens en omgeving.*

*CVK vraagt dat in de vergunning enkel activiteiten worden toegelaten die een rechtstreeks verband hebben met de rol van het ICC als congrescentrum (MICE) en dat activiteiten worden uitgesloten waarbij het gebouw fungeert als feestzaal of fuifruimte.*

*CVK vraagt ook dat wordt vermeden dat de aanwezige keuken wordt gebruikt om externe klanten te bedienen (dit kan mogelijk ook via bijzondere voorwaarden).*

*Los van het voorgaande vraagt CVK dat beperkingen worden opgelegd inzake het aantal evenementen met elektronisch versterkte muziek dat gelijktijdig (in verschillende zalen) in het gebouw kan plaatsvinden.*

CVK vraagt om minstens de volgende (bijkomende) voorwaarden in de vergunning op te nemen:

**a) Aantal en type van evenementen** (via een beperkende omschrijving van het voorwerp en/of bijzondere voorwaarden)

- Aantal evenementen: maximaal gelijk aan het jaargemiddelde van de voorbije vier jaar

- Idem voor maximum aantal dagen exploitatie per jaar (incl. opbouw/afbraak enz.)

- Maximale beperking van het aantal avondlijke/nachtelijke evenementen

**b) Geluid**

- Bijkomende preventieve maatregelen op vlak van geluidsbeperking

- Geluidsdrempels voor muziekevenementen

- Verplichting tot uitvoering van een periodiek akoestisch onderzoek

- Bijkomende studie van de geluidsimpact tgv de uitbreiding van de koelgroepen op de fauna en de stiltebeleving (recreatieve waarde) in het park

- Het cumulatief effect van verschillende geluidsbronnen (verkeer, technische installaties, events, etc.) moet in beschouwing worden genomen. De bestaande geluidsbeperkingen moeten op cumulatieve wijze blijven gelden.

**c) Mobiliteit**

- Preventieve maatregelen ter beperking van de overlast voor de buurt

- Verplichte opmaak mobiliteits/parkeerplan bij alle evenementen

**d) energie/duurzaamheid**

- bijkomende maatregelen om de totale warmtevraag van de gebouwen en de gehele site te beperken

- de substraatdikte van het groendak moet voldoende dikte hebben om naast een waterbufferende werking ook voldoende biodiversiteitswaarde te geven aan de begroeiing. Ook onder de PV-installatie kunnen groendaken worden voorzien.

**e) Varia**

- Afvalbeheersplan bij grootschalige activiteiten

- Veiligheidsmaatregelen bij avondlijke/nachtelijke activiteiten

## **2. Duur van de vergunning en herziening van de voorwaarden**

CVK vraagt ook dat de looptijd van de vergunning zou worden beperkt in de tijd tot maximaal tien jaar en dit om volgende redenen.

De opwaardering van de Citadelpark site is nog in volle ontwikkeling en op dit moment kan niet worden ingeschat welke andere activiteiten binnen dit beschermd landschap zullen plaatsvinden. Het is dan ook van groot belang dat binnen enkele jaren een nieuwe evaluatie van de impact van alle aanwezige en geplande hinderlijke activiteiten gebeurt, met een afweging tegenover de draagkracht van het park en de ruimere omgeving. Hierbij dient zeker rekening te worden gehouden met de evoluties qua mobiliteit rondom het park, in het bijzonder in de omgeving van de Heuvelpoort.

Onafgezien van de vergunningsduur is CVK ook van oordeel dat een **regelmatige herziening van het voorwerp en de voorwaarden van de vergunning** zou moeten gebeuren, zeker bij een eventuele uitbreiding van de andere activiteiten binnen het Citadelpark, waarover al vele jaren wordt gesproken.

In de bestreden beslissing worden de voormelde bemerkingen en bezwaren impliciet ontvankelijk beschouwd, doch zonder enige ernstige motivering ten gronde afgewezen. Hierdoor

pleegt de bestreden beslissing een inbreuk op de verplichting van bestuurlijke overheden om hun beslissingen omstandig te motiveren (wat een schending inhoudt van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de Wet van 29/07/1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen). Dit gebrek aan motivering dient te leiden tot de sanctie van de nietigheid van de bestreden beslissing. Deze sanctie mag gelden, wegens de publiekrechtelijke verplichting tot motivering van bestuurshandelingen, die van openbare orde is, en wegens de voormelde bescherming van het Citadelpark, die eveneens van openbare orde is.

Voor zover nodig herhalen en hernemen huidige verzoekers de bezwaren en bemerkingen, geformuleerd door Olivier Machiels, Hendrik van Brederodestraat 25, 9000 Gent, mede namens de actiegroep “*Citadelpark voor Kinderen*” (CVK) de dato 13 mei 2023, ook in huidige fase van het administratief beroep.

## 5.

De bestreden beslissing vermeldt dat aan de aanvrager bijkomende informatie gevraagd werd, en dat deze ook bekomen werd, zonder te vermelden over welke informatie het gaat of op welke datum deze bekomen werd en hoe dat antwoord luidde (bestreden beslissing, p. 2, hoofding “Procedure”):

*“Bijkomende informatie gevraagd op 28 november 2022 en ontvangen op (blanco)”*

Door deze ontoelaatbare verzwijging van mogelijks cruciale informatie bevat de bestreden beslissing een ernstige inbreuk op de plicht van volledige en accurate motivering, en beperkt de bestreden beslissing de mogelijkheden van het publiek om bezwaren te formuleren. De sanctie behoort ook om die reden de nietigheid van de bestreden beslissing te zijn.

## 6.

Onder hoofding “*Beschrijving en motivering*” en subhoofding “*MER-plicht*” (bestreden beslissing, p. 15-18) behandelt de bestreden beslissing o.m. de te verwachten geluidsoverlast, veroorzaakt door de uitvoering van de vergunning.

De bestreden beslissing overweegt hierbij tegen de realiteit. O.m. stelt de beslissing:

*“Op vlak van geluid wordt bij de uitbating van het ICC voor wat betreft het geluidsniveau van de eigen technische installaties en het geluidsniveau van activiteiten met elektronisch versterkte muziek voldaan aan de geluidsnormen voor overdag en ‘s avonds en wordt slechts een beperkt negatief effect berekend in de nachtperiode (na 22:00 uur). Het effect van laad- en losactiviteiten is verwaarloosbaar.*

*Voor de exploitatie zijn op vlak van geluid dan ook geen milderende maatregelen nodig.*

*(...)*

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

*(...)*

*Voor voorliggend project wordt ook vanuit de andere disciplines geen indirect significant negatieve impact voorzien inzake geluid/rustverstoring, waterkwaliteit en -huishouding, emissies in lucht met mogelijk indirecte effecten op fauna en flora”.*

Deze foutieve overwegingen staan in schril contrast met de te verwachten werkelijkheid en met de noodzakelijke en wettelijk opgelegde, wegens het nationaal belang, beschermingsmaatregelen van het park:

- (1) het gaat om niet minder dan DRIE zalen waar elektronisch versterkte muziek geproduceerd zal worden - mogelijks zelfs gelijktijdig - met een maximaal geluidsniveau van 100 dB(A) per zaal (bestreden beslissing, p. 5, hoofding “Ingedeelde inrichtingen of activiteiten”). Let wel: 100 decibel is het oorverdovend geluid van een volledig werkende fabriek (bron: <https://reviewify.nl/gids/voorbeelden-geluidsniveau-decibel/>)

Dit is strijdig met de inplanting in het beschermde park, waarvoor uitdrukkelijk is bepaald dat verboden is: “9. Om het even welke activiteit die de rust en de stilte in het gebied zou kunnen verstoren” (Besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983, art. 2.A.9). Merk op dat het beschermingsbesluit zelfs geen effectieve verstoring vereist om het verbod doorgang te laten vinden: een **mogelijke** verstoring (“zou kunnen verstoren”) is voldoende om het verbod op te leggen en te doen naleven.

Daarmee kan niet worden verzoend dat de bestreden vergunning, “in toepassing van het beleid van de stad Gent” toelaat dat IN HET PARK (dus niet aan de binnenzijde van het gebouw) voltijds elektronisch versterkte muziek geproduceerd wordt, behalve voor enkele uren per nacht (bestreden besluit, p. 22, tweede paragraaf):

- tussen 3 uur ‘s morgens en 7 uur ‘s morgens van maandag tot en met zaterdag, en
- tussen 7 uur en 9 uur ‘s morgens op zondag en officiële feestdagen.

En dit terwijl het Beschermingsbesluit uitdrukkelijk voorschrijft dat geen enkele activiteit de rust en de stilte in het park mag verstoren. Het is duidelijk dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze de noodzakelijke maatregelen overweegt, laat staan eerbiedigt, en geen enkel respect opbrengt voor de wettelijke bescherming van het Citadelpark.

- (2) de overweging in de bestreden beslissing dat na 22 uur slechts een beperkt negatief effect berekend wordt, houdt impliciet in dat vóór 22 uur een daadwerkelijk significant negatief effect zal bestaan.

Dit is onaanvaardbaar, zoals in voorgaande paragraaf aangetoond.

- (3) de overweging in de bestreden beslissing dat het effect van laad- en losactiviteiten verwaarloosbaar zou zijn, staat in schril contrast met de overweging in het bestreden besluit dat er nu reeds jaarlijks 200 activiteiten zijn gedurende 250 dagen per jaar (bestreden besluit, p. 4, laatste paragraaf), en dat door de vergunning het aantal activiteiten ernstig zal toenemen (bestreden besluit, o.m. p. 4, derde paragraaf, en p. 27, onder de hoofding “1/ Programma”). De bestreden beslissing erkent dat een traag rijdende vrachtwagen een oorverdovende geluidslast betekent van 99 dB(A), en dat de helft van de leveringen bovengronds gebeurt.

Dit is onaanvaardbaar, zoals in voorgaande paragraaf aangetoond. Het beheersplan 2019 (p. 399) stipt geheel terecht aan: “*De auto is op dit moment (te) sterk aanwezig in het park*”.

- (4) De overweging in de bestreden beslissing dat er door de reconversie van het congrescentrum niets zal wijzigen aan de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer (bestreden beslissing p. 23, 3e paragraaf) staat haaks op de erkenningen dat het aantal activiteiten ernstig zal toenemen (bestreden besluit, o.m. p. 4, derde paragraaf). Het bestaan in eenzelfde besluit van tegenstrijdige motiveringen behoort te leiden tot de nietigheid van het besluit.
- (5) de bestreden beslissing geeft geen enkele realiteitsconforme overweging nopens de geluidsoverlast, veroorzaakt door de verwarming/verkoeling van het nieuwe gebouw (lawaaierige koelgroepen op het dak!); deze geluidsoverlast zal ongetwijfeld zeer storend zijn voor het park en voor de omgeving van het park; nochtans is zelfs een mogelijkheid van verstoring onaanvaardbaar, zoals in voorgaande paragraaf aangetoond.
- (6) de aanbeveling dat *“lawaaierige activiteiten best alleen overdag uitgevoerd (worden) en het gelijktijdig inzetten van lawaaierige toestellen best vermeden (wordt)”* is strijdig met de inplanting in het beschermde park, waarvoor uitdrukkelijk is bepaald dat verboden is: (Besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983, art. 1.9): *“9. Om het even welke activiteit die de rust en de stilte in het gebied zou kunnen verstoren”*.

Merk op dat het beschermingsbesluit handelt over “om het even welke activiteit” en zelfs geen effectieve verstoring vereist om het verbod doorgang te laten vinden: een **mogelijke** verstoring (*“zou kunnen verstoren”*) is voldoende om het verbod op te leggen en te doen naleven.

- (7) de overweging dat er geen indirecte geluidsverstoringen zouden optreden, ook wat de fauna betreft, is strijdig met de realiteit dat o.m. er zich in het beschermde parklandschap talrijke dieren bevinden die daar hun habitat hebben, en dat ontegensprekelijk de geluidsverstoringen een directe en indirecte onaanvaardbare negatieve impact zullen hebben.
- De bestreden beslissing erkent uitdrukkelijk het bestaan van een (te beschermen) rijke fauna, o.m. (bestreden beslissing, p. 54): vleermuizen, (naar aanleiding van diverse vleermuizenonderzoeken), en als habitat en broedplaats voor vele soorten, vooral bosvogels en watervogels.
- Een onderzoek naar vleermuizen in het park dateert van 2010, met volgende resultaten (beheersplan, p. 121 e.v.):

*Er werden tijdens de inventarisatie 4 verschillende vleermuissoorten waargenomen (...). De overgrote meerderheid van de waarnemingen betreft Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus). Er werden ook 5 Ruige dwergvleermuizen (Pipistrellus nathusius) waargenomen, 2 Laatvliegers (Eptesicus serotinus) en 1 rootoorvleermuis (Plecotus auritus/austriacus). De concentratie van vleermuizen was het grootste in het zuidelijke deel van het park, meerbepaald in de ruime omgeving van de grote vijver.(...)*

**GEWONE DWERGVLEERMUIS**

*De aanwezigheid van relatief grote aantallen Gewone dwergvleermuizen is geen verrassing vermits het de meest algemene soort in Vlaanderen is die zich bovendien zeer goed thuis voelt in een menselijke omgeving. Het is evenmin verrassend dat de hoogste dichtheden werden waargenomen rond de vijvers. Zeker in het voor- en najaar vormt water een sleutelbiotoop door de aanwezigheid van relatief grote prooidensiteiten in vergelijking met andere biotopen. Er werden op verschillende plaatsen werfroepen van Gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het park speelt*

*dus ook een belangrijke rol als paargebied.*

*RUIGE DWERGVLEERMUIS*

*Er werden verschillende waarnemingen gedaan van foeragerende Ruige dwergvleermuizen.*

*De grootoorvleermuis gebruikt een fluisterzonnar en wordt met de bat-detector enkel waargenomen indien het dier zich zeer dicht bij de waarnemer bevindt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de waargenomen aantallen over het algemeen vrij laag liggen. Het feit dat er slechts één waarneming werd verricht, wijst er anderzijds toch op dat de aantallen grootoorvleermuizen in het park laag liggen.*

*Structureerende groenelementen met belang voor vleermuizen*

*(...) Anderzijds is de buitenste zone van het park bijna overal begroeid met bomen, wat de oversteek van de woonzones naar het park voor vleermuizen sterk vergemakkelijkt. Verwacht wordt dat er geen vliegroutes zullen zijn binnen het park, maar dat de vleermuizen het park op een zeer diffuse manier kunnen betreden.*

*Om de aansluiting met de omgeving maximaal te behouden is het wel belangrijk dat deze groengordel aan de buitenzijde van het park behouden blijft.*

Een grondig onderzoek naar de fauna is in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag evenwel totaal afwezig, wat inzake de bescherming van de fauna in het beschermde landschap een ernstige tekortkoming is, met een zeer negatieve invloed op de bestreden beslissing.

## 7.

Onder hoofding “Motivering met betrekking tot IIOA” en subhoofding “Ligging t.o.v. hindergevoelige gebieden/elementen” (bestreden beslissing, p. 18) behandelt de bestreden beslissing o.m. de bestemming van het Citadelpark en de speciale beschermingszones; er wordt uitdrukkelijk vermeld:

*“Het projectgebied ligt te midden van het Citadelpark en ligt volgens het geldende gewestplan in parkgebied. (...) Het projectgebied situeert zich op ruime afstand van speciale beschermingszones (...)”.*

Dit onderdeel van de motivering van het bestreden besluit vermeldt evenwel niet dat door het beschermingsbesluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983 het Citadelpark het voorwerp is van een bijzondere bescherming in nationaal belang,.

Door het verzwijgen, onder deze hoofding, van deze belangrijke bescherming, en het blijkbaar niet te goeder trouw totaal onjuist beweren dat het projectgebied zich zou situeren op ruime afstand van speciale beschermingszones, is de motivering van het bestreden besluit ernstig aangetast.

Dit dient noodzakelijkerwijze de vernietiging van het bestreden besluit mee te brengen: het projectgebied (congres- en feestcentrum) bevindt zich juist **in het midden van** een speciale beschermingszone Citadelpark.

## 8.

Onder hoofding “Bespreking milieuhygiënische aspecten” en subhoofding “Bodem- en grondwater” (bestreden beslissing, p. 19) behandelt de bestreden beslissing onder meer de aanwezigheid en het gebruik van een brandstoftank voor dieselbrandstof van niet minder dan zeshonderd liter diesel:

*“De brandstoftank ten behoeve van de noodstroomgroep met een inhoud van 600 l. is geïntegreerd en aldus niet ingedeeld”.*

De bestreden beslissing erkent dat het gaat om de vervuilende dieselbrandstof, doch meent dat er slechts enkele liters per jaar zullen gestookt worden; gezien de omvang van de brandstoftank van zeshonderd liter lijkt dit een (moedwillige?) verdraaiing van de te verwachten werkelijkheid (bestreden beslissing, p. 23, tweede paragraaf):

*“Deze (noodstroomgenerator) werkt op diesel (...). Het totale dieselverbruik (...) wordt geraamd op ca. 20 l per jaar (...)”.*

Het is onaanvaardbaar dat in 2023 nog toelating wordt verleend voor opslag en gebruik van fossiele brandstof in een dergelijke hoeveelheid van meerdere honderden liters. Onze klimaatdoelstellingen laten dit niet toe. En wij mogen niet achterblijven bij de wereldwijde afkeuring van het gebruik van fossiele brandstoffen (Lewis and Clark County Courthouse in Helena, Montana, USA, Held v. Montana, 14 augustus 2023, extract gepubliceerd in [https://www.yahoo.com/lifestyle/held-v-montana-first-us-122915983.html?fr=sycsrp\\_catchall](https://www.yahoo.com/lifestyle/held-v-montana-first-us-122915983.html?fr=sycsrp_catchall)), en op het wereldwijd aandringen op het recht van de inwoners op een zuivere en gezonde omgeving.

De rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is terzake zeer duidelijk (zie o.m. RvVb 1 september 2022 met nummer RvVb-A-2223-0014, in de zaak met rolnummer 2122-RvVb-0008-A, <https://www.dbr.be/sites/default/files/2022-09/RVVb.A.2223.0014.pdf> - met eigen onderstreping en vetdruk):

*“Artikel 16, §1 van het Natuurdecreet voert de **zorgplicht** in voor de bevoegde overheid. De **zorgplicht**, die geconcretiseerd wordt in de ‘natuurtoets’, houdt voor elke bevoegde overheid de **verplichting** in ervoor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied. Luidens artikel 26bis, §1, eerste lid van het Natuurdecreet mag de overheid geen toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit “die onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het [Vlaams Ecologisch Netwerk] kan veroorzaken”.*

*In de parlementaire voorbereiding wordt vermijdbare schade omschreven als “schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bvb. met andere materialen, op een andere plaats,...)”. Onvermijdbare schade is “de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert”. Onvermijdbare schade die hersteld kan worden, mag worden veroorzaakt. Herstel staat voor “een herstel van de schade (...) op de plaats van beschadiging met een kwantitatief en kwalitatief gelijkaardige habitat als deze die er voor de beschadiging aanwezig was” (Parl.St. VI.Parl. 2001-02, nr. 967/1, 17 en 20)”.*

De bestreden beslissing walst heel licht en totaal onrealistisch over deze **verplichting** heen (bestreden beslissing, p. 55), wat de nietigheid behoort mee te brengen van die bestreden beslissing.

## 9.

Het is onaanvaardbaar dat de stad Gent zowel rechter als partij is in de bestreden beslissing. Zo bijvoorbeeld bepaalt de bestreden beslissing dat de stad Gent moet instaan voor de handhaving (bestreden beslissing, p. 22, eerste paragraaf). Dit maakt de stad Gent rechter voor gebeurlijke overtredingen door de uitbater van de vergunningsvoorwaarden. Evenwel is de stad Gent ook belanghebbende partij bij de uitbating, en is de stad derhalve minstens mogelijkwijze geneigd om inbreuken door de vingers te zien: de stad Gent heeft de verplichting op zich genomen om de concessievergoedingen aan de stad kwijt te schelden én alle jaarlijkse verliezen van de uitbating van het gebouw bij te passen via subsidies (stuk 6: besluit College van burgemeester en schepenen 11 februari 2011, p. 3/11, laatste paragraaf):

*“Om te garanderen dat de exploitatie van de N.V. CitadelCongres financieel haalbaar blijft, dient de Stad Gent (naast voormelde stadswaarborg) de door SDMF/CitadelCongres verschuldigde concessievergoeding kwijt te schelden en jaarlijks een subsidie toe te kennen aan N.V. CitadelCongres als tussenkomst in het exploitatieverlies”.*

Merk op dat Citadel Congres nv overgenomen werd door huidige aanvrager van de omgevingsvergunning, Citadel Finance nv (stuk 7: PV 3 december 2015, BS 22 december 2015). Als de diensten van de stad Gent daadwerkelijk alle voorwaarden van de vergunning nauwgezet zouden controleren, zou het jaarlijks verlies van de concessiehouder beduidend oplopen, en zou dit verhoogd verlies door de stad Gent moeten gesubsidieerd worden. De stad Gent heeft er duidelijk belang bij om de voorwaarden van de bestreden vergunning zo weinig mogelijk te controleren, vermits er dan minder subsidies moeten betaald worden uit de zwaar deficitaire stadskas. Deze strijdigheid in belangen van de stad Gent, enerzijds als betrokken partij (via subsidiëring en kwijtschelding) en anderzijds als rechter, is onaanvaardbaar en dient gesanctioneerd met de nietigheid van de toelating van de vergunning.

De bestreden beslissing erkent trouwens dat de stad Gent en de vergunningsaanvrager Citadel Finance nv dezelfde persoon zijn (bestreden beslissing, p. 37, laatste paragraaf en p. 38 bovenaan):

*“De verschuivingen gebeuren onder dezelfde eigenaar, met name de Stad Gent en Citadel Finance nv (dochteronderneming Sogent, autonoom stadsontwikkelingsbedrijf)”.*

Juridisch is deze situatie trouwens onjuist geformuleerd in de bestreden beslissing: de stad Gent is wel degelijk eigenaar van de grond, doch de nv Citadel Finance is dat niet, vermits deze laatste een afzonderlijke rechtspersoon is met eigen rechten en verplichtingen, en met dikwijls tegengestelde belangen tegenover de stad Gent. Wegens deze juridische onjuiste overweging in een determinerend onderdeel van de bestreden beslissing wordt de geldigheid van de bestreden beslissing aangetast, wat tot de vernietiging behoort te leiden.

Het overtal van oncontroleerbare voorwaarden in de vergunning, waarvan nu reeds duidelijk is dat de controle op de naleving ervan alleen al materialiter niet mogelijk is (zie hiervoor: stad is rechter én partij) werd ook aangeklaagd door de provinciale deskundige Ruimte. Deze deskundige gaf een duidelijk én gehandhaafd ongunstig advies, omdat de naleving van de vele



voorwaarden het project onmogelijk maakten (of, met andere woorden, als het project zou gerealiseerd worden: dat de vele voorwaarden niet nageleefd zouden worden én de naleving ervan niet gecontroleerd of gesanctioneerd zou worden, omdat de stad zowel rechter als betrokken partij is (bestreden beslissing, p. 14, vijfde paragraaf):

*“De provinciale deskundige ruimte stelt dat er teveel voorwaarden zijn opdat het project nog haalbaar zou zijn (dit is trouwens al opgeworpen in de rechtspraak). Het advies mbt de stedenbouwkundige handelingen wordt derhalve ongunstig (...). De provinciale deskundige ruimte blijft bij zijn standpunt (...).”*

Verzoekers treden het standpunt van deze deskundige bij, en menen dat de vergunning niet had mogen verleend worden wegens een overtal aan voorwaarden waarvan de naleving niet zal/kan gecontroleerd noch gesanctioneerd worden. Reden waarom de bestreden vergunning vernietigd behoort te worden.

## 10.

De geplande uitbeiding van het congrescentrum is strijdig met voorgaande administratieve beslissingen. Immers is vastgesteld dat de initiële bouwtoelating voor het congrescentrum voorwaardelijk was, m.n. dat geen verdere uitbreidingen meer mogelijk mochten zijn (<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/307148>, met eigen vetdruk en onderstreping):

*“Eind mei 1973 diende de N.V. Gemeentekrediet van België een aanvraag in voor de uitbreiding van het uit 1913 daterende Floraliënpaleis. (...) Het Ministerie van Openbare Werken (Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening, provincie Oost-Vlaanderen) weigerde aanvankelijk de vergunning omdat het gebouw het uitzicht van het park schaadde, omdat de functie niet paste in deze omgeving, omwille van de te verwachten verkeersoverlast, en omwille van de bedreiging van het al te beperkt aanwezige groen in Gent. Enkele weken later gaf diezelfde instantie echter toch groen licht omdat voor de bouw een bestaand gebouw gesloopt werd en op voorwaarde dat dit de laatste uitbreiding van het Floraliënpaleis betekende om zo een stelselmatige inkrumping van het Citadelpark verder te vermijden. Het ICC werd inderdaad gerealiseerd op de plaats van een uitgebrande vleugel van het complex. Op 1 oktober van datzelfde jaar gaf ook het stadsbestuur haar goedkeuring zodat kon begonnen worden met de bouw”.*

In de bestreden beslissing wordt een uitbreiding van het gebouw toegestaan in de hoogte, én met diverse uitbreidingen op het terrein, wat strijdig is met de initiële bouwtoelating (bestreden beslissing, p. 32, hoofding “uitbreidingswerken”; zie o.m. ook p. 37, tweede paragraaf - noodstroomaggregaat - en voorlaatste paragraaf - uitpandige vluchttrappen). De bestreden beslissing behoort derhalve nietig te zijn.

Weze in herinnering gebracht dat het beschermingsbesluit uitdrukkelijk nieuwe constructies verbiedt (beschermingsbesluit, art. 3.A.1); verboden is:

*“1. Het oprichten van een (...) constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden”.*

Ook om die reden behoort de bestreden vergunning vernietigd te worden.

## 11.

Diverse overwegingen in de bestreden beslissing zijn niet coherent of zonder betekenis, zo bijvoorbeeld p. 35, tweede paragraaf:

*“... wordt aan de zuiden een nieuwe boom geplant (...)”.*

Het is geheel onduidelijk wat bedoeld wordt met “de zuiden”, wat een onmiddellijk negatieve invloed heeft op de bestreden beslissing.

## 12.

In het beschermingsbesluit is het rooien van bomen uitdrukkelijk verboden (art. 2.A.8):

*“8. Het vellen, onwortelen of beschadigen van bomen en heesters, inbegrepen het wegnemen van gesteltakken of hoofdwortels”.*

Desalniettemin staat de bestreden vergunning toe dat niet minder dan tien waardevolle, majestueuze bomen geveld zullen worden (bestreden beslissing, p. 73, § 2), wat strijdig is met een verbod van openbare orde, en wat de nietigheid van de bestreden beslissing behoort mee te brengen.

Het beheersplan sluit zich aan bij het Beschermingsbesluit, en stelt (p. 445):

*“Voldoende aandacht moet geschonken worden aan de aanwezige bomen en hun voortbestaan”.*

## 13.

De bestreden beslissing gaat er van uit dat het bestaande congresgebouw (dat eigenlijk volgens het Beschermingsbesluit een illegaal gebouw is) architecturaal waardevol is, als een authentiek bewaard gebleven voorbeeld van brutalistische architectuur (bestreden beslissing, p. 45, laatste paragraaf).

Niet geheel toevallig is het gebouw “plotseling” opgenomen in de lijst van Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed vanaf 20 juni 2023 (bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133258>).

Dit brengt geheel nieuwe juridische verplichtingen met zich, waar in de bestreden beslissing (genomen op 20 juli 2023, hetzij een maand na 20 juni 2023) geen rekening mee gehouden werd, wat meteen de geldigheid van de bestreden beslissing in het gedrang brengt.

Talrijke ingrepen aan het actueel bestaande gebouw betekenen een inbreuk op de architecturale waarde als een brutalistisch gebouw, bijvoorbeeld het oprichten van talrijke gordijngevels in het gehele nieuwe gedeelte van het gebouw (bestreden besluit, o.m. p. 35, derde laatste paragraaf):

*“Het gehele nieuwe gedeelte wordt uitgevoerd in een gordijngevel (...)”.*

Hierdoor wordt het bestaande gebouw “verloren”, en het gaat werkelijk om een “massief” grote aanbouw (bestreden beslissing, p. 48, hoofding “Vormgeving en volumetrie van de nieuwe ingrepen en uitbreidingen”):

*“Door deze wijziging (...) verliest de gevel een deel van haar sculpturale kwaliteit die eigen is aan de bestaande gebouwen. Door de grote oppervlaktes, de schaal, de grote afmetingen van de vlakken en de materialisatie komt de westgevel in het voorliggend ontwerp als een zeer vlakke en massieve aanbouw over ten opzichte van de bestaande architectuur”.*

Door geen rekening te houden met de nieuwe juridische toestand van het bestaande gebouw, hieromtrent geen motivering te geven, en door bouwwerken toe te laten in ongecontroleerde strijd met de reglementering inzake Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed, dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

#### 14.

De bestreden beslissing geeft toelating voor een nieuw rioleringsstelsel (bestreden beslissing, p. 37, hoofding “Riolering en hemelwaterafvoer”).

In het beschermingsbesluit is het plaatsen van ondergrondse leidingen voor het transport van water en rioolwater nochtans uitdrukkelijk verboden (art. 2.B 4):

*“4. Het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen voor het transport van electriciteit, water, gas en rioolwater en van telefoonleidingen”.*

Desalniettemin staat de bestreden vergunning toe dat nieuwe riolering gelegd wordt, wat strijdig is met een verbod van openbare orde, en wat de nietigheid van de bestreden beslissing behoort mee te brengen.

#### 15.

De bestreden vergunning laat toe dat nieuwe verharde wegen aangelegd worden (bijvoorbeeld bestreden besluit, p. 37, of p. 49, vluchtroute, maar ook een betonnen nieuwe inrit, geasfalteerde paden en andere - p. 51).

In het beschermingsbesluit is het aanleggen van nieuwe verharde wegen en paden nochtans uitdrukkelijk verboden (art. 2.B 5): verboden:

*“5. Het verharden van wegen en paden met homogeen materiaal, zoals asfalt of beton (...)”*

Desalniettemin staat de bestreden vergunning toe dat nieuwe verharde wegen aangelegd worden, wat strijdig is met een verbod van openbare orde, en wat de nietigheid van de bestreden beslissing behoort mee te brengen.

Het beheersplan 2019 treedt het beschermingsbesluit bij en stelt (p. 397):

*“In het park is er (te) veel verharding. (...) Asfaltpaden domineren en zijn overgedimensioneerd (...)”*.

Ook om deze reden moet de bestreden beslissing vernietigd worden.

## 16.

De bestreden beslissing motiveert dat de vergunning mag toegestaan worden op grond van art. 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (bestreden beslissing, p. 38, hoofding “Erfgoedtoets”; p. 39, hoofding “Planologisch kader; p. 45, hoofding “Programma”). Deze overweging is om meerdere redenen totaal onjuist.

**16.1.** De "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", afgekort "VCRO", dateert van vele jaren na het beschermingsbesluit van 30 mei 1983. Het beschermingsbesluit staat slechts afwijkingen van de beschermingsmaatregelen toe door “bestaande” wetten en reglementen terzake, zodat de latere wetten en reglementen terzake geen verminderende bescherming kunnen opleveren. Zoals hiervoor herhaaldelijk aangegeven staan de massaal aanwezige inbreuken op het beschermingsbesluit vast. De bestreden beslissing beroept zich dan ook kennelijk ten onrechte op art. 4.4.6. VCRO.

**16.2.** Zelfs indien art. 4.4.6. VCRO van toepassing zou kunnen zijn, blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk delen van dit artikel weglaat, uit welke weggelaten delen juist blijkt dat ook art. 4.4.6. VCRO verbiedt om de gevraagde vergunning te verlenen: de volledige tekst van art. 4.4.6. VCRO luidt (<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1018245&geannoteerd=false>);

*“Artikel 4.4.6. (30/12/2017- ...)*

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

Derhalve kan slechts afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, voor een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die voldoet aan minstens één van de volgende voorwaarden:

- ofwel moet de constructie krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd zijn als monument,
- ofwel moet de constructie deel uitmaken van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site.

Het kan niet ernstig betwist worden dat de bedoelde constructie NIET voldoet aan één van deze beide voorwaarden, minstens dat in de bestreden vergunning niet aangetoond wordt dat de bedoelde constructie hieraan zou voldoen.

Weze benadrukt dat in het beschermingsbesluit de bedoelde constructie niet is opgenomen, zodat zij geen deel uitmaakt van het beschermde landschap, en voor zover zij ooit vergund werd, dit een illegale vergunning vormt.

**16.3.** Het wordt niet betwist dat bedoelde constructie een **zonevreemde** constructie is, die uitgebreid wordt, zowel in de hoogte als op het terrein (bestreden beslissing, p. 32, hoofding “uitbreidingswerken”; zie o.m. ook p. 37, tweede paragraaf - noodstroomaggregaat - en voorlaatste paragraaf - uitpandige vluchttrappen). De bestreden beslissing erkent dit uitdrukkelijk op p. 45, derde paragraaf:

*“Het congrescentrum, de kantoortoren, het datacenter en de bijhorende parking bevinden zich daarenboven ook zonevreemd in ‘parkgebied’”.*

Zelfs als de VCRO van toepassing zou kunnen zijn, is het duidelijk dat art. 4.4.19 VCRO een dergelijke uitbreiding uitdrukkelijk verbiedt als niet vergunbaar (<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1018245&geannoteerd=false>):

*“Artikel 4.4.19. (23/02/2017)*

*§ 1. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:*

*1° milieuvoorwaarden;*

*2° gezondheidsredenen;*

*3° maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;*

*4° de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;*

*5° infrastructurale behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14 februari 2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18 juli 2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfcentrum overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van Toerisme voor Allen”.*

Vermits de bedoelde uitbreiding aan geen enkele van de voorwaarden van art. 4.4.19 VCRO voldoet, had de bestreden beslissing de vergunning moeten weigeren.

De bestreden beslissing moet dan ook als onwettig vernietigd worden.

**17.**

De bestreden beslissing motiveert dat er zich inzake erfgoed geen probleem zou voordoen (bestreden beslissing, p. 38, hoofding “Erfgoedtoets”).

Deze motivering is geheel onjuist, vermits het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 23 mei 2023 uitdrukkelijk als één van de voorwaarden stelt dat het advies slechts gunstig is in zoverre aan de omgeving geen schade wordt toegebracht (bestreden beslissing, p. 38, hoofding “Erfgoedtoets”).

Het kan niet ernstig betwist worden, gezien de vele voorgaande grieven, dat de bestreden beslissing op helaas zeer veel aspecten schade aan de omgeving toelaat, reden waarom zij vernietigd moet worden.

**18.**

De bestreden beslissing geeft toelating voor een reliëfwijziging in functie van een nieuwe inrit in de oostelijke parkzone (bestreden beslissing, p. 50, hoofding “Reliëf”).

In het beschermingsbesluit is om het even welke reliëfwijziging uitdrukkelijk verboden (art. 3.5): verboden is :

*“5. Om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, inzonderheid het verrichten van opgravingen, boringen of grondwerken en het aanvoeren van grond”.*

Desalniettemin staat de bestreden vergunning toe dat het reliëf gewijzigd wordt, wat strijdig is met een verbod van openbare orde, en wat de nietigheid van de bestreden beslissing behoort mee te brengen.

**19.**

Voor de overige motiveringen en de uiteindelijke beslissing: deze bouwen verder op motiveringen en beslissingen die in dit beroep aangeklaagd worden, en waarvan de vernietiging wordt gevraagd. De bestreden beslissing is wél zo vriendelijk om bij herhaling te stellen dat het park altijd en blijvend moet primeren op de exploitatie van de verschillende functies (bestreden beslissing, p. 64, eerste paragraaf) en dat de gebouwen slechts de mineure en ondergeschikte status moeten hebben van respectvolle “gast” in het beschermde parklandschap (bestreden beslissing, o.m. p. 50, hoofding “reliëf”), doch de bestreden beslissing laat na hieruit de noodzakelijke gevolgtrekkingen te respecteren, en de gevraagde omgevingsvergunning af te wijzen.

De bestreden beslissing acht het zelfs niet beneden haar waardigheid om wetsartikelen te verdraaien en onvolledig te citeren, wat niet getolereerd mag worden.

Het beheersplan van 2019 verduidelijkt wat de term “gast in het park” inhoudt: (beheersplan, p. 29 en 31):

*“Te gast in het park.*

*Willen deze gebouwen te gast zijn in het Citadelpark dan dienen zij ontdaan van veel*

*ballast zoals aanhorigheden, bijbouwsels, verhardingen, dode gevels, enz.  
 (Beperkte) nieuwe constructies zijn enkel mogelijk indien ze kaderen binnen de (ontwerp)  
 grammatica voor het volledige park (...).  
 De gebouwen zijn te gast in het park en moeten het park in functioneren versterken, niet  
 daarop parasiteren”.*

Voor zover het beheersplan 2019 juridisch bindend zou zijn, houdt het juist in dat de omgevingsvergunning moet afgewezen worden: veel ballast moet verdwijnen in plaats van te worden bijgebouwd, verhardingen moeten verdwijnen in plaats van nieuwe verhardingen aan te leggen, nieuwe constructies moeten beperkend bekeken worden. De oude gebouwen parasiteren op het park, en dit moet wijzigen naar het versterken van het park. Met zoveel woorden: het tegenovergestelde van de bestreden beslissing.

Evenmin is tolereerbaar dat de stad Gent onder één hoedje samenspeelt met de vergunningsaanvrager, én dat de stad - in strijd met alle regels inzake behoorlijke concurrentie en strijd tegen concurrentievervalsingen - zomaar voorafgaande akkoorden sluit tot het waarborgen van miljoenenleningen (het maatschappelijk kapitaal van de vergunningsverzoeker is slechts enkele honderdduizenden euro, en de aanvraag gaat over werken van meerdere tientallen miljoenen euro), het kwijschelden van concessievergoedingen en het ten laste nemen, rechtstreeks of via subsidies, van bedrijfsverliezen, waarvan in het verleden is gebleken dat zij zich jaarlijks voordoen en dat de totale kost voor de stad (lees: de belastingbetaler) zeer hoog kan oplopen. Voeg daarbij het feit dat het toelaten van de vergunning inhoudt dat het beschermde parklandschap zomaar kan omgetoverd worden tot een attractiezone met nagenoeg constante oorverdovende elektronisch versterkte muziek, en het gebrek aan respect voor het beschermde parklandschap met zijn diverse fauna en flora, én van de omwonende bewoners, is schrijnend duidelijk.

\* \* \*

## OM DEZE REDENEN

**Behage het de instantie in beroep om de bestreden beslissing te vernietigen.**

**Verzoekers wensen uitdrukkelijk te worden gehoord op de daartoe bestemde zitting die zal worden bepaald.**

Gent, 25 augustus 2023

Voor verzoekers,  
 Hun raadsman, op wiens kantoor keuze van woonplaats wordt gedaan,

Dominique MATTHYS  
 Advocaat  
 (Dominique.matthys@cottyn.eu)

**Inventaris van de bijgevoegde stukken**

1. Kopie van de bestreden beslissing
2. Foto van de aanplakking van de beslissing op 28 juli 2023
3. Bewijs van betaling van de dossiertaks
4. Bewijs van de aangetekende mededeling van het beroepschrift aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, aan de vergunninghouder en aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent
5. Besluit van de Vlaamse Executieve van 30 mei 1983 (het beschermingsbesluit)
6. Besluit van het College van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 11.02.2011
7. PV 3.12.2015, BS 22.12.2015, inzake de fusie door overneming van de nv Citadel Finance.