



---

**2025\_CBS\_02629 OMV\_2023121372 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023121372) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg
- Adres: Koopvaardijlaan 54, 56, 56A, 58 en 60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 832A2, 832X, 832Z en 839N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 11 februari 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 maart 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag is gelegen in de nabijheid van Dampoort station, tussen de Koopvaardijlaan en de te realiseren stadsring / huidige treinsporen.

Het perceel kan met alle vervoersmodi bereikt worden via Koopvaardijlaan.

Het perceel ligt op 500m wandelen van station Dampoort. De meest directe aansluiting naar centrum Gent loopt via de Dampoortrotonde en te voet of fiets via de Matadi brug.

Het project Gentspoort voorziet de bouw van een autotunnel onder het dampoortkruispunt. De aansluiting van de tunnel zal gebeuren waar Afrikalaan en Koopvaardijlaan op elkaar aansluiten. Daardoor zal de Koopvaardijlaan niet meer tot de stadsring behoren. De Koopvaardijlaan zal daarmee wel de verbinding tussen zowel Dampoortwijk/Sint-Amandsberg vanaf N70 als stadscentrum vanaf Hagelandkaai/Dampoortstraat/Dok-Zuid vormen. Het verkeersmodel voorspeld voor toekomstscenario 2030 dat door deze straat tot meer dan 2000 pae zal passeren in een spitsuur.

Vooraf de hoeveelheden verkeer op Koopvaardijlaan zullen na het afwerken van Verapazbrug heel hoog zijn er zullen dan ook weinig hiaten zijn om in het verkeer in te voegen, of om een linksafslagbeweging te maken naar de site.

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

Het eigendom heeft een oppervlakte van bij benadering 7.220m<sup>2</sup> en is heden bebouwd met een voormalige autogarage (garage Julien) bestaande uit een toonzaal en werkplaatsen en met 2 gekoppelde eengezinswoningen. Het eigendom is grotendeels bebouwd en verhard, op een tuinzone bij de eengezinswoningen na.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding en het bouwen van een complex van kantoren en studentenhuisvesting.

Een deel van het terrein -gelegen evenwijdig met de spoorweg- met een breedte van 35m tov de eerste spoorrail, zal in de toekomst deel uitmaken van de nieuwe R40 en worden onteigend. Dit gedeelte zal tijdelijk als open ruimte worden aangelegd.

Het bouwperceel wordt rondom rond bebouwd. Het rechter gedeelte wordt ingenomen door een kantoorgebouw rond een binnentuin.

Het volume heeft een straatbreedte van 77,58m en een bouwdiepte van circa 18m diep. Het aantal verdiepingen bedraagt 5, de kroonlijsthoogte is 17,83m, er wordt gewerkt met een plat dak. Bovenop staan technische kokers met een totale plaatselijke hoogte van 20,83m.

Op het gelijkvloers bevinden zich -naast de onthaalruimte- 4 kantoorruimtes en een overdekte fietsstalling. Er zijn 4 trapkernen gesitueerd in de 4 binnenhoeken van het gebouw welke in verbinding staan met de patio. Op de overige verdiepingen worden telkens 4 kantoorruimtes ingepland. Er worden verschillende inpandige terrassen voor de kantoren voorzien.

Tussen het nieuwe volume en de bestaande woning Koopvaardijlaan nr. 52 bevindt zich de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage bevindt zich enkel onder het kantoorcomplex en biedt ruimte aan 90 parkeerplaatsen, een fietsstalling (271 fietsen), tellerlokalen, technische ruimte, kleedkamers en een afvallokaal.

Het linker gedeelte wordt bebouwd met een U-vormig gebouw met studentenkamers (250) en gemeenschappelijke leefruimten. Het gebouw heeft aan de straatzijde een breedte van 36,04m en is achteraan 51,94m breed. De diepte bedraagt (gemeten op de perceelsgrens links) 61,32m. Op het gelijkvloers bevinden zich naast studentenkamers, de woning van de conciërge en een studieruimte.

Het gebouw bestaat uit een gelijkvloers en 4 verdiepingen. De kroonlijsthoogte bedraagt 17,83m onder plat dak (plaatselijk 20,83m als gevolg van technische kokers).

Een deel van het gebouw wordt onderkelderd in functie van fietsstalling (252 fietsen + 23 voor bezoekers), fietsherstelplaats, tellerlokalen en afvallokaal. Bovengronds worden ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse fietsstalling nog 27 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Het onbebouwde gedeelte wordt aangelegd als private groenruimte.

De toegang tot de studentenhuisvesting bevindt zich langs de Koopvaardijlaan, direct links van het kantoorgebouw. De toegangsweg heeft een breedte van 12,80m en zal ook als leveringszone dienst doen.

## **Hemelwater**

Op basis van **MER-nota deel oppervlaktewater** omvat het project:

Gebouw 1: Studentenhuisvesting (251 woonegelegenheden)

- Groendak (min. 50 l/m<sup>2</sup>): 1.471 m<sup>2</sup>
- Dak warmtepomp: 90 m<sup>2</sup>
- Groendak 1 < 50 l/m<sup>2</sup>: 120 m<sup>2</sup>
- Groendak 2 < 50 l/m<sup>2</sup>: 80 m<sup>2</sup>

Gebouw 2: Kantoor

- Groendak (min. 50 l/m<sup>2</sup>): 3.033 m<sup>2</sup>
- Groendak tuin (min. 50 l/m<sup>2</sup>): 325 m<sup>2</sup>
- Dak warmtepomp: 117 m<sup>2</sup>
- Groendak 3 < 50 l/m<sup>2</sup>: 142 m<sup>2</sup>
- Groendak 4 < 50 l/m<sup>2</sup>: 132 m<sup>2</sup>

Verharding:

- Kiss and ride: 160 m<sup>2</sup>: infiltratie in groenzone

- Voetpaden: 89 m<sup>2</sup>: infiltratie in groenzone
- Betonverharding: 318 m<sup>2</sup>: naar infiltratievoorziening

*Er werd bij de nieuwe PIV gevraagd om in alle documenten met gelijke/dezelfde gegevens te werken. Dit is niet gebeurd. In het addendum B25 zijn andere gegevens opgenomen dan in de bijgevoegde bijlagen.*

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Met voorliggende aanvraag wordt de bouw en exploitatie van een studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg aangevraagd.

De aanvrager voorziet in het bouwen van twee gebouwen waarvan één gebouw specifiek voor studentenhuisvesting en één kantoorgebouw. De realisatie van deze gebouwen kadert in de ontwikkeling van de stationsomgeving Gent Dampoort.

Beide gebouwen worden voorzien van een ondergrondse verdieping. Bij het kantoorgebouw zal deze dienst doen als parking met 90 parkeerplaatsen, fietsenstallingen, kleedkamers incl. doucheruimte, technische ruimte, bergingen en afvallokaal. Bij de studentenhuisvesting zal de ondergrondse verdieping worden voorzien van een fietsenstalling, technische ruimtes, bergingen en een afvallokaal.

Bovengronds zullen beide gebouwen 5 verdiepingen (incl. gelijkvloers) hebben (en een dak waarop technische ruimtes zich bevinden).

De exploitant maakt voor deze aanvraag gebruik van twee situeringen: één voor de aanlegfase welke gepaard gaat met een bronbemaling en lozing van bemalingswater (inrichtingsnummer 20240531-0058) en één voor de exploitatiefase waarbij huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd, een collectieve warmtepompinstallatie aanwezig zal zijn, alsook een beperkte opslag aan diverse schoonmaakmiddelen (inrichtingsnummer 20240702-0011).

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist (voor geen enkele van de twee situeringen).

Beide exploitaties (situeringen) zijn niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dienen geen energieplan op te stellen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

#### Inrichtingsnummer 20240531-0058: Tijdelijke bemaling

**3.4.2°** | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u) | lozing met verhoogde lozingsnorm aan maximaal 15 m<sup>3</sup>/u (piekdebiet) | klasse 2 | Nieuw | 15 m<sup>3</sup>/uur

**3.6.3.2°** | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek

3.6.5 (meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u) | zuivering aan maximaal 15 m<sup>3</sup>/u (indien nodig)  
| klasse 2 | Nieuw | 15 m<sup>3</sup>/uur

**53.2.2°a** | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m<sup>3</sup> per jaar) | tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders 21.600 m<sup>3</sup>/jaar en 29.500 m<sup>3</sup> in totaal (duur 18 maand) | klasse 3 | Nieuw | 21600 m<sup>3</sup>/jaar

Inrichtingsnummer 20240702-0011: Exploitatie

**3.2.2°a** | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar) | Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuysvesting alsook kantoorgebouw. | klasse 3 | Nieuw | 18136 m<sup>3</sup>/jaar

**16.3.2°b** | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) | Collectieve warmtepompinstallatie. Geothermie aangevuld met Lucht/water warmtepompen. Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium. | klasse 2 | Nieuw | 717 kW

**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 | Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. | klasse 3 | Nieuw | 50 liter

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel 4.2.5.1.1. § 1

Omschrijving:

Controle-inrichting en bemonsteringsapparatuur in kader van lozen bedrijfsafvalwater

Motivatie:

Volgens artikel 4.2.5.1.1. §1 van Vlarem II dient het bedrijfsafvalwater geloosd te worden via debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het echter niet relevant om bemonsteringsapparatuur voor de lozing van het bemalingswater te voorzien, gezien het een tijdelijke activiteit betreft.

Voorstel:

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. De hoeveelheid opgepompt grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan de hoeveelheid water die geloosd zal worden. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan.

## **2. HISTORIEK**

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

Omgevingsvergunningen

\* Op 12/08/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de stopzetting van de exploitatie van een garage (n.v. garage carrosserie julien) (OMV\_2022107856).

\* Op 06/10/2022 werd een aktename afgeleverd voor de stopzetting van de exploitatie van garage

\* Op 23/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging voor een tijdelijk muziekevenement en exploitatie van een polyvalente ruimte (OMV\_2023133216).

\* Op 19/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een loods en toonzaal voor de exploitatie van een tijdelijk muziekevenement (OMV\_2024093802).

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 20 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 20 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van de adviezen die tijdens de MER procedure werden ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Voor deze aanvraag is het advies van de POVC vereist. De POVC verzamelt en bundelt de externe adviezen in het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag. Alle externe adviezen zijn integraal terug te vinden op het omgevingsloket.

**Bij de eerste adviesvraag (in kader van PIV2) werden volgende adviezen ontvangen:**

1/ VLAAMSE WATERWEG

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 4 december 2024:

*De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. De Vlaamse Waterweg ziet geen interferentie met de bevaarbare waterweg, doch ondersteunt de uitgangspunten van de intentie- en startnota van de stuurgroep Gentspoort. Mvg, Leen Goethals, hoofd team Omgeving  
Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be of 0475/69.26.60*

2/ AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01424:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

*\* Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*

*\* Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

3/ AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

**Geen advies** van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 29 oktober 2024:  
*Geen advies*

4/ INFRABEL

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 17 oktober 2024.

5/ VMM

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 4 november 2024 onder ref. KAGA/BG/TD/123519/51975:

Dit advies wordt verwerkt onder het milieuluik

6/ ASTRID VEILIGHEIDSCOMMISSIE

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 22 oktober 2024 onder ref. 9828:

*Noodzaak van een ASTRID-indoornadiodekking : JA.*

*De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG*

*Motivering*

*Gezien de grote oppervlakte van het nieuwe kantoorgebouw, heeft de Veiligheidscommissie beslist dat er in het volledig kantoorgebouw (onder- en bovengronds) ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn. De studentenhuisvesting valt buiten de criteria, en heeft dus geen verplichting tot ASTRID in-doordekking.*

#### 7/ BRANDWEERZONE CENTRUM

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 oktober 2024 onder ref. 016871-006/MLE/2024:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

Volgende redenen worden aangehaald:

- Het gebouw is onvoldoende bereikbaar voor autovoertuigen van de brandweer: de rand van de toekomstige rijweg bevindt zich verder dan 10m van de gevels van de studentenhuisvesting.
- De lange gevel van de studentenhuisvesting is niet bereikbaar voor de voertuigen van de brandweer.
- De afstanden in de studentenhuisvesting zijn groter dan 30m tot aan de eerste uitgang.

#### 8/ DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Geen advies

#### 9/ DIENST MER

Via een bericht op het loket dd. 26 november 2024 liet Team Omgevingseffecten weten nog niet te kunnen beslissen gezien er nog aanvullingen aan het MER nodig zijn.

Het MER is bijgevolg nog niet goedgekeurd.

*“Op basis van de adviezen en bezwaren moeten nog enkele dingen worden aangevuld in het MER.*

*Deze opmerkingen werden bezorgd aan het studiebureau.*

#### 10/ DEPARTEMENT OMGEVING

Geen advies

#### 11/ DEPARTEMENT ZORG

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 14 november 2024:

#### 12/ FLUXYS

**Gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 oktober 2024 onder ref. TPW-OL-2024126907:

*Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.*

#### 13/ ELIA

Deze instantie bracht op 15 oktober 2024 een gunstig advies uit.

#### 14/ NUTSMAATSCHAPPIJEN



**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. 5000080566:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:*

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

*Tellerlokaal:*

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

*Patrimonium en overdracht:*

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 30 oktober 2024 onder ref. AD-24-1074:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

*We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.  
We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een studentenhuysvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg.  
Ons advies is gunstig.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 oktober 2024:

*Netuitbreiding nodig:*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

15/ ADVIES POVC

De commissie verleende op 10 december 2024 **ONGUNSTIG** voor PIV2

- omwille van het ongunstig advies van de brandweer, dat een
- essentiële aanpassing van de plannen noodzaakt.
- gelet op de onduidelijkheid met betrekking tot de geluidsemissies
- van de warmtepompen en de mogelijke overschrijding van de
- normen
- Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet
- te komen aan bovenvermelde knelpunten, kan nog ingediend worden.

**Bij de tweede adviesvraag (in kader van PIV3) werden volgende adviezen ontvangen:**

1/ VLAAMSE WATERWEG

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 6 februari 2025:

*zie adviesdocument op het Omgevingsloket*

2/ AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. AV/411/2024/01424/C:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

*\* Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 meter breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 meter toegestaan.*

*\* Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies als bijlage op het Omgevingsloket)*

### 3/ AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

**Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 4 februari 2025:

*Er worden geen effecten op de biodiversiteit verwacht. Gezien de bestemming en afwezigheid van beschermde vegetaties geeft het ANB geen advies.*

### 4/ INFRABEL

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 21 januari 2025:

*Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2023121372 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Alides Real Estate Investment and Management voor het oprichten van een kantoorgebouw en studentenhuisvesting in de Koopvaardijlaan 54, 9000 Gent.*

*Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).*

### 5/ VMM

**Geen advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. KAGA/BG/TD/123519/51975:

*De VMM-Advisering Afvalwater onthoudt zich van advies in de 2e adviesronde en bevestigt haar advies uit de 1e adviesronde.*

### 6/ ASTRID VEILIGHEIDSCOMMISSIE

Deze instantie bracht op 16 januari 2025 volgend advies uit:

**De beslissing van 22 oktober 2024 blijft behouden.**

### 7/ BRANDWEERZONE CENTRUM

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 016871-009/MLE/2025:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

*- Tot zolang de Koopvaardijlaan niet is aangepast aan het toekomstig plan van 'Gent spoort' en de lange geven van de studentenhuisvesting niet bereikbaar is, moet het binnengebied bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer zoals ingetekend op plan*

*'BA\_KOOP\_IB\_N\_001 Inplantingsplan Nieuwe Toestand'*

*- De lichte of beglaasde wanden tussen de leefruimtes en evacuatiewegen in de studentenhuisvesting moeten EI60 hebben.*

- De beglaasde wand tussen de studieruimte en de evacuatieweg op het gelijkvloers in de studentenhuisvesting moeten EI60 hebben.
- De wanden tussen de kamers/studio's moeten EI60 hebben.
- De wanden van de onderdoorgang in het kantoorgebouw moeten EI60 hebben.
- De brandweer adviseert om het kantoorgebouw uit te rusten met detectie én sprinklers zodat de kantoorbouwlagen flexibeler ingedeeld kunnen worden en er minder harde compartimentsgrenzen zijn waar rekening mee gehouden moet worden bij de indeling van de kantoren.
- Er moet aangetoond worden dat de gevels in de kantoren voldoen aan de horizontale vlamoverslag in de gevels tussen de verschillende compartimenten: o.a. tussen de compartimenten van de kantoren, tussen de kantoren en trappenhallen, aan de onderdoorgang, ...
- In de parking van het kantoorgebouw moet een evacuatieweg voorzien worden tussen de parking en fietsenbergingen en trappenhallen C/D en B/C daar deze trappenhallen 2 verschillende compartimenten verbindt.
- Traphal 4 van de studentenhuisvesting moet voorzien worden van een rookluik dat aan bovenstaande voorwaarden voldoet.
- De deur van het hoogspanningslokaal moet EI1 60 hebben.
- De afvallokalen hebben geen sas dus moeten bij gevolg voorzien worden van een sprinkler.

#### 8/ DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies

van [advies.departement@mow.vlaanderen.be](mailto:advies.departement@mow.vlaanderen.be) afgeleverd op 10 februari 2025:

Conclusie:

Het voorgestelde programma en de ontsluiting van beide gebouwen beantwoordt aan een duurzame aanpak van de mobiliteit. Toch zijn bovenvermelde bijstellingen van de plannen te overwegen waardoor mogelijks ongewenste effecten op het openbaar domein (parkeren, leveringen) kunnen worden voorkomen – zeker in de fase voorafgaand aan de heraanleg van de Koopvaardijlaan – én die comfortverhogend zijn voor de fietsers.

#### 9/ DIENST MER

**Gunstig** advies van **Dienst MER** afgeleverd op 26 februari 2025:

*Bijgevoegd het goedkeuringsverslag*

#### 10/ DEPARTEMENT OMGEVING

Op 3 februari 2025 gaf deze instantie te kennen geen advies uit te brengen.

#### 11/ DEPARTEMENT ZORG

**Gunstig** advies van **Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 19 februari 2025:

*De voorgestelde wijzigingen beantwoorden aan opmerkingen die in een eerdere fase door andere adviesinstanties en door inspraakreacties tijdens het openbaar onderzoek gegeven werden. De wijzigingen zijn weinig gezondheidsrelevant. We hebben dan ook geen opmerkingen op de wijzigingen in het dossier.*

#### 12/ FLUXYS

**Geen bezwaar** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. TPW-OL-2025173122:

*Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.*

13/ ELIA

**Gunstig** advies van **Elia Asset** afgeleverd op 20 januari 2025 onder ref. 366483:

*Elia heeft geen bezwaar tegen bovenvermelde werken. Aangezien Elia geen installaties in beheer heeft in de betrokken werkzone.*

14/ NUTSMAATSCHAPPIJEN

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 24 februari 2025 onder ref:

JMS 627185

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

*\* Uitbreiding van de telecommunicaatinfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

15/ ADVIES POVC

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023121372 wordt op 11 februari 2025 een **gunstig advies** verleend voor projectinhoud Officieel versie PIV3 onder volgende **voorwaarden**.

Wat betreft de stedenbouwkundige handelingen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer van 6 februari 2025 dienen strikt te worden nageleefd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg van 6 februari 2025 dienen strikt te worden nageleefd.
- Gezien de grote oppervlakte van het nieuwe kantoorgebouw, heeft de Veiligheidscommissie beslist dat er in het volledig kantoorgebouw (onderen bovengronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De studentenhuisvesting valt buiten de criteria, en heeft dus geen verplichting tot ASTRID indoordekking.
- De voorwaarden opgenomen in de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen strikt te worden nageleefd.
- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/2771> 9 moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die

archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

#### Wat betreft de iioa's

Gelet op de aanpassingen en toelichtingen die werden doorgevoerd d.m.v. PIV3 kan, onder voorbehoud van de goedkeuring van het MER, een GUNSTIG advies worden verleend met betrekking tot de gevraagde rubrieken.

De vergunning voor de bronbemaling en lozing van het bemalingswater (= exploitatie met inrichtingsnummer 20240531-0058) wordt beperkt in tijd tot een termijn van 18 maanden vanaf de melding van de start van de bronbemaling. De overige IIOA's eigen aan de exploitatie van de gebouwen (= inrichtingsnummer 20240702-0011) kunnen worden verleend voor een termijn van onbepaalde duur, mits naleving van de volgende algemene en bijzondere milieuvoorwaarden en met volgend aandachtspunt

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

### **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### ***5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'DAMPOORT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 februari 2023). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor bovenlokale wegen en zone voor stedelijke functies Z2: kantoren.

Aan de aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd waarin aangetoond wordt hoe aan de bepalingen van het RUP wordt voldaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de meetbare voorschriften. Een aantal voorschriften houden echter een kwaliteitsbeoordeling in, waarbij het project de intenties van het RUP niet volledig volgt:

#### 1.8. Groenvoorzieningen

Bestaande groen- en natuurelementen worden maximaal behouden en geïntegreerd in het ontwerp. Er worden zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven – als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp om het hitte-eiland-effect tegen te gaan. Om deze reden moet het ontwerp ook zoveel mogelijk robuust aaneengesloten groen voorzien en snippergroen vermijden.

Hieraan is niet voldaan.

#### 3.2.2. Inrichting

Inplanting van de gebouwen: De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen. Hieraan is niet voldaan in de hoek met de afslaannde Koopvaardijlaan is de bouwlijn niet gelijk met de Koopvaardijlaan, wat voor onduidelijkheid zorgt.

Aan de zijde van de Koopvaardijlaan geldt geen verplichte bouwlijn en doorbreekt niet-bebouwde ruimte het gevelfront op welgekozen plekken.

Hieraan is niet voldaan. Strikt genomen is de gevel op een aantal plekken doorbroken, maar deze onderbrekingen zijn niet groen ingericht en kunnen daardoor niet voldoen aan de nood om het bouwblok te verluchten en verlichten zoals in de toelichtende kolom aangegeven (afkomstig uit de milderende maatregelen van het MER).

Omgevingsaanleg: Minstens 10% van de zone moet onbebouwd en onverhard blijven. De niet-bebouwde ruimte moet maximaal uit groen en watervoorzieningen bestaan. Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering. Hieraan is niet voldaan. Volgens de nota is 16% van het terrein volle grond. Deze ruimte is volledig ingenomen door brandweerweg en ruimte voor water. Hierdoor is er geen ruimte voor groenvoorziening wat in strijd is met de geest van dit artikel.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de bepalingen van het RUP.

### **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 is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Door Inter werd op 28 augustus 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

#### ***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 gewestweg.

### **5.5. Archeologienota**

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27719>.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.  
Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden.  
Van de nota wordt akte genomen.

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

“De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27719> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013”.

### **5.6. Vlaamse Codex Wonen**

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft:

- die eigendom zijn van of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs (conform artikel 7 van het decreet van 4 april 2003) of van een VZW die (conform artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994) is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.
- of waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:
  - het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;
  - én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode
  - én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

## **6. WATERPARAGRAAF**

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

Er werden grondwaterpeilmetingen en infiltratiemetingen uitgevoerd.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt +/- 0,9 m-mv. Uit de infiltratieproeven blijkt dat volledig kan ingezet worden op infiltratie.

Op basis van siriosimulatie wordt aangetoond dat een hemelwaterput van 40 m<sup>3</sup> volstaat voor het gebruik bij sanitair van 64 studentenkamers en bij de helft van het sanitair van het kantoorgebouw: het gevraagd hergebruik van 775 m<sup>3</sup>/jaar wordt voor 88% gedekt met een leegstand van 11%.

Alle dakoppervlaktes van zowel gebouw 1 en 2 (alook de groendaken) worden aangesloten op een gezamenlijke hemelwaterput van 40 m<sup>3</sup>. De overloop van de hemelwaterput mondt uit in de infiltratievoorzieningen.



Het hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten bij de studenten en bij de kantoren, onderhoud van het gebouw en bevoeiing van de groenzone.

Voor de groendaken die worden aangesloten op de hemelwaterput wordt een filtersysteem voorzien.

De verhardingen zijn maximaal waterdoorlatend of wateren af in een groenstrook. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

De verhardingen die natuurlijk infiltreren moeten 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 afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt voor de studentenhuisvoorziening geen mindering wegens hergebruik opgenomen aangezien er niet kan uitgegaan worden van een continue bezetting.

Voor het kantoorgebouw wordt een vermindering aangevraagd op basis van de CIW-tool.

De geplande infiltratievoorziening (2x wadi) bestaat uit een diep deel en uit een ondiep deel, met telkens een (licht) hellend en een vlak deel. In totaal zal het infiltratieoppervlakte 407 m<sup>2</sup> en 132,5 m<sup>3</sup> bedragen. De wadi's worden via een overloop aangesloten op de openbare riolering.

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

De inname van overstroombaar gebied en de vereisten voor overstromingsveilig bouwen moeten worden gerespecteerd.

Bij het ontwerp dient er rekening gehouden te worden met de overstromingsgevoelige zone en de plaatsen van impact zodat in geval van pluviale overstroming het hemelwater op het terrein kan worden opgevangen.

Het gebouw (0-pas) worden ingepland op een peil van 7.38 TAW dat boven het hoogste peil ligt van het huidig maaiveld volgens opmetingsplan van de landmeter en 30 cm boven overstromingspeil van 7.07 TAW. Door de vloerpas van het gebouw op dit niveau te plaatsen is er voldoende hoogteverschil met het omringend terrein voor afwatering.

De berekening van het compenserend volume in de zone met overstromingsgevoeligheid is bepaald rekening houdend met de overlap van nieuwe bebouwing in de zone waar volgens de kaart pluviaal overstromingsrisico.

Om het volume te bepalen werd het verschil genomen tussen de stand van het overstromingspeil 7.08 en het huidig maaiveld.

De nul-pas ligt minimum 30 cm hoger dan de as van de ontsluitingsweg.

In de buitenaanleg wordt rekening gehouden met een compenserend volume van 292 m<sup>3</sup>. Naast de aanleg van de wadi wordt het terreinniveau plaatselijk verlaagd om het volume op te vangen rekening houdend met het grondwaterpeil.

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

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

## **WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel 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.

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.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

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

De inname van overstroombaar gebied en de vereisten voor overstroomingsveilig bouwen moeten worden gerespecteerd.

Bij de inplanting van de gebouwen moet de vloer pas hoger geplaatst worden dan het overstroomingspeil. Hierdoor is het gelijkvloers gevrijwaard bij verhoogd waterpeil door overstrooming.

Bij de inplanting van de gebouwen dient er rekening gehouden te worden met het maximale overstroomingspeil.

Op het terrein moet voldoende ruimte voorzien worden voor het compenseren van het pluviaal water.

Aan de kant van het kantoorgebouw is de in- en uitrit van de ondergrondse parking voorzien in de veilige zone waar geen overstrooming is te verwachten.

Daarnaast wordt op het terrein een opvangbekken voorzien, dat landschappelijk is geïntegreerd, om het volume dat ondergronds wordt uitgegraven te compenseren.

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

### **Waterkwaliteit**

De lozing van het afvalwater en bemalingswater zijn ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

### **6.3. Conclusie**

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

## **7. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlakte water.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

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

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

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit).

Er werd een ontwerp-MER toegevoegd aan het aanvraagdossier. Het project-MER werd definitief goedgekeurd door de dienst MER op 26 februari 2025.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 oktober 2024 tot en met 1 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 21 januari 2025 tot en met 19 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

**Bezwaren binnengekomen tijdens het eerste openbaar onderzoek:**

### **Parkeren**

Studenten die met een eigen wagen komen hebben geen parkeerplaats op de projectsite en worden verondersteld te parkeren op een parking of een P+R in de omgeving (mobiliteitsstudie p 107).

Er is een laag aantal parkeerplaatsen in de omgeving, enkel in de Koopvaardijlaan kan geparkeerd worden. Deze parkeerplaatsen zijn vaak ingenomen door gasten van het Ibis hotel en andere kantoren in de omgeving. De parkeerdruk is vandaag al heel hoog waardoor de bezwaarindieners nog moeilijker parkeerplaats zullen vinden.

Bovendien wordt de parkeervraag in de mobiliteitsstudie geraamd op 129 parkeerplaatsen, waarbij de aanvraag slechts 90 parkeerplaatsen voorziet. Dit is onaanvaardbaar.

Andere bezwaarindieners vinden 90 parkeerplaatsen erg veel en onredelijk hoog op deze plek. De locatie is uitzonderlijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor private autoverplaatsingen nog meer ontraden moeten worden. Er dienen bijgevolg maatregelen genomen te worden die zorgen voor een duurzame modal split van werknemers.

#### Bespreking:

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. In dit parkeerplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen studentenhuysvestingsprojecten en andere functies. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen.

De elementen met betrekking tot de modal split worden verder behandeld bij OMGEVINGSTOETS – MOBILITEIT, maar voldoen algemeen aan de richtlijnen met betrekking tot mobiliteit voor de stad.

#### **Inplanting**

De inplanting van het kantoorgebouw en de omgevingsaanleg ter hoogte van de perceelsgrens met de bezwaarindieners is onduidelijk op basis van de plannen. Achteraan wordt het kantoorgebouw ingeplant tot tegen het verlengde van de perceelsgrens met de bezwaarindieners. Vooraan wordt ter hoogte van de perceelsgrens de inrit tot de ondergrondse parking voorzien.

Het is onduidelijk of de toegang voor fietsen en auto's ter hoogte van de inrit gescheiden is of niet. De plannen spreken elkaar hier tegen. Het is bijgevolg onduidelijk of het in- en uitrijden op een veilige manier kan worden georganiseerd.

Door de inplanting van het kantoorgebouw vreezen de bewaarindieners diverse vormen van hinder, voornamelijk visuele en privacyhinder van het gebouw met 5 bouwlagen en een technische verdieping en raampartijen naar het perceel.

Er wordt gevraagd of een visuele buffer tussen het kantoorgebouw en het pand van de bezwaarschrijver zal ingericht worden.

De ontsluiting impliceert dagelijks minstens 180 verkeersbewegingen van en naar het kantoorgebouw op korte afstand van de woning en tuin. Dit zal leiden tot geur- en geluidshinder.

Bovendien zal ten gevolge van de bebouwing ernstige windhinder of-gevaar optreden door trechervorming.

Rechten bestaande rechtmatig tot stand gekomen functies

Het RUP heeft uitdrukkelijk bepaald dat bestaande rechtmatig tot stand gekomen functies behouden kunnen blijven en zelfs verbouwd en uitgebreid kunnen worden. Toch wordt op geen

enkele manier rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande eengezinswoning grenzend aan de projectsite. De aanvraag lijkt er zelfs van uit te gaan dat de eengezinswoning zou verdwijnen. Dit is evenwel niet het geval.

De inrit komt tegen de perceelsgrens, wat sloop van de woning op nr 54 impliceert.

De sloop van huisnummer 54 staat niet opgenomen op de sloopplannen. Dit betreft een tegenstrijdigheid in de plannen.

In geval van sloop dienen bovendien minstens een inplantingsplan en terreinprofiel van de bestaande toestand te worden ingediend.

#### Inrichtingsstudie

In de inrichtingsstudie wordt de woning van de bezwaarschrijvers opgenomen als te slopen en mee te ontwikkelen. Dit is echter niet het geval. Aangezien ook de percelen rechts van het pand van de bezwaarindiener opgenomen zijn in de inrichtingsstudie blijkt nog duidelijker dat de woning van de bezwaarindiener niet past in de plannen van de vergunningsaanvrager.

Dit maakt dat de bezwaarindieners moeten vaststellen dat hun woning dreigt ingesloten te worden door de grootschalige ontwikkelingsprojecten links en rechts van de woning. Het zicht van de woning wordt volledig ingesloten. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Door de opsplitsing van een project in verschillende fasen is voor de vergunningverlenende overheid niet mogelijk om de impact van het geheel in te schatten ten opzichte van de bestaande bebouwing.

#### Bespreking:

De plannen zijn in die zin onduidelijk dat het inplantingsplan de aanpalende woning wel in kaart brengt, maar deze woning en haar grenzen op de grondplannen zelf weglaat, waardoor het inderdaad moeilijk te beoordelen is wat de impact zal zijn op deze woning. De plannen moeten hier voldoende duidelijkheid bieden aan de aanpalenden om het voorwerp voldoende te kunnen inschatten. Dit moet worden aangepast.

De plannen tonen een inrit voor fietsers en auto naast de aanpalende rechts, welke 2 afzonderlijke hellingen zijn. We kunnen er dus van uitgaan dat deze gebruikers afgescheiden van elkaar kunnen uitrijden. De plannen zijn echter niet helder in het afwerken van het project tussen de hellingen en de aanpalende.

Met de helling wordt in zekere zin afstand genomen tussen het project en de woning van de aanpalende, maar zoals ook in het advies van de stadsbouwmeester aangegeven is de wijze aansluiting van het project met de aanpalende ondermaats.

#### Duidelijkheid bouwvolume

De inrichtingsstudie heeft de woning op nr 54 ook opgenomen in de mogelijke toekomstige visie. Dit is een vereiste vanuit het RUP. Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat de mogelijkheden aanduidt. Er kunnen natuurlijk geen rechten genomen worden op percelen die niet in het bezit zijn van de aanvrager.

De inrit van de parkeergarage net naast het perceel van de aanpalende is inderdaad ongelukkig. Op deze manier worden de lasten van het project bij de burens gelegd. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. De leefbaarheid van aanpalende percelen moet blijvend gegarandeerd worden.

#### Privacy

Het ontwerp is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek. Het bouwvolume houdt een zijdelingse afstand van ca 10m. Op deze plek wordt het project inderdaad afgewerkt met een volwaardige glaspartij die rechtstreeks binnenkijkt bij het perceel van de aanpalende. De wijze waarop met deze hoek wordt omgegaan is te herevalueren binnen het project.

#### Sloop

In geval van sloop volstaat een inplantingsplan met de aanduiding van de functie van het gebouw en foto's. Terreinprofielen zijn in principe niet nodig. De afbraakplannen en terreinprofielen zijn echter inderdaad niet eenduidig over de te slopen delen. Daarbij is vooral de aanduiding van de mee in het project opgenomen eengezinswoning ter hoogte van nr 54 en 56 niet duidelijk. De afbraakplannen hebben ook geen afzonderlijke legende gekregen, wat deze onduidelijkheid bevestigt. Aangezien de woning niet gearceerd wordt aangeduid lijkt deze niet het voorwerp te zijn van sloop, terwijl dit perceel wel in de nieuwe toestand wordt bebouwd.

#### Inrichtingsstudie

De inrichtingsstudie stelt de vergunningverlenende overheid in staat om in geval van gefaseerd uitvoeren van een project de impact van het geheel reeds te kunnen inschatten. Als het individuele project voldoet aan de bepalingen uit het RUP is er geen nood om een toekomstig project reeds mee aan te vragen. We willen de inrichtingsstudie graag mee begeleiden vanuit de verschillende diensten en de kwaliteitskamer zodat een gedragen ontwerp kan worden ingediend. Dit is hier niet gebeurd.

#### **Stabiliteitsproblemen**

Er worden permanente zware stabiliteitsproblemen verwacht ten gevolge van de bouw van de ondergrondse verdieping en de bijhorende bemaling.

#### Bespreking:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

#### **RUP Dampoort**

Het bestaande groen – met inbegrip van alle bomen – wordt volledig verwijderd. Dit lijkt in strijd met het stedenbouwkundig voorschrift om de bestaande groen- en natuurelementen maximaal te behouden en te integreren in het ontwerp.

De voorschriften geven aan dat zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde moeten voorzien worden met wortelruimte om het hitte-eilandeffect tegen te gaan. Voorliggend ontwerp lijkt hier niet aan te voldoen.

Het is niet duidelijk hoeveel of welke boomsoorten worden aangeplant of welke stamomtrek de bomen zullen hebben bij aanplanting.

Het inrichtingsplan met aanduiding van beplanting werd niet teruggevonden in de aanvraag. Er is niet bekeken hoe bestaand groen kan geïntegreerd worden.

#### Bespreking:

Dit is inderdaad niet meegenomen in de aanvraag. Op vandaag is niet duidelijk of hergebruik van bestaand groen mogelijk is.

In het project is op termijn een groene inrichting van de zone centraal in het gedeelte studentenhuysvesting voorzien. In de aanvraag is deze aanleg echter beperkt tot een brandweerinrit en de ruimte nodig voor waterhuishouding.

#### **Boscompensatie**

Op p 40 van de verantwoordingsnota is te lezen dat bos moet verdwijnen, er is echter geen boscompensatieformulier toegevoegd.

#### Bespreking

Er wordt geen bos verwijderd binnen deze aanvraag. Boscompensatie is bijgevolg niet aan de orde.

#### **Bezwaren binnengekomen tijdens het tweede openbaar onderzoek:**

De bezwaarindiener stelt hierbij dat de aanvraag nog steeds getuigd van onvoldoende respect voor de omwonenden en uitgaat van een maximalisatie van het perceel ten koste van de woonkwaliteit van de bezwaarindieners.

#### **Gewijzigde projectinhoudversie**

Het is voor de bezwaarindieners onvoldoende helder wat de verschillen zijn van de tweede projectinhoudversie in openbaar onderzoek ten opzichte van de eerste. Dit betreft een uitholling van het recht op inspraak.

De bezwaarindieners komen tot de vaststelling dat de nieuwe projectinhoudversie op geen enkele manier lijkt tegemoet te komen aan de eerder opgeworpen bezwaren.

#### Bespreking:

Aan PIV 3 is een replieknota toegevoegd waarin staat aangegeven wat de aanpassingen zijn ten opzichte van het eerder ingediende dossier. Tekstueel is hierbij ingegaan op de elementen die in de het eerste openbaar onderzoek als bezwaar werden ingediend.

We treden echter de bezwaarindiener bij dat het zoeken is naar de verschillen en het niet evident is om dit als derde inzicht te krijgen.

#### **Mobiliteit**



Het advies van departement Mobiliteit en Openbare werken wordt aangehaald enkele elementen te stipuleren:

- het tekort aan parkeerplaatsen
- frequentie aard en locatie van leveringen
- tekort aan een toegang tot de fietsenstalling ten noordoosten van de site.

De tweede projectinhoudversie lijkt bovendien een aantal negatieve gevolgen te hebben

- het aantal fietsenstallingen te hebben verlaagd, wat voor bijkomende overlast kan zorgen
- het schrappen van een K+R strook

#### Bespreking:

Naar aanleiding van PIV 3 heeft MOW een nieuw advies ingediend. Dit advies was voorwaardelijk gunstig. Er worden een aantal aanbevelingen meegegeven om bijsturing aan de plannen te overwegen inzake laden en lossen.

Ook voor de stad kan het project inzake mobiliteit nog verbeteren (laden en lossen, inrit parking). Zie OMGEVINGSTOETS – MOBILITEIT.

### **10. OMGEVINGSTOETS**

#### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

##### PROGRAMMA

Het gemengde programma van kantoren en studentenhuysvesting is passend op deze plek en de noden die de stad heeft voor zowel kantoren als studenten.

Het programma wordt gunstig beoordeeld.

##### INPLANTING GEBOUWEN

Het RUP heeft enkele ruimtelijke concepten opgenomen in verband met de relatie tot dit weefsel waar op verder gewerkt moet worden. Deze concepten houden een gesloten invulling in richting tunnel en een open invulling richting stad die een relatie aangaan met de omgeving. Het RUP voorziet langs de Koopvaardijlaan openingen en linken met het groene binnengebied om street canyon effect tegen te gaan: "Aan de Koopvaardijlaan doorbreekt een niet- bebouwde ruimte of inham het gevelfront op twee of meer plaatsen.

Deze inhammen krijgen een overwegend groene invulling en brengen hiermee de nodige verluchting en verlichting in het bouwblok. De niet-bebouwde ruimten worden niet opgenomen in het openbaar domein, maar bevinden zich bij voorkeur in het verlengde van het park en de dwarsstraten aan de overzijde van de Koopvaardijlaan."

In huidig model is gekozen voor een gesloten zijde aan de kant van de toekomstige ondertunneling zoals voorzien in het RUP. Aan de zijde van de Koopvaardijlaan is het volume ook vrijwel gesloten vormgegeven (een verharde opening van ca 11m op een gevellengte van 130m).

Deze vormgeving zorgt voor een gesloten, naar binnen gekeerde architectuur, met weliswaar zicht (binnenin) op groene ruimte. De linkerzone wordt daarbij binnen deze aanvraag volledig ingenomen door brandweerbereikbaarheid en ruimte voor water. De rechter zone is groen voorzien op het plan gelijkvloers, maar is volledig onderkelderde.

De groene ruimte ter hoogte van de studentenhuisvesting is in het toekomstscenario aangeduid als groen in te richten, maar heeft enkel via een verharde ruimte connectie met de te verluchten Koopvaardijlaan.

De architectuur geeft bijgevolg geen invulling aan de gewenste typologie voor deze plek. Dit wordt ook bevestigd door de ingediende bezwaren. Voorliggend voorstel kan bijgevolg niet gunstig worden geadviseerd.

De positie van bouwvolumes moet worden herbekeken in relatie tot de locatie in de toekomstige stad / het weefsel.

De zoektocht naar dit model dient bij projecten van deze schaal te worden begeleid door de kwaliteitskamer.

## **BOUWHOOGTE**

De maatvoering is afgestemd op de toekomstige omgevende bebouwing .

## **ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT**

De unieke ligging aan de rand van een hoogdynamische stationsomgeving, weerspiegelt zich in het ruimtelijk opzet en de architectuur van de site. De architecturale uitwerking moet in het bijzonder aandacht besteden aan materiaalkeuze en gevelgeleding, de veruitwendiging van het intern bouwprogramma, de relatie met de inhammen langs de Koopvaardijlaan en een integratie van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen en bouwen op geluidsbelaste locaties. Architectuur en beeldkwaliteit vormen dan ook een vast onderdeel van de inrichtingsstudie.

### ***Advies Team Stadsbouwmeester***

Voorliggende aanvraag OMV\_2023121372, betreft het bouwen van studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg, door ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv, gelegen te Koopvaardijlaan 54, 56, 56A, 58 en 60, 9000 Gent.

Dit project werd niet voorbesproken met Team Stadsbouwmeester.

Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer een advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunning, dus ook voor dit dossier en dit ongeacht of er een toelichting of gesprek is geweest.

Het advies van de Kwaliteitskamer is dan ook niet vrijblijvend, ze vormt de basis van het definitieve advies van de stadsbouwmeester bij elke bouwaanvraag.

Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. De Stadsbouwmeester is ervan overtuigd dat inzetten op

kwaliteitsbegeleiding, via het gesprek in de Kwaliteitskamer, waardevoller is in een proces.

Bovendien leidt dat niet tot "gunstig of ongunstig" adviezen. Waar dat in voorliggende aanvraag wel het geval is.

Dit project werd niet begeleid omdat is ingezet op een parallel traject met dezelfde bouwheer en een andere programmatorische invulling. Dit parallel project is wel kwalitatief, conformeert zich aan het RUP en is architecturaal contextueel en bijzonder opgebouwd. Daarom wil Team Stadsbouwmeester geen inhoudelijk advies geven op voorliggende aanvraag op vlak van de architectuur.

Volgens Team Stadsbouwmeester zijn er echter argumenten waardoor het project niet voldoet aan het RUP:

- Vanuit het RUP dient een antwoord te worden geboden aan het streetcanyon effect. Volgens Team Stadsbouwmeester voldoet het project daar niet aan: er is weliswaar een opening, maar deze wordt niet vergroend en heeft geen kwaliteit. Terwijl dat essentieel is in het RUP.
- In de tijdelijke situatie is de bedoelde groenruimte bij de studentenhuysvesting onaanvaardbaar, er is geen sprake meer van groen. Ze zal totaal verhard zijn door bereikbaarheid voor hulpdiensten en brandweer. Er is geen kwaliteit in deze ruimte.
- De parkeersleuf langs de te behouden woning is erg weinig kwalitatief, ze is problematisch. Bovendien wordt ze niet overbouwd. Deze dient te worden ingepast in het volume. Is het niet overbouwen RUP-conform?
- Team Stadsbouwmeester stelt de afsplitsbaarheid tussen de verschillende programma-onderdelen in vraag. Namelijk tussen het kantoor en de grootschalige studentenhuysvesting. Op vlak van waterhuyshouding lijken deze onmogelijk afsplitsbaar. Het kantoor zal moeten rekenen op de buitenruimte ter hoogte van de grootschalige studentenhuysvesting.
- Onduidelijk is hoe het grootschalig studentenhuysvestingsproject zal functioneren in tussenfase in functie van benadering en adressering voor brandweer.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester heeft grote bedenkingen op het voorstel, het lijkt niet in lijn met het RUP en biedt geen kwaliteit, ze adviseert daarom ongunstig.

#### OMGEVINGSAANLEG

De ruimte die onbebouwd blijft, moet maximaal het groen-blaue netwerk ondersteunen. Enkel de meest noodzakelijke verhardingen zijn mogelijk, zoals terrassen, de oprit naar en de inritconstructie van de ondergrondse parking, een brandweg of een kleine gelijkvloerse parking voor leveringen.

Het huidige ontwerp heeft alle onbebouwde ruimte ingenomen door brandweer en ruimte voor water.

Dit staat lijnrecht tegenover de visie om de bebouwing te vergroenen en verluchten.

We merken op dat het Inplantingsplan Toekomstige aanleg misleidend is omdat de bouwvelden en groenzones niet zijn aangeduid en het dus lijkt alsof de volledige zone tussen deze ontwikkeling en het dok groen blijft.

#### RUIMTE VOOR STUDENTEN

De basiskamers zijn te smal om een kwalitatieve inrichting mogelijk te maken.

Het is belangrijk omwille van geluid dat de gemeenschappelijke leefruimtes zich weg situeren van de individuele studentenkamers. Ideaal is om in het ontwerp stille zones te voorzien (waar de kamers gelegen zijn), en zones waar wel lawaai mag zijn (gemeenschappelijke ruimtes, douches, keuken, ...). Bij voorkeur worden deze zones van elkaar afgesloten met een sas of minstens een geluiddichte of geluidsisolerende deur. Zo kunnen studentbewoners hun medestudenten niet storen wanneer deze bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimte zitten. Gangen en gemeenschappelijke leefruimtes met veel studenten brengen moeilijkheden met zich mee. In het ontwerp zitten er te veel kamers op een gang.

De buitenruimte wordt te beperkt ingericht. Buitenruimtes moeten met zorg ingeplant worden, namelijk op een manier dat het geluid moeilijk voorbij het eigen terrein komt. Om te voorkomen dat de studenten buitenruimtes gebruiken voor feestjes en pre-drinks, mag de indeling van die ruimte er niet toe uitnodigen om met een grote groep samen te zitten. Dit kan door het groen in de buitenruimte zo in te richten dat er geen grote open ruimtes ontstaan.

Het ontwerp dient op dit vlak herwerkt te worden.

#### MOBILITEIT

Er werd een MOBER toegevoegd aan omgevingsaanvraag.

##### **Autogebruik**

Er wordt een autogebruik van 20% ingeschat. Dat is uitermate laag, zelf voor een locatie zoals deze die zeer goed ontsloten is voor openbaar vervoer en zachte modi. De ambitieuze maximale parkeerrichtlijn van het RUP Dampoort zorgt er echter voor dat het aantal autoparkeerplaatsen mee sturend zal zijn voor het gebruik van de auto. Er zijn bovendien geen autoparkeerplaatsen aanwezig in de onmiddellijke omgeving (en verdwijnen in de toekomst), waardoor deze geen parkeernood vanuit het project kunnen opvangen. Flankerende maatregelen zullen wel noodzakelijk zijn. Het lijkt dus ambitieus, maar realistisch om uit te gaan van een autogebruik van 20%, mits flankerende maatregelen.

Ook autogebruik door bezoekers is ingeschat.

Autoverkeersgeneratie door studenten wordt als verwaarloosbaar tijdens de spitsen ingeschat. Dat is aannemelijk.

Hieruit bepaalt men dan een verkeersgeneratie in de spitsen (58 personenwagens in ochtendspits en 40 personenwagens in avondspits) en een ruimtelijke verdeling. Deze ruimtelijke verdeling is aannemelijk.

Vooraf de hoeveelheden verkeer op Koopvaardijlaan zullen na het afwerken van Verapazbrug heel hoog zijn er zullen dan ook weinig hiaten zijn om in het verkeer in te voegen, of om een linksafslagbeweging te maken naar de site. Het beschikbare wegprofiel van Koopvaardijlaan lijkt onvoldoende breed om aan de nodige rijstroken, voetpaden en fietspaden ook nog linksafslagstroken toe te voegen. **Hinder van wachtende voertuigen moet op het perceel zelf opgevangen worden.** Een meerwaarde kan een voldoende brede wachtruimte zijn tussen fietspad en rijweg zodat voertuigen die de site verlaten eerst de aandacht kunnen vestigen op het veilig kruisen van het fietspad en daarna hun aandacht kunnen vestigen op het oprijden van de rijweg. **Gezien hier voorzien is een dubbelrichtingsfietspad in te richten is een optimale zichtbaarheid op aankomende fietsers in beide richtingen heel cruciaal.** Ook een rechtsafslagverplichting vanuit de site kan de verkeersveiligheid en doorstromingsgarantie ten goede komen.

Er worden voor de studentenhuysvesting geen autoparkeerplaatsen voorzien, maar er zal wel een Leveringszone komen.

##### **Leveringen**

In de parkeergarage onder de kantoren wordt een laad- en loszone voorzien. Gezien de vrije hoogte van 2,5 meter zal deze enkel beschikbaar zijn voor kleinere bestelwagens.

Leveringen aan studenten en kiss&ride kan in een zone naast de brandweergang.

**Voor de beide zones zullen er restricties zijn naar de maatgeving van de voertuigen. Hiermee zal rekening mee moeten gehouden worden bij de exploitatie van deze functies.**

##### **Parkeren**

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

1. Type functie: studentenhuisvesting, conciërgewoning en kantoren
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 250 studentenkamers, 1 conciërgewoning en 15 000 m<sup>2</sup> BVO kantoren

#### Fietsparkeerplaatsen

Het RUP Dampoort stipuleert voor zone Z2 dat Per gebouw voldoende en kwaliteitsvol ingerichte fietsenstallingen moeten zijn.

Het RUP verduidelijkt daarbij (niet verordenend) dat elk gebouw heeft één of meerdere fietsenstallingen. De fietsenstallingen moeten groot genoeg zijn, makkelijk te bereiken en voldoende uitgerust. Het voorzien van voldoende en kwaliteitsvolle fietsenstallingen is hier des te belangrijker, gezien de lage norm voor autoparkeren en de uitstekende fietsbereikbaarheid. Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 252 fietsparkeerplaatsen voor de studentenwoningen (inclusief conciërgewoning), 50 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de studentenwoningen, 300 fietsparkeerplaatsen voor de kantoren en 15 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de kantoren.

#### Fietsparkeerplaatsen studentenhuysvesting

Voor de Studentenhuisvesting zijn 253 ondergrondse (127 Enkel, 100 Dubbel, 26 Buitenmaatse) en 27 bovengrondse (25 enkel, 2 buitenmaatse) fietsparkeerplaatsen voorzien.

De 27 bovengrondse fietsparkeerplaatsen zijn direct naast het onthaal van het gebouw voorzien. Deze locatie is ideaal voor bezoekers. 6 van deze fietsparkeerplaatsen kunnen enkel bereikt worden via de binnentuin van het project. Er zijn 2 versies van het plan gelijkvloerse verdieping. Enkel in de versie waarbij een pad voorzien wordt tussen de laad-en loszone en deze zone met fietsenstallingen (zoals op inplantingsplan nieuwe toestand) zijn deze fietsenstallingen bruikbaar. **In de andere versie niet, en is er dus een tekort in het aantal fietsparkeerplaatsen. Dit moet uitgeklaard worden.**

Het aantal fietsparkeerplaatsen in dubbellaagssysteem bedraagt voor de studentenhuysvesting 100 wat overeen komt met 36%. Dit is conform de richtlijnen.

De fietsenstallingen die ondergronds gesitueerd zijn kunnen bereikt worden via een helling. De hellingen zijn minimaal 3m breed. Het hellingspercentage van de fietshellingen bedraagt tot 8% Dergelijk hellingspercentage is toegestaan bij hoogteverschillen kleiner dan 2m50. Het te overwinnen hoogteverschil zit hier boven. Gezien de inpassing van tussenbordes en bochtstralen aan lagere hellingsgraden kan dit wel als aanvaardbaar beoordeeld worden.

#### Fietsparkeerplaatsen kantoren

Voor de kantoren zijn 294 ondergrondse (163 Enkel, 100 Dubbel en 31 Buitenmaatse) en 28 bovengrondse (26 enkel en 2 buitenmaats) fietsparkeerplaatsen voorzien.

Deze 28 fietsparkeerplaatsen op gelijkvloers niveau zijn direct naast het onthaal van het gebouw voorzien. Deze locatie is ideaal voor bezoekers.

Het aantal fietsparkeerplaatsen in dubbellaagssysteem bedraagt voor de kantoren 100 wat overeen komt met 31%. Dit is conform de richtlijnen.

De fietsenstallingen die gesitueerd zijn ondergronds kunnen bereikt worden via een helling. De hellingen zijn minimaal 3m breed. Het hellingspercentage van de fietshellingen bedraagt tot 8%

Dergelijk hellingspercentage is toegestaan bij hoogteverschillen kleiner dan 2m50. Het te overwinnen hoogteverschil zit hier boven. Gezien de inpassing van tussenbordes en bochtstralen aan lagere hellingsgraden kan dit wel als aanvaardbaar beoordeeld worden.

#### Autoparkeerplaatsen

Het RUP Dampoort stipuleert voor zone Z2 dat het aantal autoparkeerplaatsen tot een minimum moet beperkt blijven. Per 100 m<sup>2</sup> BVO aan kantoren mogen er maar maximaal 0,6 parkeerplaatsen voorzien zijn. De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds of inpandig. Alle parkeerplaatsen zijn te bereiken via een beperkt aantal, gebundelde toegangen aan de Koopvaardijlaan. Een rechtstreekse aansluiting op de stadsring is uitgesloten.

De parkeerrichtlijnen vragen geen autoparkeerplaatsen voor studentenhuisvestingen. De voorschriften in het RUP stellen dat er maximaal 90 autoparkeerplaatsen voorzien kunnen worden voor de kantoren.

Rekening houdende met bovenstaande kunnen er maximaal 90 autoparkeerplaatsen voorzien worden.

Er zijn 90 autoparkeerplaatsen voorzien.

#### **Flankerende maatregelen**

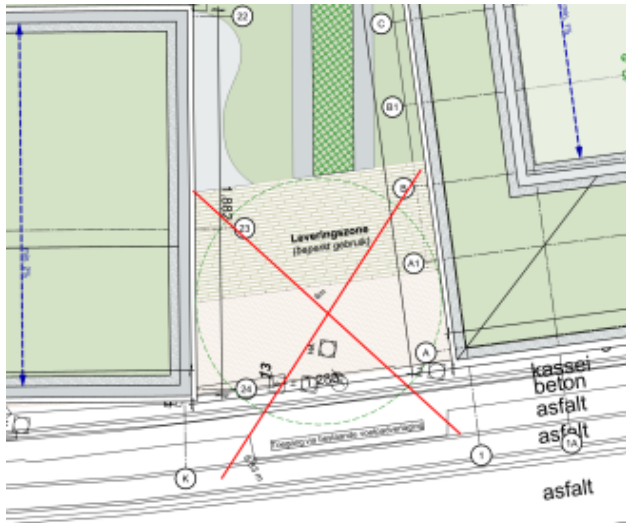
Flankerende maatregelen die beschreven worden in het Mober zijn het opmaken van een bedrijfsvervoerplan

Er worden enkele suggestieve maatregelen gegeven, waarvan 1 reeds infrastructureel in het gebouw moet verankert zijn, namelijk douches en een kleedruimte voorzien. Dit is ook effectief voorzien.

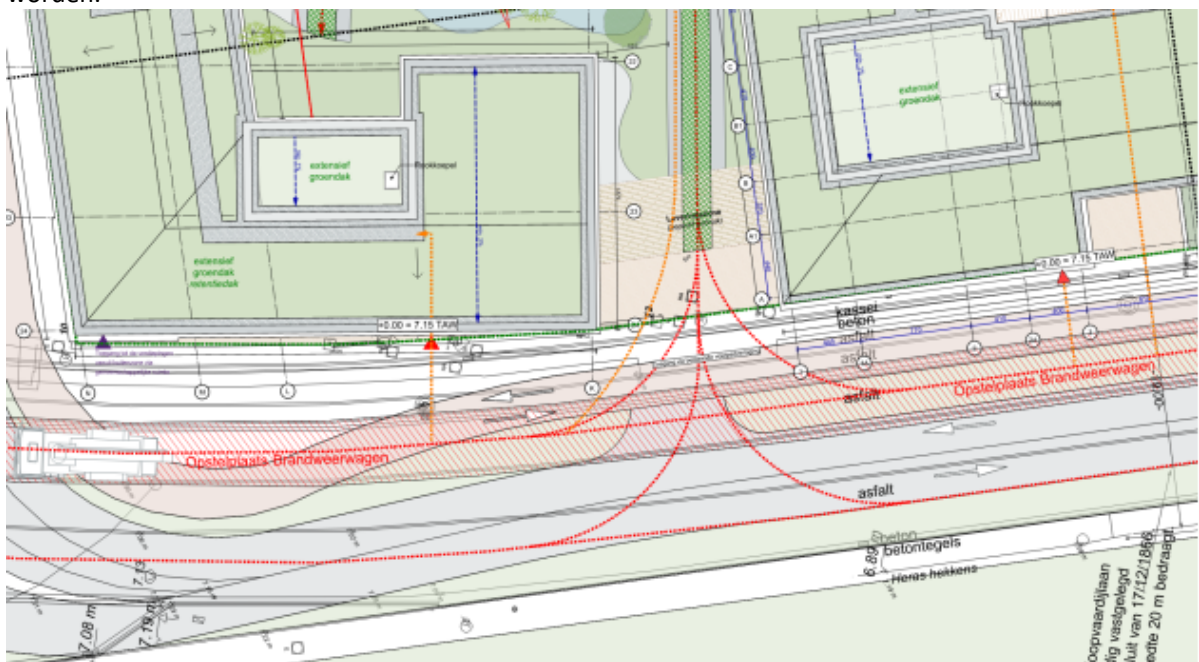
Andere maatregelen dienen effectief in een bedrijfsvervoersplan te worden opgenomen. Het bedrijf dat zich hier zal vestigen kan hiervoor ook contact opnemen met de mobicoach voor bedrijven: [mobiliteit.bedrijven@stad.gent](mailto:mobiliteit.bedrijven@stad.gent)

#### **OPENBAAR DOMEIN**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de ondergrondse garage. Deze dient ook gebruikt te worden voor laden en lossen, de zone die hiervoor op het plan voorzien is als "Leveringszone (beperkt gebruik)", is uit de vergunning te sluiten. Alles moet afgehandeld worden via de oprit van 6m.



Uitzondering hierop is de toegang voor de brandweer, hiervoor zal tussen het gebouw van de studentenhuisvesting en het kantoor een verlaging voorzien worden, bepaald adhv brandweersimulaties. Hier zullen palen geplaatst worden om oneigenlijk gebruik tegen te gaan. Bij de toekomstige aanleg van het openbaar domein zal deze brandweertoeegang gesupprimeerd worden.

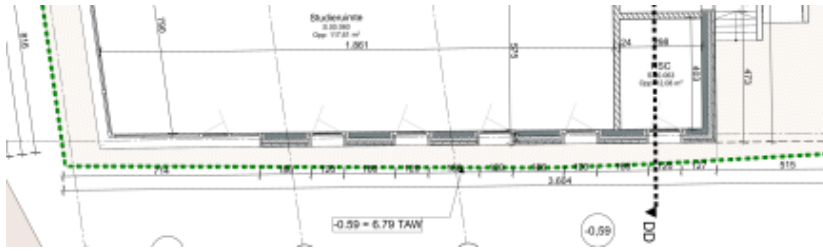


Er zijn voor het perceel verschillende bestaande huisaansluitingen te vinden, deze zijn verplicht te gebruiken. Overige huisaansluitingen dienen gesupprimeerd te worden.

In geen geval mag in een huisaansluitingsputje aangesloten worden met een persleiding.

De voorgestelde diameters kunnen niet aangesloten worden, de maximale diameters staan beschreven in de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Er is geen septische put getekend voor het kantoorgebouw, alle toiletten dienen op een septische put aangesloten te worden.

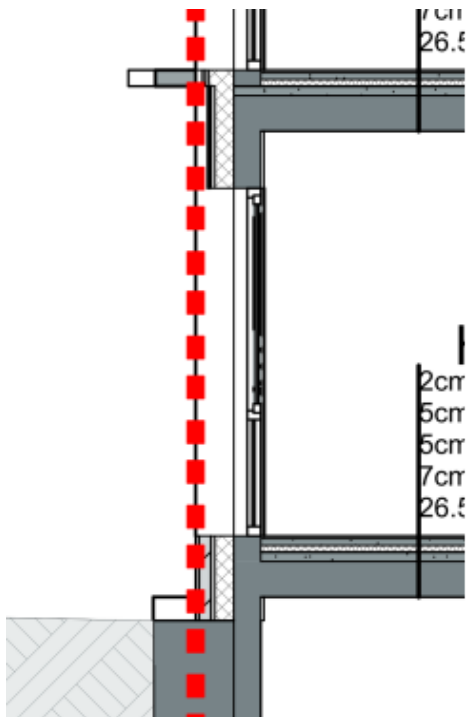


De groene stippellijn komt niet overeen met de perceelsgrenzen op de snedes (rode stippellijn).

Deze spie voor het gebouw dient of:

- bij het openbaar domein gevoegd te worden, er dient een aangepast rooilijnenplan toegevoegd worden;
- duidelijk onderdeel uit te maken van de private eigendom en dit door een leesbare en zichtbare afscheiding van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Perceelsgrens op verschillende snedes/aanzichten zijn aan te passen;  
Funderingen dienen volledig op eigen terrein opgetrokken te worden en er dient rekening gehouden te worden met de maaiveldpeilen van het bestaande openbaar domein, hier dient op aangesloten te worden.

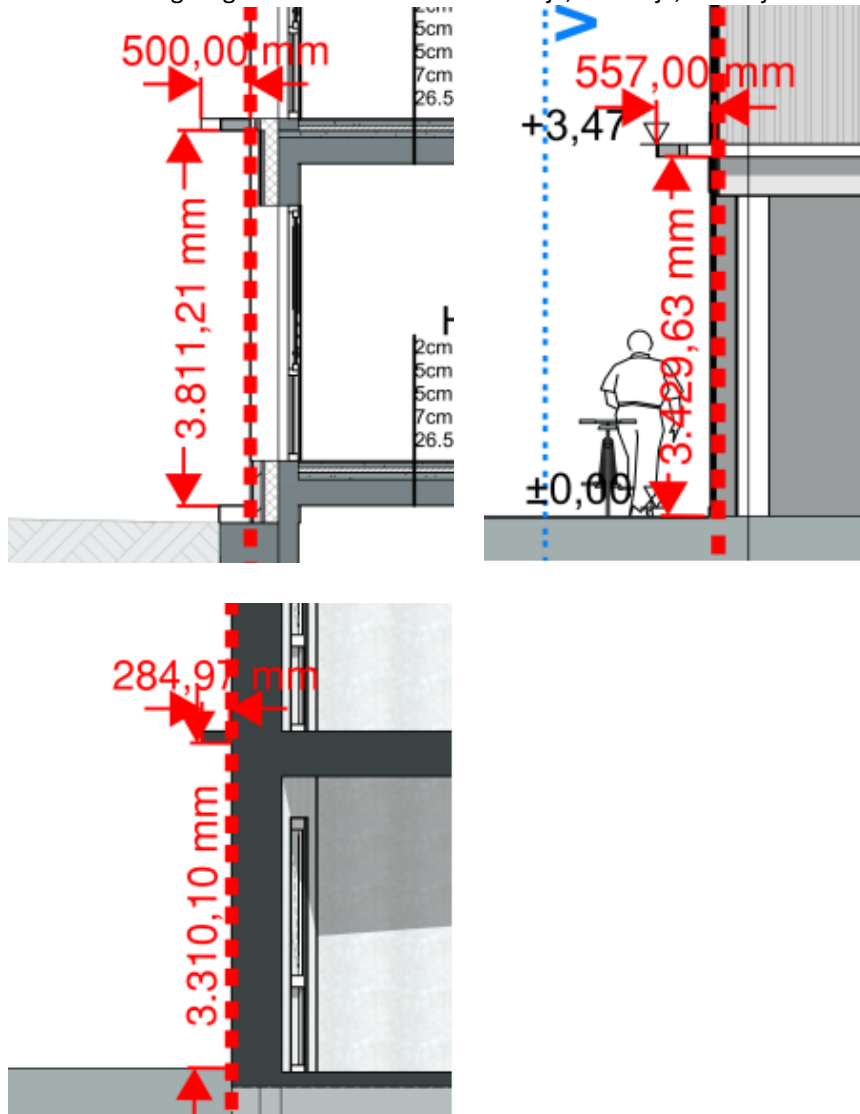




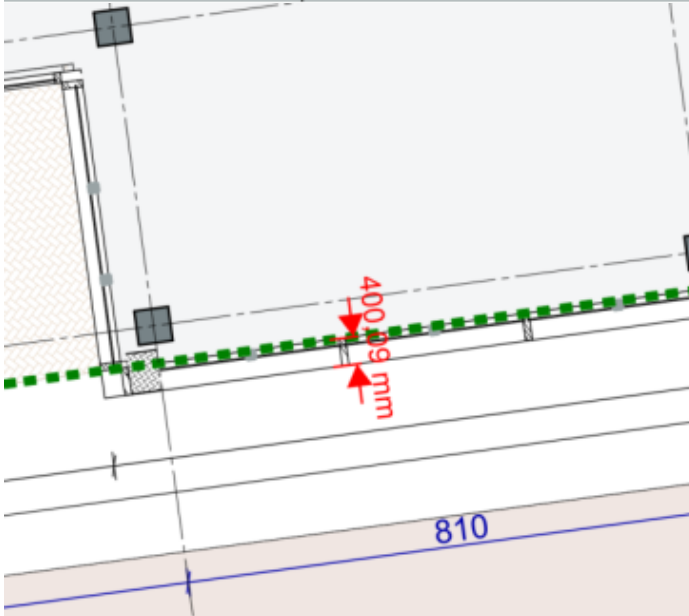
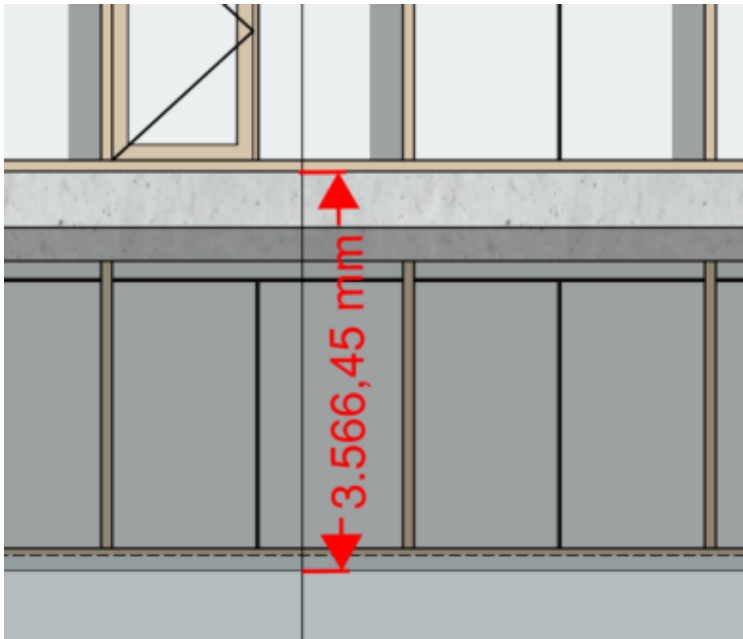
Het is niet duidelijk wat hier nog voorbij de perceelsgrens komt, dit valt niet af te lezen op deze snede noch op het grondplan.

Er wordt een 50cm uitspringend geveldetail voorzien op een hoogte van 380cm, dit voldoet niet en is aan te passen. Uitsprongen dienen te voldoen aan de voorwaarden uit het Algemeen Bouwreglement

Hetzelfde kan gezegd worden over het noordelijk, oostelijk, zuidelijk en westelijk gevelaanzicht.



Aan de kantoorgebouwen wordt 40cm uitgesprongen op een hoogte van 356cm



Het plan is in die zin aan te passen.

#### AFVAL

De verplichting om selectief te slopen, rooveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m<sup>3</sup>

- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m<sup>3</sup>
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>.

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

#### STOFEMISSIES

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

#### HUISNUMMERING

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

##### Beoordeling ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV3)

##### Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het projectgebied is gelegen nabij Dampoort op de site waarop garage Julien gevestigd was. De site wordt begrensd door de Koopvaardijlaan langs de voorzijde en de spoorweg (en spoorwegbundel) achteraan de site.

Binnen een straal van 100 m rond de exploitatiegrenzen bevinden zich, gelet op het nabijgelegen woongebied, talrijke woningen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich aangrenzend aan het projectgebied.

#### Bespreking milieuhygiënische aspecten (cfr. PIV3)

##### **Afvalstoffen**

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Gelet op de studentenhuisvesting en kantooractiviteiten, worden voornamelijk afvalstoffen van huishoudelijke aard verwacht.

Zowel de studentenhuisvesting als het kantoorgebouw worden voorzien van een afvallokaal op de ondergrondse verdieping.

##### **Afvalwater**

###### Lozingsituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het projectgebied in een centraal gebied waarvan de riolering afwatert naar de RWZI van Gent.

###### Huishoudelijk afvalwater

Voor de exploitatiefase wordt een lozing van max. 18.136 m<sup>3</sup>/jaar aan huishoudelijk afvalwater in centraal gebied gevraagd.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de studentenhuisvesting en het kantoorgebouw en wordt via twee lozingspunten in de openbare riolering van de Koopvaardijlaan geloosd, na passage aan een septische put.

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

###### Bedrijfsafvalwater

Er worden geen activiteiten aangevraagd die tijdens de exploitatiefase van de studentenhuisvesting en het kantoorgebouw aanleiding zullen geven tot het ontstaan en/of lozen van bedrijfsafvalwater.

Tijdens de aanlegfase zal er echter bemaald worden en zal dit bemalingswater als bedrijfsafvalwater worden geloosd in oppervlaktewater, zijnde het Handelsdok.

De bemaling wordt ingeschat op een duurtijd van 18 maanden.

Gezien de bemaling voorzien wordt op een risicoground (waarop een gekende grondwaterverontreiniging met minerale olie zich bevindt) en waarbij het op basis van de achtergrondwaardekaart voor arseen mogelijks een hogere arseenconcentratie aanwezig is, is nuttig gebruik van het water niet mogelijk.

De exploitant vraagt daartoe de lozing aan van 15 m<sup>3</sup>/uur, 360 m<sup>3</sup>/dag en 21.600 m<sup>3</sup>/jaar aan bemalingswater dat al dan niet gevaarlijke stoffen bevat, dat al dan niet gezuiverd zal worden voor lozing.

De exploitant stelt volgende procedure met betrekking tot het lozen voor:

- Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de concentraties aan arseen en minerale olie en wordt de bemaling terug stopgezet;
- Indien uit de analyse blijkt dat de vergunde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle

voorgesteld gedurende de eerste maand. Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden in functie van de resultaten;

- Indien uit de analyse blijkt dat de vergunde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen (met eventueel aanpassing of optimalisatie van de geplaatste zuiveringsinstallatie) tot blijkt dat de vergunde lozingsnorm behaald wordt.

Daarnaast worden gelet op de verontreinigingen volgende lozingsnormen gevraagd:

- Arseen: 25 µg/l;

- Minerale olie: 500 µg/l.

Voor bemalingsdossiers gelden volgens VMM minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

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

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

M.b.t. PIV2 stelde VMM dat het aangewezen is een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Via PIV3 voorziet de exploitant in een vraag tot bijstelling van art.4.2.5.1.1.§1 met betrekking tot de controle-inrichting en bemonsteringsapparatuur in kader van het lozen van het bedrijfsafvalwater.

In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater stelt de exploitant dat het niet relevant is om bemonsteringsapparatuur voor de lozing van het bemalingswater te voorzien, gezien het een tijdelijke activiteit betreft.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. De hoeveelheid opgepompt

grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan de hoeveelheid water dat geloosd zal worden.

Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames worden uitgevoerd via een aftapkraan.

#### Hemelwater

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

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

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

Op de site worden zowel groendaken voorzien als hemelwateropvang.

#### **Gebruik van hemelwater**

Op de site zal hemelwater worden aangewend voor de toiletten, lavabo's e.d.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Met de huidige aanvraag beoogt de exploitant een opvang in 2 hemelwaterputten van 20.000 liter. De overloop van de hemelwaterputten gaat rechtstreeks naar een wadi.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor oa. in de sanitaire installaties, voor de reiniging van lokalen, als sproeiwater de flora op het terrein en andere laagwaardige toepassingen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Er zal geen hemelwater worden geloosd buiten de site.

#### **Bodem- en grondwater**

##### Opslag gevaarlijke producten

Gedurende de exploitatiefase zal er een beperkte opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen op de site plaatsvinden. Het betreft de opslag van max. 50 l aan reinigingsproducten.

De opslag dient conform Vlarem II te gebeuren.

#### **Energie**

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

#### **Geluid**

Binnen een straal van 100 m bevinden zich talrijke woningen. De onmiddellijke omgeving van het projectgebied is bebouwd. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan het projectgebied.

Gelet op het weg- en treinverkeer, ligt het projectgebied in een gebied met hoge geluidsbelasting.

Wat betreft de aanlegfase zal er gedurende 18 maanden een bemaling plaatsvinden.

De aanvraag stelt dat er gebruik gemaakt zal worden van een klassieke bemaling met verticale vacuümfilters, maar er wordt nergens vermeld hoe deze aangestuurd zullen worden.

Om geluidshinder naar de omgeving toe te voorkomen, dienen met betrekking tot de bemalingspompen alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen te worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

De exploitatiefase voorziet in twee luchtgroepen en een warmtepomp op de studentenhuisvesting en twee luchtgroepen en twee warmtepompen op het kantoorgebouw. De buitenunits op de studentenhuisvesting worden voornamelijk centraal tegen de noordelijke zijde voorzien, deze op het kantoorgebouw voornamelijk tegen de oostelijke zijde.

De warmtepomp op het dak van de studentenhuisvesting zal een brongeluid van 89 dB(A) produceren bij verwarming en 88 dB(A) bij koeling, waar deze van het kantoorgebouw 90 dB(A) zullen produceren bij verwarming en 89 dB(A) bij koeling. Omheen de warmtepompen op het kantoorgebouw wordt een U-vormig geluidsscherm geplaatst dat 1 m boven de bovenrand van de warmtepompen zal uitsteken, waarbij de zijde die gericht is naar de warmtepompen absorberend is uitgevoerd.

De installaties die worden voorzien voor het kantoorgebouw worden enkel overdag gebruikt (7-19u), waar deze van de studentenhuisvesting dag en nacht in gebruik zullen zijn.

I.k.v. het MER werden geluidsberekeningen uitgevoerd bij vollast (waarbij alle machines tegelijk in gebruik zouden zijn) voor de 4 receptoren. Uit deze berekeningen blijkt:

- dat voornamelijk de koeling van het kantoorgebouw voor de hoogste geluidsniveaus zorgt;
- dat het geluid van het kantoorgebouw meestal hoger is dan deze van het studentengebouw;
- bij de cijfers nog rekening dient te worden gehouden met potentiële tonaliteit (door het bijtellen van 5 dB bij aftoetsing);
- rekening houdende met de tonaliteitstoets, de grenswaarde voor de dag wordt overschreden wanneer de installaties van beide gebouwen volledig in gebruik zijn;
- de grenswaarden voor de avond en nacht met betrekking tot het specifieke geluid van de studentenhuisvesting worden gerespecteerd

Op basis van het MER ('20240823') bij PIV2 was niet duidelijk of de omkasting van de warmtepompen op het kantoorgebouw reeds mee vervat zit in de berekeningen (die een overschrijding opleveren) of dat deze maatregel niet wordt genomen opdat de overschrijdingen worden voorkomen.

Door middel van PIV3 werd een aangepaste MER ('20241219') aan de aanvraag toegevoegd waarin met betrekking tot het geluid van de warmtepompen wordt gesteld dat:

- in de exploitatiefase geen milderende maatregelen nodig zijn indien rekening wordt gehouden met maximale geluidsvermogens zoals vermeld in het MER en waarbij omheen de warmtepompen van het kantoorblok een U-vormig scherm wordt geplaatst dat 1 m uitsteekt boven de bovenkant van de warmtepompen. De korte kanten van het scherm komen tot 1 m voor de voorkant van de machines.
- In de ontwikkelingsfase overschrijdingen kunnen optreden gezien de bouwhoogte van de omringende woningen veel hoger kan zijn dan de gebouwen in het project, waardoor louter een geluidsscherm geen optie is.

De hoogste verdiepingen blijven immers een rechtstreekse zichtlijn hebben op de installaties.

Het MER stelt dat het voorzien van een omkasting omheen de warmtepompen een mogelijke milderende maatregel is (cfr. ontwikkelingsfase) opdat geen overschrijdingen zullen plaatsvinden. De MER stelt daarbij "Als gevolg hiervan zal voor het project deze maatregel

toegepast worden voor de verschillende te plaatsen warmtepompen op het dak, namelijk het voorzien van een omkasting met een reductie van 15 dB. Op deze manier wordt voldaan aan de VLAREM-wetgevingen zorgen de technische installaties ook bij het ontwikkelingsscenario voor een verwaarloosbaar (0) effect”  
Als gevolg kan het geluidsscherm worden vervangen door de voorgestelde omkasting.

### **Bronbemaling**

De werken betreffen een herontwikkeling van een voormalige industriële site waarbij een nieuwe studentenhuysvesting en kantoorgebouw wordt gebouwd welke worden voorzien van twee ondergrondse kelders. Om de werken in den droge te kunnen uitvoeren is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk.

In totaal wordt een maximaal opgepompt debiet van 21.600 m<sup>3</sup>/jaar berekend, met een verlaging van meer dan 4 m, waardoor de bemaling is ingedeeld in klasse 3. Het betreft een klassieke bemaling met verticale vacuümfilters, waarbij het bemalingswater geloosd wordt via één lozingspunt, in het oppervlaktewater van het Handelsdok.

Er wordt verwacht dat de bemaling voor kelder noord 6 maanden zal duren en een waterbezwaar van 7.900 m<sup>3</sup> zal hebben. De bemaling voor kelder zuid zal dan weer 12 maanden in beslag nemen en een waterbezwaar van 21.600 m<sup>3</sup> hebben. In totaliteit zal zo 29.500 m<sup>3</sup> worden opgepompt op een termijn van 18 maanden.

*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.

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>



Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet gewerkt worden d.m.v. een peilsturing.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

#### *Wateroverlast*

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

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

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.

#### *Fauna en flora*

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of [European Tree Worker/boomexpert](mailto:European Tree Worker/boomexpert).

Er werd een bemalingsnota ('Bemalingsstudie i.o.v. Alides Reim nv – Herontwikkeling voormalige site Mazda garage' dd. december 2023) toegevoegd aan het aanvraagdossier waarin het volgende werd besloten:

*"... Op basis van de beschikbare gegevens en de randvoorwaarden wordt een stationair debiet van ca. 35 m<sup>3</sup>/dag verwacht voor de noordelijke kelder en 45 m<sup>3</sup>/dag voor de zuidelijke kelder. Voor de realisatie van de liftputten wordt een extra debiet van ca. 10 m<sup>3</sup>/dag bekomen per liftput.*

*Bij opstart zal het debiet hoger zijn om het niveau in de gesloten kuip voldoende snel op het beoogde niveau te krijgen. Het piekdebiet wordt aldus geraamd op 15 m<sup>3</sup>/u.*

*Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 18 maand (waarvan 2 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 29.500 m<sup>3</sup> verwacht. De bemaling ressorteert onder rubriek 53.2.2°a) (klasse 3).*

*Er is geen impact te verwachten op ecologisch vlak, noch is er een relevante impact op de gekende grondwaterverontreinigingen in de omgeving. Op basis van de achtergrondwaardekaart voor arseen kan er mogelijk een verhoogde arseenconcentratie aanwezig zijn (hoger dan het indelingscriterium van 5 µg/l arseen). Het kan daarom aangewezen zijn om een verhoogde lozingsnorm aan te vragen onder rubriek 3.4.2° (klasse 2).*

*We stellen een bijzondere lozingsnorm voor van 5x het indelingscriterium (i.c. 25 µg/l arseen). Op het terrein is eveneens een grondwaterverontreiniging met minerale olie gekend. De kwaliteit van het opgepompte water moet bijgevolg opgevolgd worden. Indien nodig dient het water gezuiverd te worden. Rekening houdend met een piekdebiet van 15 m<sup>3</sup>/u ressorteert dit onder*

rubriek 3.6.3.2° (klasse 2). Idealiter is er een grondwaterzuiveringsinstallatie in stand-by aanwezig bij opstart van de bemaling.

Volgende procedure wordt voorgesteld:

\* Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de concentraties aan arseen en minerale olie en wordt de bemaling terug stopgezet;

- Indien uit de analyse blijkt dat de vergunde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle voorgesteld gedurende de eerste maand.

Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden in functie van de resultaten;

- Indien uit de analyse blijkt dat de vergunde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen (met eventueel aanpassing of optimalisatie van de geplaatste zuiveringsinstallatie) tot blijkt dat de vergunde lozingsnorm behaald wordt.

Op het terrein is er geen voldoende beschikbare ruimte aanwezig is voor oppervlakte-infiltratie gezien de geplande herontwikkeling. Een retourbemaling is o.i. eveneens niet BATNEEC gezien het freatisch

grondwaterlichaam (CVS\_0600\_GWL\_1) gekenmerkt wordt door een ijzergehalte van 19 mg/l (vanaf 5 mg/l is er kans op verstopping van de retourbronnen door neerslag van ijzeroxiden) en gezien het feit dat er ondiep, belucht water onttrokken wordt.

In de nabije omgeving (< 200 m) is er wel oppervlaktewater aanwezig waarop geloosd zou kunnen worden. Het betreft het Handelsdok (waterlichaam VL11\_165) aan de overzijde van de Koopvaardijlaan. De RWA-riolering in de Koopvaardijlaan vanaf het kruispunt met de Kleindokkaai / Schipperskaai (en verder in noordelijke richting) mondt uit in dit waterlichaam. Indien voor het realiseren van een aansluiting hierop het openbaar domein of private opritten gedwarsd moeten worden, zal vermoedelijk gebruik gemaakt moeten worden van een leidingbrug of -goot (volgens de richtlijnen van de bevoegde diensten). ...”

Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

Zo zal er o.a. gebruik gemaakt dienen te worden van waterkerende wanden en/of een horizontaal waterkerend scherm om de zettingen binnen de aanvaardbare marges te houden. Op basis van PIV2 was niet duidelijk welke werkwijze zou worden toegepast, door middel van PIV3 wordt bevestigd dat men gebruik zal maken van waterkerende wanden om de zettingen aanvaardbaar te houden.

## **Lucht**

### Koelinstallaties en warmtepompen

De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

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

## **Visueel**

De activiteiten gedurende de exploitatiefase bevinden zich binnen de gebouwen.

De aanleg van een groenscherm is niet vereist omwille van milieuhygiënische redenen maar zou enkel dienen ter verfraaiing van de omgeving, hetgeen niet dient geregeld via de milieuvorwaarden van de vergunning.

## CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is niet verenigbaar met de wettelijke bepalingen (RUP Dampoort) en de goede ruimtelijke ordening (stedenbouwkundig concept, ontsluiting en relatie met de omgeving). Bovendien zijn de ingediende documenten op een aantal punten tegenstrijdig of onduidelijk. Bijgevolg is het verslag ongunstig. De aangevraagde IIOA worden hierdoor ook ongunstig geadviseerd.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

voor Exploitatie, 20240702-0011:

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuysvesting alsook kantoorgebouw.   <b>Nieuw</b>	18136 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Collectieve warmtepompinstallatie. Geothermie aangevuld met Lucht/water warmtepompen. Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium.   <b>Nieuw</b>	717 kW
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   Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen.   <b>Nieuw</b>	50 liter

Voor Tijdelijke bemaling, 20240531-0058:

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)	15 m <sup>3</sup> /uur

	lozing met verhoogde lozingsnorm aan maximaal 15 m <sup>3</sup> /u (piekdebiet)   <b>Nieuw</b>	
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   zuivering aan maximaal 15 m <sup>3</sup> /u (indien nodig)   <b>Nieuw</b>	15 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders 21.600 m <sup>3</sup> /jaar en 29.500 m <sup>3</sup> in totaal (duur 18 maand)   <b>Nieuw</b>	21600 m <sup>3</sup> /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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

#### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Koopvaardijlaan 54, 56, 56A, 58 en 60, 9000 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Tijdelijke bemaling en Exploitatie met inrichtingsnummer 20240531-0058 en 20240702-0011 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuysvesting alsook kantoorgebouw.   <b>Nieuw</b>	18136 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Collectieve warmtepompinstallatie. Geothermie aangevuld met Lucht/water warmtepompen. Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium.   <b>Nieuw</b>	717 kW
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   Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen.   <b>Nieuw</b>	50 liter

Voor Tijdelijke bemaling, 20240531-0058:

Volgende rubrieken worden **ongunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   lozing met verhoogde lozingsnorm aan maximaal 15 m <sup>3</sup> /u (piekdebiet)   <b>Nieuw</b>	15 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   zuivering aan maximaal 15 m <sup>3</sup> /u (indien nodig)   <b>Nieuw</b>	15 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse	21600 m <sup>3</sup> /jaar

	kelders 21.600 m <sup>3</sup> /jaar en 29.500 m <sup>3</sup> in totaal (duur 18 maand)	
	<b>Nieuw</b>	

## Artikel 2:

### BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN

**Ongunstig:** Artikel: : In afwijking van Artikel 4.2.5.1.1. § 1 van Vlarem II: De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. De hoeveelheid opgepompt grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan de hoeveelheid water die geloosd zal worden. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan.

## Belangrijke bepalingen

### Bekendmaking

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van

dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
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\_02629 - OMV\_2023121372 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van studentenhuisvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Weigering