

Besluit

Zitting van 28 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV 2023121372

94	2025_DEP_04841	OVberoep 2023121372 - Gent - Alides - Vergunning weigeren
----	----------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Sarah Volckaert, wvd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

Alides Real Estate Investment And Managment, de heer Rikkert Leeman, met zetel te Gent, Foreestelaan 86, heeft per beveiligde zending van 8 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023121372.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Koopvaardijlaan 54, kadastraal gekend 7^e afdeling, sectie G, nr. 839N, 832X, 832A2, 832Z.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een kantoorgebouw en studentenhuisvesting na slopen bestaande bebouwing.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: bestaand gebouw/terrein
- bouwen of herbouwen: studentenhuysvesting
- bouwen of herbouwen: kantoorgebouw

ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. situering 'exploitatie')

- exploitant: Alides Real Estate Investment and Management
- inrichtingsnummer 20240702-0011
- Nieuwe rubrieken:

o 3.2.2°a) (3)

het lozen van max. 18.136 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater via twee lozingspunten in de openbare riolering van de Koopvaardijlaan.

o 16.3.2°b) (2)

Een collectieve warmtepompinstallatie met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 717 kW bestaande uit een geothermie (waarvan de boringen niet dieper gaan dan het dieptecriterium) aangevuld met lucht/water warmtepompen.

o 17.4 (3)

De opslag van max. 50 l aan divers gevarengoed in kleine verpakkingen, zijnde schoonmaakmiddelen. ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. situering 'tijdelijke bemaling')

- exploitant: Alides Real Estate Investment and Management
- inrichtingsnummer 20240531-0058
- Nieuwe rubrieken:

o 3.4.2° (2)

de lozing van max. 15 m³/uur aan bemalingswater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1, op oppervlaktewater.

o 3.6.3.2° (2)

de lozing van max. 15 m³/uur aan gezuiverd bemalingswater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1, op oppervlaktewater.

o 53.2.2°a)(3)

een tijdelijke bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 21.600 m³/jaar voor de aanleg van twee ondergrondse kelders voor een termijn van 18 maanden waarbij in totaliteit 29.500 m³ zal worden bemaald..

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 20 maart 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 18 april 2025 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op woensdag 14 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het advies van de POVC van 19 augustus 2025.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in industriegebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Dampoort', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2023. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor stedelijke functies: kantoren en een zone voor bovenlokale wegen.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gewestweg N424, plaatselijk Koopvaardijlaan genaamd.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.
- Het terrein ligt op minder dan 20 m afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.
- Bij de aanvraag moet een mobiliteitsstudie (MOBER) gevoegd zijn.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv

De Vlaamse Waterweg bracht geen tijdig advies uit.

1.3.2 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 5 november 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

"Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening."

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden. Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N424, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

- *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.*

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen: De in- en uitrit tot kantoorcomplex is 9.6 m breed.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg enkel zal toestaan op voorwaarde dat de in-en uitrit tot het kantoorcomplex maximaal 7 meter breed is.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet

bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

BESLUIT

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer 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. ..."*

1.3.3 Agentschap voor Natuur en Bos

Geen advies op 29 oktober 2024.

1.3.4 Infrabel

Deze instantie bracht op 17 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

Deze instantie bracht op 4 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De VMM-advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 18136 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 15 m³/uur - 360 m³/dag (tijdens de bemaling, gedurende 18 maanden) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen, al dan niet via een wzi, op oppervlaktewater, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- *As: 25 µg/l*
- *Minerale olie: 500 µg/l*

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwantiteit en kwaliteit 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. Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden."

1.3.6 VMM Advies grondwater

Geen advies op 6 november 2024.

1.3.7 VMM Advies lucht – stedenbouwkundig aspect

Geen advies op 17 oktober 2024.

1.3.8 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 22 oktober 2024 volgend advies uit:

"Gezien de grote oppervlakte van het nieuwe kantoorgebouw, heeft de Veiligheidscommissie beslist dat er in het volledig kantoorgebouw (onder- en bovengronds) ASTRID indoordekking dient aanwezig

te zijn. De studentenhuysvesting valt buiten de criteria, en heeft dus geen verplichting tot ASTRID indoordekking."

1.3.9 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 25 oktober 2024 een ongunstig advies uit.

Volgende redenen worden aangehaald:

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

1.3.10 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.3.11 Departement Omgeving – 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 studie bureau.

Op dit moment kan Team Omgevingseffecten nog niet beslissen."

1.3.12 Departement omgeving – Stedenbouwkundig advies

Geen advies op 30 oktober 2024.

1.3.13 Departement Zorg

Deze instantie bracht op 14 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.14 Fluxys

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

1.3.15 Elia Asset

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

1.3.16 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.3.17 Nutsmaatschappijen

Wyre, Farys en Fluvijs brachten een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de Dampoortwijk, langsheen de Koopvaardijlaan, welke binnenkort deel uitmaakt van de nieuwe ring rond Gent (met de Afrikalaan en de Verapazbrug). Ten oosten wordt het eigendom begrensd door de spoorweg.

Het eigendom heeft een oppervlakte van bij benadering 7.220 m² 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.

1.5.1 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 studentenhuysvesting.

Een deel van het terrein -gelegen evenwijdig met de spoorweg- met een breedte van 35 m 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 (principe vierkantshoeve).

Het volume heeft een straatbreedte van 77,58 m, elke 'rechthoek' is circa 18 m diep. Het aantal verdiepingen bedraagt 5, de kroonlijsthoogte is 17,83 m, er wordt gewerkt met een plat dak (plaatselijke hoogte bedraagt 20,83 m door technische kokers).

Op het gelijkvloers bevinden zich -naast de onthaalruimte- 4 kantoorruimtes en een overdekte fietsenstalling. 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 fietsenstalling (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 36,04 m en is achteraan 51,94 m breed. De diepte bedraagt (gemeten op de perceelsgrens links) 61,32 m.

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 17,83 m onder plat dak (plaatselijk 20,83 m als gevolg van technische kokers).

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

Het onbebouwde gedeelte wordt aangelegd als private groenruimte.

De toegang tot de studentenhuysvesting 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.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen*

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

De aanvrager voorziet in het bouwen van twee gebouwen waarvan één gebouw specifiek voor studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 2 digitale bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Wijzigingsverzoek 20 december 2024 (PIV3)

De plannen werden op volgende punten aangepast:

- Op het inplantingsplan wordt duidelijk aangegeven dat de breedte van de toegangsweg tot het openbaar domein 6,50 m bedraagt, dit is onder de door het Agentschap Wegen en Verkeer toegestane 7 m.
- Het inplantingsplan werd aangepast waardoor het binnengebied nu toegankelijk is voor de brandweer, er werd een bijkomende traphal toegevoegd aan het gebouw studentenhuisvesting.
- Het MER wordt aangepast aan de bemerkingen van Departement Omgeving, dienst MER. Het MOBER werd aangevuld, de discipline geluid werd aangepast en aangevuld met een akoestische nota, het MER-dossier werd aangepast met betrekking tot bemaling.
- De fietsparkeerplaatsen werden aangepast: fietshellingen aangepast van 10 % naar 8 %, aantal dubbellaagsparkeerplaatsen bedraagt niet meer dan 40 % van het totaal aantal fietsstalplaatsen, bijkomend zijn bezoekersparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking.
- Aanvrager repliceert op de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek.
- De rioleringsplannen worden verduidelijkt, de gelijkvloerse pas wordt verhoogd naar de gevraagde hoogte.

1.7.1 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd opgestart op 21 januari 2025 en liep tot en met 19 februari 2025. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

1.7.2 Adviezen

1.7.2.1 *De Vlaamse Waterweg nv*

Deze instantie bracht op 6 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.7.2.2 *Agentschap Wegen en Verkeer*

Deze instantie bracht op 17 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 m breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 m toegestaan.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

1.7.2.3 *Agentschap voor Natuur en Bos*

Deze instantie bracht op 4 februari 2025 volgend advies uit:

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

1.7.2.4 *Infrabel*

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.7.2.5 *VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht*

Deze instantie gaf op 10 februari 2025 te kennen geen advies uit te brengen. De VMM bevestigt haar advies uit de 1^{ste} adviesronde.

1.7.2.6 *VMM Advies lucht – stedenbouwkundig aspect*

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.7.2.7 *ASTRID veiligheidscommissie*

Deze instantie bracht op 16 januari 2025 volgend advies uit:

De beslissing van 22/10/2024 blijft behouden.

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

1.7.2.8 *Hulpverleningszone Centrum*

Deze instantie bracht op 6 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Bijzonder aandachtspunt: *"Tot zolang de Koopvaardijlaan niet is aangepast aan het toekomstig plan van 'Gent spoort' en de lange gevel 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'."*

1.7.2.9 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie bracht op 10 februari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

- Enkel onder het kantoorgebouw worden 90 parkeerplaatsen voorzien. Het MOBER waarschuwt voor een tekort in de parkeerbalans van 43% (!) (berekende behoefte van 129 plaatsen), te remediëren via milderende maatregelen voor een duurzamer modal split van de werknemers (blz. 100). De berekeningen in het MOBER steunen op een aanname van slechts 20% autogebruik, wat veel lager is dan voorgeschreven in het Richtlijnenboek (56%) of is af te leiden uit de gebiedsspecifieke studies van de Stad Gent (30%). In de sensitiviteitstoets (30% autogebruik) is de impact op het parkeren niet vermeld. In afwachting van de heraanleg van de Koopvaardijlaan (project GentSpoort) valt afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving te vrezen, met oneigenlijk parkeergebruik van het openbaar domein tot gevolg.

- Frequentie of aard van de leveringen voor de site zijn niet geraamd in het MOBER. Deze worden gefaciliteerd op 2 locaties op eigen terrein.

- o De leveringszone voor de studentenhuysvesting is voorzien op maaiveld tussen beide gebouwen in, gescheiden van het gebouw door de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling. Zijn deze niet beter om te wisselen van plaats, waardoor ook het hellingspercentage van die toegang (8% in de bocht) kan worden verminderd? De netto breedte van de toegang (3m00) is te verruimen tot 3m50 (cfr Vademecum Fietsvoorzieningen fiche G9) of beter nog tot 4m00 gezien het hoge aantal fietsenstallingen (275 stuks) en de daarbij horende hoge kans op kruisend fietsverkeer.

- o De leveringszone voor het kantoorgebouw is voorzien in de ondergrondse parking. Deze is gelegen op een zeer hinderlijke plaats voor alle ondergrondse parkeerbewegingen. Omdat deze zone niet is gekoppeld aan de centrale lobby van het kantoorgebouw lijkt daarenboven eerder van een zeer gering gebruik te moeten worden uitgegaan, met oneigenlijk gebruik van het openbaar domein en/of van de leveringszone voor de studentenhuysvesting tot gevolg. Is deze zone niet beter te voorzien op maaiveld t.h.v. de doorsteek naar de patio?

- De studentenhuysvesting kent 2 toegangen. Aan de (secundaire) toegang in het noordoosten zijn geen fietsenstallingen gepland. Gezien het hoge aantal kamers aan die zijde van het gebouw is fietsparkeren (op openbaar domein)(door bezoekers) niet ondenkbeeldig. Aan die zijde van de binnentuin kunnen – naar analogie met de hoofdtoegang – een aantal fietsenstallingen worden voorzien, bereikbaar via de (al dan niet hiertoe aan te passen) lobby.

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."

1.7.2.10 Departement Omgeving – dienst MER

Het MER werd op 25 februari 2025 goedgekeurd door Team Omgevingseffecten.

1.7.2.11 Departement omgeving – Stedenbouwkundig advies

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

1.7.2.12 Departement Zorg

Deze instantie bracht op 19 februari 2025 een gunstig advies uit.

1.7.2.13 Fluxys

Deze instantie gaf op 17 januari 2025 een gunstig advies.

1.7.2.14 Elia Asset

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.7.2.15 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.7.2.16 Nutsmaatschappijen

Wyre, Farys en Fluvijs brachten een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.8 Advies POVC

De POVC bracht op 11 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 afslaande 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.

[...]

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Het gemengde programma van kantoren en studentenhuisvesting 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 waarop 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 onderkelderd.

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.

BOUWHOOOGTE

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 studentenhuisvesting 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 programmaonderdelen in vraag. Namelijk tussen het kantoor en de grootschalige studentenhuisvesting. Op vlak van waterhuishouding lijken deze onmogelijk afsplitsbaar. Het kantoor zal moeten rekenen op de buitenruimte ter hoogte van de grootschalige studentenhuisvesting.

- Onduidelijk is hoe het grootschalig studentenhuisvestingsproject 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-blaauwe 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 geluidsdichte 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 studentenhuisvesting 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 parkeerverlast 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 m² 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 Studentenhuysvesting 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 m² 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 studentenhuysvestingen. 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

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 studentenhuysvesting 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 brandweertoegang gesupprimeerd worden. ..."

1.10 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Volgende beroepsgrievens worden ingeroepen:

- De aanvraag is verenigbaar met het RUP 'Dampoort'.

Aanvrager is van mening dat wordt voldaan aan de bepalingen met betrekking tot de groenvoorzieningen. Er wordt een aandeel van 10 % groenaanleg gerealiseerd, als een samenhangend geheel, gepositioneerd tussen de 2 gebouwvolumes. Er is geen sprake van een versnipperd groen.

Het argument van het college van burgemeester en schepenen dat de 'groene ruimte' volledig ingenomen is door brandweerweg en ruimte voor water, klopt niet. Immers, dit betreft slechts een tijdelijke situatie, tot de infrastructuurwerken door de stad zijn uitgevoerd.

Aangaande de bouwlijn stelt appellant dat er langs de Koopvaardijlaan geen verplichte bouwlijn is, dit blijkt uit de toelichting bij het RUP-voorschrift. Het RUP verbiedt niet dat een kleine terugsprong wordt gemaakt.

- Onduidelijkheden in de plannen:

De plannen zullen worden aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen.

- Ongunstige beoordeling voor de iioa's: onduidelijk op grond waarvan tot deze conclusie wordt gekomen.

- Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

Aanvrager heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de naastgelegen woning - bezwaarindiener tijdens het openbaar onderzoek.

Aangaande het advies van de stadsbouwmeester stelt appellant dat er geen verplichting is om de stadsbouwmeester voorafgaandelijk te consulteren, dat deputatie niet gebonden is aan de overwegingen van de stadsbouwmeester. De aanvraag voldoet aan de principes van het RUP en dus ook aan de beleidsvisie die de stad nastreeft op deze site.

1.11 Adviezen in beroepsfase

1.11.1 Departement Omgeving, milieu advies

Deze instantie gaf op 15 mei 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.11.2 Departement Omgeving, stedenbouwkundig advies

Deze instantie gaf op 26 mei 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.11.3 College van burgemeester en schepenen stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 19 juni 2025 volgend ongunstig advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

In het (de) beroepsschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

Verenigbaarheid met het RUP Dampoort

Een vergunningsaanvraag dient enkel en alleen getoetst te worden aan de verordenende voorschriften. De 'geest' van een RUP is hierbij geen bepalende factor, met uitzondering wanneer er ruimte voor interpretatie zou zijn.

Groenvoorzieningen

Op grond waarvan het college heeft geoordeeld dat er sprake is van versnipperd groen is onbegrijpelijk.

Inrichting

De kleine terugsprong is ingegeven vanuit een bezorgdheid van enerzijds verkeersveiligheid en anderzijds om het street canyon-effect tegen te gaan. Evenwel blijkt uit de voorschriften zeer duidelijk dat hiervoor geen verbod bestaat. Deze zone is op vandaag verhard en niet als groen ingetekend, omdat dit werd voorzien als een laad- en los zone.

Alides REIM verbindt er zich echter toe om de plannen aan te passen en deze terugsprong groen in te richten.

Omgevingsaanleg

Doordat de projectsite zich in een zone bevindt die reeds mag ontwikkeld worden alvorens overgegaan wordt tot onteigeningen en de infrastructuraanpassingen, werden plannen opgemaakt waarin rekening wordt gehouden met de toestand voor en na de infrastructuurwerken.

In PIV 3 werd een brandweg, noodgedwongen, toegevoegd. Dit heeft inderdaad een beperkte impact gehad op de het percentage verhardingen.

Onduidelijke plannen

In de bestreden beslissing worden een aantal zaken opgemerkt betreffende onduidelijkheden in de plannen.

Alides REIM heeft de architect de opdracht gegeven om deze plannen aan te passen. Op die manier

wordt volledig tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen.

Deze plannen zullen lopende de beroepsprocedure worden opgeladen middels een nieuwe PIV.

Milieuluik

In het licht van de herbeoordeling van de aanvraag vertrouwt Alides REIM er dan ook op dat overgegaan zal worden tot een correcte en gunstige beoordeling van het milieutechnisch luik van de aanvraag.

Goede ruimtelijke ordening

- akkoord aanpalende: zou worden toegevoegd in nieuwe PIV*
- begeleiding kwaliteitskamer: geen formele verplichting ikv goede ruimtelijke ordening*
- algemene beoordeling goede ruimtelijke ordening: geen doorslaggevende punten*

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Aangezien in het beroepschrift nieuwe elementen, worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Verenigbaarheid met het RUP Dampoort

De kwalitatieve criteria waarnaar wordt verwezen zijn eveneens verordenende voorschriften uit het RUP:

- Algemeen voorschrift 1.1. Inrichtingsstudies:

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid om de omgevingsvergunningsaanvraag te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

- Algemeen voorschrift 1.8. Groenvoorzieningen:

Het ontwerp van nieuwe groenzones in zowel de private als (semi-) publieke ruimten, zet in op structuurdiversiteit van het groen om de ecologische functie optimaal uit te bouwen. Het gebruik van streekeigen en aangepaste soorten staat voorop. 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.

- Z2: 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.

Het voorschrift met betrekking tot de inrichtingsstudie maakt duidelijk dat de verplicht toe te voegen inrichtingsstudie als informatief document de vergunningverlenende overheid in staat moet stellen de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Er zijn 2 versies van inrichting ingediend. In het dossier is niet aangegeven welke versie wordt aangevraagd. We merken echter dat in de tweede versie deze ruimte volledig wordt ingenomen door brandweerwegen en ruimte voor wadi. Hierdoor is de aanvraag niet conform de voorschriften van het RUP.

Als de centrale groenzone effectief als groenzone wordt ingericht is deze zone (nagemeten 14%) voldoende. Op dit moment zijn echter geen garanties dat deze ruimte effectief de groene inrichting krijgt. Een brandweerweg is – ook al wordt ze waterdoorlatend uitgevoerd- wel degelijk te zien als verharding. Daardoor is de aanleg kortweg in strijd met dit voorschrift.

Er is vandaag geen zekerheid over wanneer de aanpassingswerken aan dit deel van de Afrikalaan zullen worden gerealiseerd, waardoor de tijdelijkheid op geen enkele manier kan worden gegarandeerd. Bovendien kan het aanpassen van de buitenaanleg na het vervallen van de tijdelijke vergunning niet als bijzondere voorwaarde worden opgelegd, waardoor er geen garantie is dat deze in de toekomst ook effectief als groenzone zal worden aangelegd.

Een tijdelijke vergunning van de brandweerweg is bijgevolg geen optie.

Er moet worden gezocht naar een ontwerp waarbij geen of slechts een beperkte centrale

brandweerweg nodig is. De aanvrager is er in een parallel traject wel in geslaagd om op deze locatie de brandweerweg te beperken tot een minimum waardoor aan de noden van groene ruimte en inham kan worden voldaan.

Een kleine terugsprong op de hoek van de Koopvaardijlaan is geen probleem. Beperkt afwijken van de bouwlijn kan worden toegestaan. Wel is het belangrijk dat los hiervan ook echte groene inhammen worden gerealiseerd om het street-canyoneffect tegen te gaan. Dit is een milderende maatregel die uit de MER bij opmaak van het RUP voortvloeit, en doorwerking kreeg in het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 1.8. Groenvoorzieningen. Hieraan is niet voldaan.

Op het moment van advies is nog geen nieuwe PIV in beroep ingediend waarbij de plannen werden aangepast. Een bredere en groene invulling van deze inham zelf komt meer tegemoet aan de noden van deze plek en de voorschriften van het RUP.

Onduidelijke plannen

Er is nog geen zicht op een eventuele nieuwe PIV in beroep. Hierover kunnen we bijgevolg nog geen advies geven.

Volgende elementen zijn minstens uit te klaren:

- Rooilijn: duidelijke inrichting en statuut (openbaar/privaat)*
- Tijdelijke inrichting voor realisatie stadsring*

De perceelsgrens, rooilijn, en inrichting tussen gebouw en rooilijn zijn onvoldoende duidelijk en consequent ingetekend. Een nieuwe PIV is dus nodig om de beoordeling te kunnen doen. De hoogte van de uitsprongen dienen afhankelijk van de positie ten opzichte van de rooilijn te worden aangepast naar 4m boven het maaiveld, of binnen de rooilijn te liggen.

In alle geval dient op elke plek duidelijk te zijn wat er gebeurt met de ruimte tussen rooilijn en gebouw, hoe deze wordt ingericht en welk statuut deze krijgt. Ook aan de nieuwe stadsring is daar nog een spie die een onduidelijk statuut heeft.

Milieulijk

De conclusie van de beslissing in eerste aanleg was:

'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.'

Bij een gunstige beoordeling van de stedenbouwkundige handelingen kan ook het milieulijk positief worden geadviseerd.

Goede ruimtelijke ordening

Er is nog geen zicht op andere informatie met betrekking tot de aanpalende woning bij de behandeling van het beroep.

Inhoudelijk is de collegebeslissing omtrent goede ruimtelijke ordening gebaseerd op de positie van de bouwvolumes in relatie tot de locatie in het toekomstige weefsel. De wijze waarop deze bouwvolumes zijn ingepland is niet optimaal ten opzichte van de nieuwe stadsring en de openheid die richting stedelijk weefsel gewenst is.

De begeleiding door de kwaliteitskamer is geen ruimtelijk argument, en vormt bijgevolg geen element in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De begeleiding is een aanbod om samen tot een gepaste ruimtelijke figuur te komen.

In de collegebeslissing werden inzake ruimtelijke ordening volgende breekpunten meegegeven:

- De positie van de bouwvolumes moet worden bekeken in relatie tot de locatie in het toekomstige stadsweefsel*
- Sterk gesloten volume aan Koopvaardijlaan zonder groene inhammen*
- Ontbreken van de groene invulling in het scenario met de brandweerweg, of (ter aanvulling) een ontwerp waarbij de groene ruimte niet gehypothekeerd hoeft te worden in eerste fase*
- Volledig verharde inham*
- Parkeerinrit langs rand project legt een last op wat later nog ontwikkeld kan worden en op de functies die voorlopig nog aanwezig zijn*
- Gebrek aan kwaliteit van de grootschalige studentenhuisvesting*

In de collegebeslissing waren kwaliteitsaspecten rond RUIMTE VOOR STUDENTEN opgenomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

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.

Deze aspecten zijn omschreven in de handleiding rond grootschalige studentenhuisvesting die is opgemaakt voor private ontwikkelaarsontwikkelaars (te vinden op <https://stad.gent/nl/wonenbouwen/bouwvoorschriften/bouwvoorschriften-studentenhuisvesting>) Indeling van ruimtes, materiaalkeuze en technieken kunnen immers een grote invloed hebben op de kwaliteit van het gebouw en het samenleven van de studenten. Hierbij dient optimaal rekening gehouden te worden met kleinere leefgroepen (8 a 15 units per groep in een gang) waarin samenleven mogelijk is en afspraken kunnen gemaakt worden in verband met de te nemen verantwoordelijkheden. Dit komt ook de groepsdynamica ten goede. Hierdoor blijft het ontwerp strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Een herwerkt ontwerp is te verwerken in de verplicht op te nemen inrichtingsstudie bij omgevingsvergunningsaanvragen zodat dit ons in staat kan stellen de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."

1.11.4 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie liet op 15 mei 2025 weten geen advies uit te brengen.

1.11.5 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deze instantie bracht op geen tijdig advies uit.

1.11.6 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 27 mei 2025 een gunstig advies uit onder volgende voorwaarden:

- Er wordt slechts 1 toegang van max 4,5 m breedte toegelaten. Voor sterk verkeersgenererende activiteiten is een toegang met max. breedte van 7 m toegestaan.
- Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

1.11.7 Infrabel

Deze instantie bracht op 19 mei 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.11.8 Vlaamse Milieumaatschappij, advies grondwater

Deze instantie gaf op 15 mei 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.11.9 Vlaamse Milieumaatschappij, advies lucht

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.11.10 Vlaamse Milieumaatschappij, advies Vergunning Afvalwater en Lucht

Deze instantie liet op 20 juni 2025 weten geen advies uit te brengen.

1.11.11 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 2 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit, integraal verwijzend naar het advies van 6 februari 2025.

1.11.12 Departement Omgeving – dienst MER

Deze instantie bracht op 2 juni 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De beslissing over het MER blijft geldig. Het MER werd goedgekeurd op 25 februari 2025."

1.11.13 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 14 mei 2025 advies uit, integraal verwijzend naar het advies van 22 oktober 2024:

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

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied - .

Het totaal te compenseren volume bedraagt 292 m³. Er wordt ruimte voorzien om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren.

De vloerplas wordt vastgelegd 30 cm boven het maximale overstromingspeil van 7,07TAW.

Volgende maatregelen worden genomen in navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater:

- Hemelwaterputten met een totale inhoud van 40.000 liter, hergebruik is voorzien voor gemeenschappelijke toiletten bij de studentenhuysvesting, toiletten bij de kantoren, onderhoud van het gebouw en bevoeiing van de groenzone.
- Dmv een siriosimulatie wordt aangetoond dat het volume van 40 m³ volstaat.
- 5215,27 m² groendaken, waarvan deels via een filtersysteem aangesloten op de hemelwaterput.
- Infiltratievoorziening (2 wadi's) met inhoud 132,50 m³ en oppervlakte 407 m².
- Verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd of kunnen afwateren in de onverharde randzone.

Er wordt geoordeeld dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn, de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening en aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage.

Het project heeft betrekking op volgende rubrieken van bijlage II van het vermelde besluit:

10.b) stadontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen

De administratie bevoegd voor veiligheids- en milieueffectrapportage heeft de MER op 25 februari 2025 goedgekeurd.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich in de directe nabijheid van de projectsite geen speciale beschermingszones.

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht geen advies uit.

Er is geen sprake van ontbossing, aangezien het verwijderen van de bomen onder de uitzonderingsgrond van 'tuinen, plantsoenen en parken' (in de zin van art. 3, §3, 2° van het

Bosdecreet) valt. Het ontbossingsverbod speelt niet in tuinen: indien de te verwijderen bomen deel uitmaken van het tuingedeelte van de woning, zijn de bomen uitgesloten van het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

2.4 Stikstofoets

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en het VEN-gebied 'Damvallei'.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen. Het project heeft geen stikstofimpact tijdens de exploitatiefase. Tijdens de uitvoering van de werken kunnen evenwel stikstofemissies vrijkomen ten gevolge van het werfverkeer en eventueel een of meerdere stationaire bronnen van stikstofoxiden.

Overeenkomstig artikel 26 van het N-decreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met de laatste versie van de impactscoretool. Op die manier wordt nog steeds voldaan aan de vereisten van artikel 3 van het Stikstofdecreet.

Bij de aanvraag werd een stikstofoets gevoegd. De impactscore bedraagt minder dan de drempelwaarde van 1 %, zowel voor de aanleg- als voor de exploitatiefase.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De mobiliteitsimpact werd grondig onderzocht en geanalyseerd in de bij de aanvraag gevoegde MOBER.

Er werd in dit dossier advies gevraagd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW).

Op 10 februari 2025 werd volgend advies uitgebracht: "...

Het project betreft een nieuwbouw voor studentenhuysvesting (250 kamers) en een kantoorgebouw (15.000 m² BVO) met ondergrondse parking en omgevingsaanleg. Dossier maakt tevens deel uit van een nog af te sluiten brownfieldconvenant. Aan het dossier is het "MOBER Koopvaardijlaan Gent" (Mint, december 2024) toegevoegd.

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

- *Enkel onder het kantoorgebouw worden 90 parkeerplaatsen voorzien. Het MOBER waarschuwt voor een tekort in de parkeerbalans van 43% (!) (berekende behoefte van 129 plaatsen), te remediëren via milderende maatregelen voor een duurzamer modal split van de werknemers (blz. 100). De berekeningen in het MOBER steunen op een aanname van slechts 20% autogebruik, wat veel lager is dan voorgeschreven in het Richtlijnenboek (56%) of is af te leiden uit de gebiedsspecifieke studies van de Stad Gent (30%). In de sensitiviteitstoets (30% autogebruik) is de impact op het parkeren niet vermeld. In afwachting van de heraanleg van de Koopvaardijlaan (project GentSpoort) valt afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving te vrezen, met oneigenlijk parkeergebruik van het openbaar domein tot gevolg.*

- *Frequentie of aard van de leveringen voor de site zijn niet geraamd in het MOBER. Deze worden gefaciliteerd op 2 locaties op eigen terrein.*

o De leveringszone voor de studentenhuysvesting is voorzien op maaiveld tussen beide gebouwen in, gescheiden van het gebouw door de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling. Zijn deze niet beter om te wisselen van plaats, waardoor ook het hellingspercentage van die toegang (8% in de bocht) kan worden verminderd? De netto breedte van de toegang (3m00) is te verruimen tot 3m50 (cfr

Vademecum Fietsvoorzieningen fiche G9) of beter nog tot 4m00 gezien het hoge aantal fietsenstallingen (275 stuks) en de daarbij horende hoge kans op kruisend fietsverkeer.

o De leveringszone voor het kantoorgebouw is voorzien in de ondergrondse parking. Deze is gelegen op een zeer hinderlijke plaats voor alle ondergrondse parkeerbewegingen. Omdat deze zone niet is gekoppeld aan de centrale lobby van het kantoorgebouw lijkt daarenboven eerder van een zeer gering gebruik te moeten worden uitgegaan, met oneigenlijk gebruik van het openbaar domein en/of van de leveringszone voor de studentenhuysvesting tot gevolg. Is deze zone niet beter te voorzien op maaiveld t.h.v. de doorsteek naar de patio ?

• De studentenhuysvesting kent 2 toegangen. Aan de (secundaire) toegang in het noordoosten zijn geen fietsenstallingen gepland. Gezien het hoge aantal kamers aan die zijde van het gebouw is fietsparkeren (op openbaar domein)(door bezoekers) niet ondenkbeeldig. Aan die zijde van de binnentuin kunnen – naar analogie met de hoofdtoegang – een aantal fietsenstallingen worden voorzien, bereikbaar via de (al dan niet hiertoe aan te passen) lobby.

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."

Het advies van MOW wordt grotendeels onderschreven:

- Het aantal parkeerplaatsen is beperkt tot 90 als gevolg van de voorschriften opgelegd door het RUP. Meer parkeerplaatsen zijn volgens het RUP niet toegelaten. Het projectgebied bevindt zich aan een knooppunt van fiets- en openbare vervoersnetwerken (dampoort), waardoor het niet wenselijk is om veel parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien, aangezien dit autogebruik in de hand werkt. Voor studentenhuysvesting zijn geen parkeerplaatsen in het RUP voorzien. Dit ligt volledig in lijn met de visie van de stad, die bij studentenhuysvesting geen parkeerplaatsen wenst.

Het aantal fietsparkeerplaatsen voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad.

- MOW stelt zich vragen over de doeltreffendheid van de leveringszone in de ondergrondse parkeergarage. Deze vaststelling wordt onderschreven.

- Het is wenselijk de toegang tot de fietsenstalling voor de studentenhuysvesting breder te maken (4 m ipv voorziene 3 m) omwille van kruisend verkeer.

- Het is wenselijk om ter hoogte van de secundaire toegang tot de studentenhuysvesting een fietsenstalling te voorzien. Studenten kiezen voor de gemakkelijkste weg, binnen de kortste keren zullen aan deze tweede ingang her en der fietsen staan.

Bijkomend wordt geoordeeld dat het niet wenselijk is om de gecreëerde inham tussen het kantoorgedeelte en het studentengedeelte exclusief voor te behouden als leveringszone. Het groen van de binnentuin dient via deze inham naar buiten getrokken te worden, om zo een verbinding te maken met het publieke groen langs de Koopvaardijlaan (na heraanleg). De locatie van de leveringszone dient te worden herbekeken. Op die manier kan ook de ingang naar de ondergrondse fietsenstalling worden verlegd, rekening houdende met hetgeen hierboven wordt vermeld.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld: "...

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 bezwaarlndieners 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 vrezen 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 trechtervorming.

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 studentenhuusvesting 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 getuigt 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 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. ..."

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

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.

2.7.2 Archeologietoets

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.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27719> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

2.7.3 De juridische toets

a) overeenstemming met het RUP

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zoals hoger omschreven. Het bouwproject beperkt zich tot de zone voor stedelijke functies (Z2)

Volgens de algemene voorschriften is voor de zone voor stedelijke functies: kantoren (Z2) de opmaak van een inrichtingsstudie nodig. De inrichtingsstudie bevat verplicht een ruimtebalans.

Voor de zone voor stedelijke functies: kantoren (Z2) gelden oa. volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- Bestemming: Het toegelaten bouwprogramma voor deze zone bedraagt maximum 41.400 m² BVO. Minstens 60 % van de BVO is bestemd voor kantoren. Minstens 10 % van de BVO is bestemd voor:
 - > ondersteunende voorzieningen
 - > gemeenschapsvoorzieningen (met inbegrip van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten)
 - > toeristisch logies
- Inplanting: De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen. De bouwlijn die uitgaat op de stadsring aan de oostzijde van de zone dient voor minstens drie vierde van de lengte door bebouwing te worden ingenomen. Aan de zijde van de Koopvaardijlaan geldt geen verplichte bouwlijn en doorbreekt niet-bebouwde ruimte het gevelfront op welgekozen plekken.
- Bouwhoogte: De bouwhoogte bedraagt maximum 18 m en maximaal 5 bouwlagen.
- Nieuwe gebouwen kenmerken zich door een hoogwaardige en duurzame architectuur. Alle gevelvlakken moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden afgewerkt.
- 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.
- Autoparkeren: Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven. Per 100 m² BVO aan kantoren mogen er maar maximaal 0,6 parkeerplaatsen voorzien zijn. De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds of in pandig. Alle parkeerplaatsen zijn te bereiken via een beperkt aantal, gebundelde toegangen aan de Koopvaardijlaan. Een rechtstreekse aansluiting op de stadsring is uitgesloten.
- Fietsenstallingen: Per gebouw moeten er voldoende en kwaliteitsvol ingerichte fietsenstallingen zijn.

De aanvraag is vergezeld van een inrichtingsstudie. Aanvrager toont aan dat aan de voorschriften van het RUP wordt voldaan.

Het college van burgemeester en schepenen stelt echter volgende strijdigheden met het RUP vast:

- Groenvoorzieningen (algemene stedenbouwkundige voorschriften): *"Het ontwerp van nieuwe groenzones in zowel de private als (semi-)publieke ruimten, zet in op structuurdiversiteit van het groen om de ecologische functie optimaal uit te bouwen. Het gebruik van streekeigen en aangepaste soorten staat voorop. 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."*

Vooreerst dient vastgesteld dat in bestaande toestand bij de te slopen woningen een tuinzone met struiken (en bomen) aanwezig is. Deze groenzone wordt niet behouden. Aanvrager motiveert niet waarom dit bestaande groen integraal moet verdwijnen en geen deel kan uitmaken van het ontwerp. Het groen bevindt zich op de hoek waar de toekomstige Koopvaardijlaan een bocht zal nemen en vormt zo een eenheid met de in de toekomst voorziene groenparkjes aan de overzijde van de straat. Het behoud ervan biedt bijgevolg een opportuniteit. Aanvrager dient te motiveren waarom het ontwerp niet vertrekt vanuit de ambitie tot behoud van het aanwezige groen.

Daarnaast voorziet de aanvraag in een groenzone bij de studentenhuisvesting, welke echter in de huidige fase (vóór heraanleg Koopvaardijlaan en R40) grotendeels moet worden 'opgeofferd' aan de brandweer in functie van bereikbaarheid. De groenzone wordt namelijk doorkruist door brandweerwegen. Er is geen sprake van 'robuust aaneengesloten groen' met bomen van 1^e grootte-orde. Aanvrager tracht dit weigeringsmotief te weerleggen door te wijzen op de tijdelijke toestand. Na heraanleg van de R40 zal een volwaardige groenzone worden gecreëerd. Echter is er op heden geen zicht op de timing van de heraanleg van de R40. Deze werken kaderen in het project 'gentspoort'. De plannen die nu voorliggen, zijn nog geen definitieve plannen. Het zal nog jaren duren alvorens de werken effectief worden uitgevoerd. Om die reden kan niet akkoord worden gegaan met een 'tijdelijke' onderwaardering van de groenzone. Er is geen sprake van een kwalitatieve groenzone, hetgeen essentieel is bij dergelijk grootschalige studentenhuisvestingsprojecten.

- Inrichting: *"de uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen"*

Dit voorschrift geldt niet voor de Koopvaardijlaan, waar het RUP stelt: *"aan de zijde van de Koopvaardijlaan geldt geen verplichte bouwlijn."*

Daarnaast stelt het college van burgemeester en schepenen dat niet is voldaan aan het voorschrift dat aan de zijde van de Koopvaardijlaan het gevelfront wordt doorbroken door niet-bebouwde ruimte. Bij de toelichting van dit voorschrift staat: *"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."* De inhammen bundelen de ontsluiting van de aanpalende gebouwen en worden maximaal met groen ingevuld, de verharding in deze insprongen moet tot een minimum worden beperkt.

De voorziene inham tussen het kantoorgedeelte en het gedeelte met de studentenhuisvesting is vooreerst vrij beperkt in breedte (12,83 m aan de straat aflopend tot 10 m op een totale gevellente van 130 m), waardoor het doel om de nodige verluchting in het bouwblok te brengen niet voldoende wordt bereikt. Ten tweede doet deze dienst als leveringszone waardoor deze is verhard en bijgevolg geen groene uitstraling heeft. Op het gevelaanzicht is er vanuit deze inham zicht op een hoogstammige boom, volgens het inplantingsplan komt er evenwel geen boom te staan ter hoogte van de inham. Het gevelaanzicht geeft dan ook een vertekend beeld.

- Omgevingsaanleg: min. 10 % van de zone moet onbebouwd en onverhard blijven en maximaal ingericht worden met groen- en watervoorzieningen. Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.

Zoals ook onder de algemene stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, dient de onverharde ruimte maximaal te worden ingericht met groen, met een minimum aan verhardingen. De ontworpen groenzone wordt doorkruist door brandwegen, waardoor het niet mogelijk is om één aaneengesloten, robuuste groenzone te creëren, met aanwezigheid van voldoende hoogstammige bomen.

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

De aanvraag blijkt uit de aanvraag in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het ABR. Bij de aanvraag werd een nota gevoegd die de conformiteit met het ABR aantoonde.

Na controle blijkt dat de bepalingen van het ABR worden nageleefd.

2.7.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Het RUP bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte, afmetingen, inplanting, functie van de gebouwen,

Artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het RUP de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Gelet op bovenvermelde strijdigheden met het RUP (zie juridische toets), hetgeen een herpositionering van de bouwvolumes vraagt, zijn verdere opportuïteitsafwegingen niet relevant.

Het college van burgemeester en schepenen is van mening dat de ontworpen studentenkamers niet allemaal even kwalitatief zijn. De basiskamers zijn 2,20 m breed en 5,50 m lang, dus lange, smalle kamers. Bed, kast en bureau moeten achter elkaar tegen de langse gevel worden geplaatst, gelet op de beperkte breedte. Dit geeft het gevoel van in een 'cel' te zitten.

Ook het argument met betrekking tot de verblijfsruimtes wordt bijgetreden: de verblijfsruimtes (gemeenschappelijke keukens en leefruimte) bevinden zich tussen de studentenkamers waardoor de kans reëel is dat de studentenkamers geconfronteerd zullen worden met geluidsoverlast vanuit de verblijfsruimtes.

2.7.5 Wijzigingsverzoek 2 juli 2025

Op 2 juli 2025 werd een gewijzigde projectinhoud (PIV4) op het omgevingsloket geplaatst, zoals reeds in het beroepsschrift werd aangekondigd.

Volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Het aligneren van de linkergevel van de studentenhuysvesting met de bouwzonegrens.
- Het vergroenen van de tussenzone tussen de 2 gebouwdelen.
- Het intekenen van 1 samenhangende zone groenaanleg die voldoet aan de vereisten van de brandweer, waterhuishouding en minimale eis inzake volle grond.

Krachtens art. 64 OVD is geen nieuw openbaar onderzoek vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. Hieraan is voldaan, een nieuw openbaar onderzoek is niet nodig.

Er werd opnieuw advies gevraagd aan de brandweer en aan het college van burgemeester en schepenen van Gent.

Het college van burgemeester en schepenen blijft bij haar standpunt. Op 9 juli 2025 bracht ze volgend ongunstig advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Huidig beroep houdt volgens de beschrijving bij het overmaken van de nieuwe werkversie volgende aanpassingen in:

- *het aligneren van de linkergevel van de studentenhuisvesting met de bouwzonegrens*
- *het vergroenen van de tussenzone tussen de 2 gebouwdelen*
- *het intekenen van 1 samenhangende zone groenaanleg die voldoet aan de vereisten van de brandweer, waterhuishouding en de minimale eis inzake volle grond*

Op het omgevingsloket zijn volgende documenten aangepast:

- *Stedenbouwkundige handeling 'slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies'*
- *MER: biodiversiteit*
- *Plannen nieuwe toestand: terreinprofielen, grondplannen, noordgevel, westgevel*
- *Brandweerplannen*

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Verenigbaarheid met RUP Dampoort

De totale groenzone exclusief de ruimte nodig voor brandweerweg (karrenspoor + tussenliggende zone) bedraagt 10% van de totale projectzone. Het materiaal van de meest noordelijke groenzone is op dezelfde wijze aangeduid als de zone tussen het karrenspoor voor de brandweerweg, en niet aangeduid in de legende. Het wekt de indruk dat dit bijvoorbeeld grasdallen zouden zijn. Dit materiaal kan gebruikt worden voor de ruimte tussen het karrenspoor, maar niet om mee te tellen in de vereiste 10% onbebouwde en onverharde ruimte zoals vereist in het RUP. Indien deze effectief groen en zonder verharding (ook geen waterdoorlatende) wordt ingericht kan dit positief worden geëvalueerd. De groene inrichting van de inham, inclusief struiken en zicht op het hoogstammig groen in het binnengebied is een positieve evolutie. Het blijft een beperkte inham, maar we kunnen akkoord gaan met deze beperkte inham door de wijze van inrichting, en indien aan bovenstaande voorwaarde rond 10% wordt voldaan.

Onduidelijke rooilijn

De rooilijn werd niet meer overschreden, er blijft wel soms een onbeduidende ruimte tussen gebouw en rooilijn bestaan, wat vreemd is. Indien dit onderscheid duidelijk in de aanleg wordt gemaakt kan dit aspect positief worden geëvalueerd.

Goede ruimtelijke ordening

De overige aspecten die hebben geleid tot de weigeringsbeslissing blijven echter ook in deze PIV4 onveranderd.

o Geen optimaal concept in relatie tot het nieuwe stadsweefsel

o Parkeerinrit als last op naastgelegen project

o Gebrek aan kwaliteit van de grootschalige studentenhuisvesting

De motivatie hiervoor is terug te vinden in de collegebeslissing in eerste aanleg en de aanvullingen die in beroep werden toegevoegd als reactie op PIV3. Hierdoor blijft het ontwerp strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Een herwerkt ontwerp is te verwerken in de verplicht op te nemen inrichtingsstudie bij omgevingsvergunningsaanvragen zodat dit ons in staat kan stellen de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. ..."

De brandweer bracht op 17 juli 2025 volgend advies uit:

"De brandweer heeft geen bezwaar tegen AANGEPASTE PLANNEN het bouwen van een kantoorgebouw en studentenhuisvesting (Klasse 2). De voorwaarden opgenomen in het brandpreventieverslag 016871-009/MLE/2025 horende bij de originele vergunning 2023121372 blijven van toepassing."

De wijzigingen komen slechts deels tegemoet aan de vastgestelde strijdigheden.

De inham tussen beide gebouwen wordt nu volgens het inplantingsplan groener ingetekend, met voorzien van kleine bomen of struiken. Op het plan gelijkvloerse verdieping zijn er geen kleine bomen of struiken ingetekend maar enkel gazon. Dit vormt een tegenstrijdigheid. Feit blijft echter dat de inham in breedte zéér beperkt is waardoor het de bedoelde functie van 'verluchting' niet kan waarmaken. Bovendien blijft deze inham bestemd als leveringszone.

Ook de eigenlijke binnentuin blijft grotendeels verhard als gevolg van de verplichte brandweerwegen. Er worden nu meer bomen voorzien, ook in de wadi's (ook hier enkel ingetekend op het inplantingsplan), maar in se verandert dit niets aan de vaststelling dat er niet echt sprake is van een kwalitatief bruikbare en robuuste groenzone, gelet op de grote aanwezigheid van verharding.

Met betrekking tot de kwaliteit van de studentenkamers werden geen wijzigingen doorgevoerd aan de plannen, waardoor ook dit weigeringsmotief blijft bestaan.

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1.1 *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.

2.8.1.2 *Bespreking milieuhygiënische aspecten (cfr. PIV4)*

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 studentenhuysvesting en kantooractiviteiten, worden voornamelijk afvalstoffen van huishoudelijke aard verwacht.

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

Afvalwater

2.8.1.2.1 Lozingssituatie

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

2.8.1.2.2 Huishoudelijk afvalwater

Voor de exploitatiefase wordt een lozing van max. 18.136 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater in centraal gebied gevraagd.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de studentenhuysvesting 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.

2.8.1.2.3 Bedrijfsafvalwater

Er worden geen activiteiten aangevraagd die tijdens de exploitatiefase van de studentenhuysvesting 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 m³/uur, 360 m³/dag en 21.600 m³/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.

Het is aangewezen 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.

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.

2.8.1.2.4 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 opvangen 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

2.8.1.2.5 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 Vlare 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 studentenhuysvesting en twee luchtgroepen en twee warmtepompen op het kantoorgebouw.

Deze op de studentenhuysvesting worden voornamelijk centraal tegen de noordelijke zijde voorzien, deze op het kantoorgebouw voornamelijk tegen de oostelijke zijde.

De warmtepomp op het dak van de studentenhuysvesting 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 geluidscherm 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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting 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- wetgeving en zorgen de technische installaties ook bij het ontwikkelingsscenario voor een verwaarloosbaar (0) effect."*

Als gevolg kan het geluidsscherm worden vervangen door de voorgestelde omkasting. De omkasting wordt tevens opgelegd als bijzondere voorwaarde.

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 m³/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 m³ zal hebben. De bemaling voor kelder zuid zal dan weer 12 maanden in beslag nemen en een waterbezwaar van 21.600 m³ hebben. In totaliteit zal zo 29.500 m³ worden opgepompt op een termijn van 18 maanden.

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 m³/dag verwacht voor de noordelijke kelder en 45 m³/dag voor de zuidelijke kelder. Voor de realisatie van de liftputten wordt een extra debiet van ca. 10 m³/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 m³/u.

Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 18 maand (waarvan 2 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 29.500 m³ 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 m³/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:

- o *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;*
- o *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;

o 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

2.8.1.2.6 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 milieuvoorwaarden van de vergunning.

2.8.1.3

Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr.

PIV4)

Gunstig advies voor de gemelde klasse 3 IIOA's van PIV4.

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.

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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

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

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:

o algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in riolering

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het MER-rapport (ref: PRMER-PR3662-GK) worden strikt opgevolgd.

2. Lozen van het bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- As: 25 µg/l;

- Minerale olie: 500 µg/l;

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwantiteit en kwaliteit 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.

Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

d) De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters waarvoor een verhoogde norm is opgenomen in de vergunning (As) en Minerale Olie. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

a. bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

b. bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

c. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

3. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 40 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

4. Opslag van afvalstoffen

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

5. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

6. Geluid warmtepompen en luchtgroepen

- a) Het geluidsvermogen van de technische installaties mag niet meer bedragen dan:
 - 71 dB(A) voor de 2 luchtgroepen van de studentenwoningen;
 - 89 dB(A) verwarming / 88 dB(A) koeling voor de warmtepomp bij de studentenwoningen;
 - 79 dB(A) voor de twee luchtgroepen bij de kantoren;
 - 90 dB(A) verwarming / 86 dB(A) koeling voor de twee warmtepompen bij de kantoren.
- b) De verschillende warmtepompen op het dak van de studentenwoningen en kantoren worden voorzien van een omkasting met een reductie van minstens 15 dB omheen de warmtepompen.

7. Bronbemaling

- a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld (aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be en) aan de Dienst Omgeving van de stad Gent met vermelding van het projectnummer (OMV_2023121372).
 - b) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
 - c) Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
 - d) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
 - e) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.
 - f) In de periode dat de bemaling in een traject actief is, wordt er een referentiepunt (bijv. het dorpelpeil) van de meest kritische zettingsgevoelige constructie van derden ingemeten nabij elk actief traject (indien lijntraject)
 - g) Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden (indien bouwput)
 - h) De monitoring gebeurt minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstarten bemaling: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2: 1 keer per week een zettingsmeting.
 - i) Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Ter hoogte van het spoor dient de bemaling te worden stopgezet vanaf een absolute zetting van meer dan 8 mm wordt gemeten.
- De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II.

2.9 Advies POVC

De commissie adviseerde ongunstig omdat de kwaliteit van het project momenteel niet voldoet. Overleg met de stad is in deze cruciaal.

2.10 Conclusie

De deputatie neemt akte van het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023121372 dient de aanvraag te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023121372 ingediend door Alides wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbr.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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

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

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

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens