

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024080855

40	2025_DEP_03312	OVberoep 2024080855 - Gent - Derden (D'Autry ; Van Iseghem ; e.a.) tegen Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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.

Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw, François Gaystraat 129 te Sint-Pieters-Woluwe, heeft per beveiligde zending van 11 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024080855.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Maaltemeers zn, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie A, nr. 45P.

Het betreft een aanvraag tot het realiseren van een nieuwbouw internaat.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- oprichten van een gebouw voor jongerenopvang;
- aanleg verhardingen: paden, parking en afvalsorteerplek.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 februari 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 12 maart 2025 door de heer Willem Van Iseghem, Maaltemeers 52 te Gent, en andere buurtbewoners.

- per beveiligde zending van 21 maart 2025 door mevrouw Gilberte D'Autry, Maaltemeers 74B bus 201 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 2 april 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 augustus 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 2 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

derden: de heer Willem Van Iseghem, de heer Luc Wuytack en de heer Roger Geldof

verontschuldigd: aanvrager

verontschuldigd: mevrouw Sofie Demyttenaere

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 9 juli 2010 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'.
- Het perceel is qua bestemmingszone gelegen in Groenpool Parkbos en Woongebied.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

Volgende instanties brachten geen advies uit:

- Agentschap voor Natuur en Bos
- Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

1.3.1 Wyre

Deze instantie verleende op 6 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.3.2 Proximus

Deze instantie verleende op 7 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.3.3 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 8 november 2024 een gunstig advies uit, mits bij de uitvoering van de vergunning rekening te houden met de in het advies vermelde aandachtspunten.

Dit advies heeft betrekking op de ligging van het perceel t.o.v. de autosnelweg E40, het perceel ligt op ca. 35 m afstand van deze autosnelweg.

1.3.4 Fluviu System Operator

Deze instantie bracht op 19 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht aanvankelijk op 21 november 2024 een ongunstig advies uit om reden dat het niet voldeed aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Op 15 januari 2025 werd een nieuw advies gevraagd, nadat wijzigingen werden aangebracht in de gewijzigde projectinhoud PIV 6.

Brandweerzone Centrum verleende vervolgens op 17 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.3.6 Farys

Deze instantie bracht aanvankelijk op 11 december 2024 een ongunstig advies uit om reden dat het dossier met bijkomende stukken diende aangevuld te worden.

Op 15 januari 2025 werd een nieuw advies gevraagd aan Farys, nadat het aanvraagdossier was aangevuld (in PIV 6).

Farys verleende vervolgens op 3 december 2025 een gunstig advies.

1.4 Historiek

Op 8 juni 2023 werd een positief advies (stedenbouwkundig attest) verleend voor het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting en jongerenopvang. (2023/80002)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs de weg Maaltemeers in Zwijnaarde. Het perceel is onbebouwd en wordt op vandaag gebruikt als sportveld voor de nabijgelegen school Don Bosco. Tussen de projectzone en de autosnelweg E40 is de site bebost.

De projectzone wordt links begrensd door een massieve bomenrij.

De ruimere omgeving van de projectsite is vrij divers. Het Maaltebruggepark bevindt zich op wandelafstand. Aan de overzijde van de Maaltemeers staan verschillende meergezinswoningen met een bouwhoogte tussen de drie en de vier bouwlagen hoog. Verder komen zowel vrijstaande als halfopen en gesloten woningen en enkele kleinere bedrijven voor met overwegend twee bouwlagen met een hellend dak. Ter hoogte van de Leebeekstraat bevindt zich de Zoë Borluutbrug. Deze brug loopt over de E40 en maakt deel uit van de fietssnelweg F7 die de Pinte en Gent met elkaar verbindt. De fietssnelweg werd geselecteerd als Groenklimaat Parkbos in Ruimte voor Gent.

Na het kruispunt van de Maaltemeers en de Leebeekstraat, richting de Kortrijksesteenweg, wijzigt het karakter van de Maaltemeers naar een residentiële wijk met woningen op ruime percelen en hoog opgaand groen aan de ene zijde en sportterreinen en grootschaligere bebouwing van de scholengroep Don Bosco aan de andere zijde.

In 2023 werd een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van een grootschalige studentenhuisvesting en jongerenopvang (2023/80002). In dit attest omvat de jongerenopvang 4 leefgroepen, verdeeld over 22 kamers of studio's voor de jongeren. Het nieuwbouwvolume zou bestaan uit 3 bouwlagen.

Voorliggende aanvraag betreft enkel het oprichten van een jongerenopvang met de bijhorende omgevingsaanleg. De jongerenopvang zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden.

De jongerenopvang is architecturaal opgevat als een gebouw met 3 vleugels. In elke vleugel van het gebouw wordt een leefgroep voorzien.

Het bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 6,28 m – nokhoogte: 8,30 m gemeten t.o.v. de nulpas).

Het gebouw wordt centraal op het terrein ingeplant, op 13,2 m van de rooilijn. Het volume behoudt ca. 10 m afstand tot de linker perceelsgrens, 2,3 m van de rechter perceelsgrens en 7,9 m tot de achterste perceelsgrens.

Het project bevat in totaal 22 woonunits: 18 individuele kamers en 4 studio's. De 18 kamers worden gegroepeerd in 3 leefgroepen, waarbij elke leefgroep 6 kamers omvat. De 4 studio's worden gebundeld rond de centrale trap van het gebouw, verdeeld over de 2 bouwlagen. Naast deze kamers en studio's wordt per bouwlaag 1 extra slaapkamer ingericht. Daarnaast wordt op de verdieping ook 1 studio voor de nachtbegeleider voorzien. In totaal bevinden er zich in het gebouw 20 kamers en 5 studio's.

Elke leefgroep wordt op een kop van het gebouw gerealiseerd.

Op niveau +0 bevinden zich per leefgroep de leef-en eetruimte, de berging/bureau voor de begeleider, een atelier en multifunctionele ruimte. Voor het overige bevinden er zich ook een refter en keuken, het onthaal, een printerlokaal, 2 fietsenbergingen en enkele (technische) berguimtes.

Er wordt een fietsenberging voorzien voor de werknemers en bezoekers met 7 plaatsen (16 m²) en een fietsenberging voor de bewoners met 22 plaatsen (24 m²).

Op niveau +1 bevinden zich de individuele kamers. Centraal tussen de 3 leefgroepen bevinden zich ondersteunende functies voor zowel de bewoners als de werknemers, o.a. de studio voor de nachtbegeleider en 2 therapieruimtes.

De gevels van het gebouw worden afgewerkt met grijs metselwerk. Ter hoogte van de holtes en de terrassen worden accenten aangebracht. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium en halfsteens verdiept in het gevelvlak. Het zadeldak wordt uitgevoerd in grijze bitumen. De kopse gevels van het gebouw worden voorzien van een overdekt terras, waarbij het hellend dak doorloopt. Dit hellend dak wordt op het terras structureel ondersteund door een stalen kolom. Het houten timmerwerk van het dak blijft hier zichtbaar. De holtes tussen de leefgroepen worden geaccentueerd door een horizontale geleding die de twee niveaus van elkaar onderscheiden. Op niveau +1 worden de raampartijen afwijkend vormgegeven. Er wordt een gebundelde toegang voorzien voor brandweer, wagens, fiets en voetgangers met hieraan gekoppeld 8 parkeerplaatsen voor wagens en een afvalsorteerplek. De oprit verkrijgt een breedte van 4 m en wordt uitgevoerd in beton. Bijkomend worden tussen de vleugels van het gebouw paden aangelegd (ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer) om de verschillende leefgroepen extern te kunnen bereiken. De paden, parkeerplaatsen en de afvalsorteerplek worden aangelegd in dolomiet. Verder worden 4 fietsnietjes geplaatst ter hoogte van de ingang van de jongerenopvang. Deze nietjes worden links naast de oprit ingeplant op min. 4 m afstand van het gebouw. Tot slot worden 2 fietsnietjes geplaatst achteraan het gebouw. Deze nietjes worden op ca. 2,9 m ingeplant van de achtergevel van het gebouw.

Er zal een pad worden aangelegd voor de zachte weggebruiker op de aanpalende percelen. Dit pad zal toegang verlenen tot de fietsenstallingen die aan de achterzijde van het internaat gelegen zijn. Dit onderdeel van de omgevingsaanleg maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

De aanleg van o.a. dit pad maakt deel uit van de toekomstige ontwikkeling op het aanpalend terrein. Hier wordt een studentenhuisvestingsproject gepland en de aanleg van sportvelden.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 13 november 2024 tot en met 12 december 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 32 bezwaarschriften en 1 petitielijst met 13 handtekeningen ingediend.

Het CBS heeft de bezwaren als volgt samengevat en beoordeeld:

"Beleid

Bezwaar:

Strijdig met bestemming

De geplande bouw van een internaat past niet binnen de bestemming van het woongebied volgens het geldende RUP (Deelplan 13) 'Parkbos'.

Het woongebied is volgens de voorschriften bedoeld voor wonen, groene ruimte en sociaal-culturele voorzieningen. Hoewel wonen in deze omgeving mogelijk is, zijn handel en landbouw alleen toegestaan als ze in de omgeving passen. De tijdelijke intensieve begeleiding van probleemjongeren kan niet als "echt wonen" gezien worden.

Het wijzigen van een planningscontext dient te gebeuren via de opmaak van een RUP. Dit is niet gebeurd bij de opmaak en beoordeling van het Masterplan in de aanvraag van het stedenbouwkundig attest.

Verkaveling

Niemand mag verkavelen zonder voorafgaandelijke verkavelingsaanvraag.

Verkavelen: Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan 9 jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

M.a.w. als men een stuk grond in twee splitst voor de opgesomde doeleinden, geldt er een vergunningsplicht voor het verkavelen van gronden.

In de veronderstelling dat één of meerdere kadastrale percelen ondertussen (of in de nabije toekomst) van eigenaar zullen wijzigen, en dat er afzonderlijke bouwprojecten kunnen worden gerealiseerd op de nieuw ontworpen kavels, kan enkel worden vastgesteld dat de verplichte stap van de verkavelingsvergunning in dit project werd overgeslagen.

Behoorlijk bestuur

De Stad kijkt met 'twee maten en twee gewichten' naar de onbebouwde, nog te ontwikkelen percelen langs Maaltemeers. Het bestuur kan vanuit een 'planningsoogpunt' de huidige 'bakens' voor vergunning uitzetten, maar dit moet gebeuren op een transparante wijze, en op een gelijke wijze voor gelijkaardige grondstukken.

Elke dienst 'geeft en heeft' een eigen interpretatie en invulling aan de 30 m bouwvrije strook. Elke administratie zijn eigen visie en uitleg. Dit is niet in lijn met het rechtszekerheidsprincipe.

Zaak van de wegen

Alvorens een verkavelingsdossier kan worden behandeld, dient de Gemeenteraad zich uit te spreken over de wegenis. Hoewel het hier technisch gezien louter gaat om een

omgevingsvergunningsaanvraag, dienen belangrijke ingrepen te gebeuren aan het bestaande openbare domein m.b.t. de op- en afritten en aansluiting op nutsvoorzieningsinfrastructuur.

De Gemeenteraad werd hier – tot op heden – niet gehoord.

Beoordeling:

Strijdig met bestemming

Een internaat valt onder de categorie woongebouwen, aangezien het een vorm van collectief wonen betreft waarin bewoners langdurig verblijven en begeleiding ontvangen. Deze woonvorm draagt bij aan het algemeen belang en dient de gemeenschap, waardoor het kan worden beschouwd als een gemeenschapsvoorziening. Een gemeenschapsvoorziening is perfect te integreren in het woonweefsel.

Het begrip 'woongebied' omvat niet alleen individuele woningen, maar ook collectieve woonvormen die bijdragen aan een diverse en inclusieve woonomgeving. Internaten bieden een stabiele

leefomgeving en gemeenschappelijke faciliteiten, wat aansluit bij de doelstellingen van goede ruimtelijke ordening. Door maatschappelijke noden te integreren in woongebieden wordt een evenwichtige en functionele leefomgeving gecreëerd die aansluit bij de behoeften van bewoners.

Eerder werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd (2023/80002) waar het bouwen van een internaat onderdeel van uit maakte. Een stedenbouwkundig attest kan aangeven onder welke voorwaarden een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening doorstaat. Echter betreft een stedenbouwkundig attest geen vergunning. Dit attest verleent geen recht tot bouwen.

De bouw van het internaat past binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften en vereist geen fundamentele wijziging van de planningscontext. In dit geval blijft de bestemming van het gebied (woongebied) behouden en wordt het internaat beschouwd als een collectieve woonvorm en gemeenschapsvoorziening, beide ruimtelijk inpasbaar binnen woongebied.

Verkaveling

Voorliggend bouwproject wordt gerealiseerd door Don Bosco op een perceel in eigendom van Don Bosco.

Don Bosco is dus zowel bouwheer als grondeigenaar. Bijgevolg is er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk.

Behoorlijk bestuur

Elk ontwerpvoorstel wordt zorgvuldig beoordeeld binnen zijn specifieke context. Elk terrein heeft unieke randvoorwaarden en kan niet één-op-één vergeleken worden met een aanpalend perceel. Bij elke aanvraag wordt consequent onderzocht of het voorstel planologisch inpasbaar is, of de draagkracht van de buurt niet wordt overschreden, en of de inplanting en het bouwvolume aanvaardbaar zijn.

Voorliggende aanvraag heeft geen impact op de 30 m bouwvrije strook naast de autosnelweg. Deze strook bevindt zich op het aanpalend perceel 45R.

Zaak van de wegen

Indien de rooilijn niet wordt aangepast en/of een nieuwe rooilijn wordt voorzien en er geen nieuwe wegenis wordt voorzien, betreft het geen gemeenteraadsdossier met zaak van de wegen.

Het is wel zo dat het bouwproject aangesloten zal moeten worden op de nutsvoorzieningen en dat een oprit aangelegd zal moeten worden op het openbaar domein. Echter zijn dit ook zaken die als voorwaarde worden opgelegd bij het verbouwen of oprichten van een eengezinswoning, dit is niet uitzonderlijk.

Functionele inpasbaarheid

Bezwaar:

De bewoners van Maaltemeers vrezen dat de bouw van een internaat het residentiële en authentieke karakter van hun buurt zal verstoren. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en enkele appartementen, en het internaat past niet bij de huidige woningtypologie en demografische samenstelling. Het gebouw zou een stijlbreuk veroorzaken en de woonfunctie en belevingswaarden van de gemeenschap ernstig verstoren, wat niet in lijn is met het karakter en de sociale structuur van de wijk.

Beoordeling:

Op vandaag worden de sportvelden op het aanpalende terrein reeds gebruikt door de studenten van de Don Boscoscholen in de buurt. Schoolkinderen zijn bijgevolg niet vreemd aan de wijk.

Een internaat heeft een schaal en karakter die qua bouwvolume, esthetiek en gebruik goed inpasbaar is in een woonomgeving en kan qua architectuur aansluiten bij de omringende bebouwing en ruimtelijke kwaliteit.

De hoogte (2 bouwlagen) van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens nl. 9,98 m. Daarnaast bevindt zich een bestaande bomenrij langs de linker perceelsgrens. Dit zorgt ervoor dat de impact van het nieuwe gebouw op de omgeving voldoende beperkt zal zijn.

Hinderaspecten en milieueffecten

Bezwaar:

Overlast programma

Momenteel bezorgt de school reeds overlast van vuil (papier, plastic, blikjes,...) Dit zal nog toenemen met de komst van het internaat. Het lijkt onvermijdelijk dat de dagelijkse gang van zaken in het internaat, zoals in- en uitgaande verkeerbewegingen en buitenschoolse activiteiten, voor aanzienlijke overlast zal zorgen, vooral in de ochtend- en avonden.

Overlast werf

De bouwwerkzaamheden zullen jarenlang verkeershinder en onveilige situaties veroorzaken (werfverkeer). Daarnaast zullen de werkzaamheden voor geluidsoverlast zorgen.

Natuur

Het geplande bouwproject heeft potentieel ernstige gevolgen voor het natuurgebied in de nabijheid. Het is van cruciaal belang om dergelijke waardevolle natuurgebieden te behouden en te beschermen tegen verstedelijking en industrialisatie, zodat de ecologische balans niet verstoord wordt.

Het is niet realistisch dat het bestaand groen behouden wordt. Door op het terrein te werken zullen de wortels van de bestaande bomen beschadigd geraken en zullen deze bomen sterven.

De aanleg van extra beton gaat ten koste van weilanden en open, groene zones die als sportveld fungeerden. De rustige, aangename natuur moet wijken voor beton. Sportvelden of een rustig parkje voor jonge families met kinderen zouden een veel beter, aangener en veiliger alternatief zijn. De leefbaarheid van de straat gaat ten koste van dit project.

Bodem

Het perceel was vroeger een ongecontroleerde stortplaats en de grond is daardoor vervuild. Er is geen onderzoek gedaan naar deze vervuiling. In de jaren 1960-1970 werd allerlei afval gedumpt op deze plek, dat later werd afgedekt met een laag teelaarde om er een sportterrein van te maken.

De aanvraag voor de bouw van het internaat vereist een milieueffectrapport (MER) en een bodemonderzoek, maar deze zijn niet uitgevoerd. Er is bezorgdheid over de gezondheidsrisico's voor de burens en de mogelijke verspreiding van schadelijke stoffen bij de bouw. Het afgraven van de grond voor de funderingen kan de buurt ongecontroleerd vervuilen.

Beoordeling

Overlast programma

Het internaat betreft begeleid wonen. Bij een dergelijke woonvormen gelden huisregels waar de bewoners zich aan moeten houden. Daarnaast is er permanent begeleiding aanwezig in het gebouw, zowel dag en nacht, wat ervoor moet zorgen dat er weinig hinder zal zijn van het project op de omgeving.

Overlast werf.

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

Natuur

Op het terrein worden de aanwezige bomen en bosranden gerespecteerd. Er worden geen bomen gerooid. De impact van de nieuwbouw en verhardingen is onderzocht in een bomenonderzoek. Dit is ook toegevoegd aan de aanvraag (20230703_DOB_Visuele boombeoordeling (VTA) en opmaak boomwaarderingsplan Maaltemeers en rand Leebeek) Bij werken aan of nabij te behouden bomen moeten de nodige maatregelen worden getroffen om de bomen zodoende overlevingskansen te bieden die door de werken zullen geïmpacteerd worden. Dit zal worden opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De autobewegingen die door het project worden gegenereerd, zijn zeer beperkt. Enkel personeel en sporadisch bezoekersverkeer zal plaatsvinden. Hoewel tijdens de aanlegfase van het project sprake kan zijn van enige uitstoot, valt deze uitstoot voor het algehele project onder de drempelwaarde (zie ook paragraaf 7. Natuurtoets). Bijgevolg is de impact op de omgeving minimaal en worden er geen natuurwaarden geschonden.

Het betreffende terrein behoort tot de grotere onbebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving, afgezien van groen bestemde ruimtes zoals het Parkbos en het Maaltepark. Elke grotere braakliggende, niet-verharde zone levert een bijdrage aan de natuurwaarden. Hoewel het verlies van een deel van de groene ruimte – waaronder ook een grasveld – betreurenswaardig is voor de direct omwonenden, valt dit verlies volledig te verantwoorden in het kader van de randstedelijke ligging van het perceel.

Het ontwerp streeft bewust naar een evenwicht tussen behoud van groene ruimte en het bieden van bouwmogelijkheden. Dit sluit aan bij de visie van de stad om in de groeistad kwalitatief te verdichten, waarbij de grotere open ruimten in het buitengebied behoed worden voor verdere bebouwing en de woonbehoefte zoveel mogelijk in het stedelijk gebied geconcentreerd wordt. Bovendien wordt de bosrand op het perceel integraal behouden. Doordat het perceel juridisch in woongebied ligt, vormt het groene karakter van het terrein op zichzelf geen reden om een omgevingsvergunning te weigeren. Volgens de biologische waarderingskaart van de stad Gent geldt er bovendien geen zorgplicht of verbod op bouwen.

Bodem

Het huidig project valt onder rubriek 10.b uit bijlage III van het MER-besluit waardoor enkel een screeningsplicht geldt. Aan de vergunningsaanvraag werd een uitgebreide project-merscreeningsnota toegevoegd waarin het effect van het project op oa de bodem en het watersysteem uitvoerig werd onderzocht. De volledige project-mer-screening is opgeladen als bijlage "Aanvullende nota – project-m.e.r. screening Maaltemeers – Don Bosco V3" bij het dossier.

Het onderzoek van de milieueffecten op bodem en water besluit dat mits verdere opvolging van de voorgenomen project-geïntegreerde maatregelen, de impact van het project op de bodem en water beperkt is. Deze project-geïntegreerde maatregelen betreffen bronbeperkende maatregelen, het gebruik van de juiste behandelingstechnieken en voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, om overstroming te vermijden en om verdroging te vermijden.

Afwatering

Bezwaar:

Wateroverlast

Een kwetsbaarheidsanalyse voor wateroverlast is dringend nodig in dit waterzieke gebied, vooral omdat de verharding toeneemt. Het vervangen van groen door beton verhoogt het risico op overstromingen, omdat regenwater niet meer in de grond kan dringen. Het terrein helt af richting de straat, wat bij hevige regen voor problemen kan zorgen als de wadi overweldigd raakt. De huidige waterdoorlatende en absorberende oppervlakte zal grotendeels verhard worden, wat indruist tegen de betonstop.

Afwijking hemelwaterput

Het plaatsen van een hemelwaterput van slechts 20.000 liter is onverantwoord, aangezien berekeningen aantonen dat deze jaarlijks meer dan 20 dagen leeg zal staan. Vanuit ecologisch oogpunt is het belangrijk om water maximaal te hergebruiken, en een grotere put zou zonder problemen kunnen worden geplaatst. Vooral met de toenemende kans op droogte door klimaatverandering is een te kleine put niet toekomstbestendig.

Wadi

De wadi verkrijgt een bodemniveau dat hoger is dan het actuele niveau van het maaiveld op de aanpalende gronden. Er moeten voldoende garanties worden geboden dat het overtollige water, na eerste buffering in de wadi, niet wordt geëvacueerd naar het aanpalende terrein.

Beoordeling:

Wateroverlast

Volgens recent opgemaakte overstromingskaarten (2023) is het perceel niet overstromingsgevoelig. Deze overstromingskaarten maken deel uit van het Watertoetsbesluit en zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022. Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn.

Het project moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater. De toetsing aan beide verordeningen wordt besproken in paragraaf 6 van dit verslag 'Waterparagraaf'.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om water zoveel mogelijk op het eigen terrein af te voeren en te bufferen worden hemelwaterputten geplaatst, wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd en worden de verhardingen waar mogelijk waterdoorlatend aangelegd.

Afwijking hemelwaterput

Het project voorziet een hemelwaterput met hergebruik (wc en wasmachine) met een inhoud van 20.000 l. Aangezien er meer hergebruikmogelijkheden zijn binnen het project, is een grotere regenwateropslag nodig. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat een hemelwaterput met een minimale inhoud van 43.500 l moet geplaatst worden.

Wadi

De overloop van de hemelwaterputten zal worden aangesloten op de infiltratievoorziening (wadi). De wadi is correct gedimensioneerd volgens de gewestelijke hemelwaterverordening. Als de infiltratievoorziening toch vol geraakt, is er nog een noodoverloop voorzien die wordt aangesloten op de riolering.

De riolering in de straat is voorzien van een recent gescheiden stelsel.

De afvoer van het project kan aangesloten worden op dit gescheiden rioleringsstelsel. Er kan aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes. Farys verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

Mobiliteit

Bezwaar:

Toename verkeer

De toename van bewoners zal leiden tot een aanzienlijke stijging van het fiets- en autoverkeer, waardoor straten zoals Maaltemeers, Leebeekstraat en Armand Bourdonlaan onveiliger worden. De mobiliteitsimpact van het internaat, zowel bewoners als personeel, moet verder worden onderzocht, omdat zij extra verkeersoverlast zullen veroorzaken in de nu rustige eenrichtingsstraat. Het is al moeilijk om de straat uit te rijden, en fietsers die in beide richtingen over het fietspad rijden, zullen dit probleem verergeren.

Parkeerproblematiek

Er zijn nu al parkeerproblemen in Maaltemeers. Auto's worden nu al buiten de gemarkeerde zones geparkeerd, zelfs naast verhoogde drempels. Dit probleem zal alleen maar toenemen en voor frustraties zorgen. De wijk is slechts via één weg bereikbaar, namelijk de Langeplankstraat.

Dubbelparkeren of wildparkeren zorgt ervoor dat onze woningen niet meer bereikbaar zijn. Dit is niet

alleen frustrerend, maar ook gevaarlijk! Het tekort aan parkeermogelijkheden leidt tot wildparkeren, wat de bereikbaarheid voor hulpdiensten belemmert.

Knip

Door de knip in de Maaltemeers komt alle verkeer door het eerste gedeelte van de Maaltemeers (éénrichtingsverkeer). Met zeer onveilige situatie voor fietsers en auto's tot gevolg t.h.v. het Knooppunt R4 buitenring en de Langeplankstraat. Deze knip moet verdwijnen.

Fiets

Er is geen uitweg voor de fietsen, het fietspad loopt namelijk dood in een weide. Er zijn fietsenstallingen opgenomen in de aanvraag die niet nodig zijn voor het internaat.

Beoordeling:

Toename verkeer

De inbreng van een internaat (22 bewoners + personeel) zal inderdaad een zekere toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in deze buurt ernstig in het gedrang zal komen. Gemotoriseerd verkeer zal enkel afkomstig zijn van woon-werkverkeer van het personeel en sporadisch bezoekersverkeer.

De bewoners (jongeren en kinderen) zullen zich te voet of per fiets verplaatsen.

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Fietsers kunnen via de fietsbrug over de Ringvaart direct naar de De Pintelaan. De halte Maria Middelaers-Maalte (tram 1, de bussen 76, 77, 78 en de nachtbussen N1 en N76) ligt op ca 750 m afstand. Deze afstand is zeker overbrugbaar voor de doelgroep.

Parkeerproblematiek

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. De aanvraag voldoet aan de parkeerrichtlijnen. Er worden voldoende parkeermogelijkheden (fietsenstallingen en parkeerplaatsen) op het eigen terrein voorzien voor zowel bewoners, personeel als bezoekers. Bijgevolg zal het parkeren van dit project niet worden afgewimpeld op het openbaar domein. Bij de jongerenopvang wordt er inpassing plaats voorzien voor 29 fietsen, waarvan 22 bestemd zijn voor de bewoners (1 fiets/bewoner) en 7 voor het personeel. Voor het personeel worden 2 van de 7 plaatsen overmaats voorzien. Tot slot worden er nabij de hoofdingang 6 'beugels' voorzien voor bezoekers en 2 beugels achteraan het gebouw. Voor de jongerenopvang worden 8 parkeerplaatsen voorzien voor het personeel en voor bezoek. De parkeerbehoefte van de werknemers komt neer op maximaal 7 parkeerplaatsen tussen 13.00 u en 15.00 u. Op dit moment zijn zowel de werknemers in dagdienst, met een ochtend- en namiddagshift aanwezig. Bijgevolg zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende ruim gedimensioneerd en zijn vlot toegankelijk.

Knip

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een jongerenopvang.

Dit betreft een doelgroep die zich te voet, per fiets of met het openbaar vervoer verplaatst. Dit is geen autogerichte doelgroep. De bouw van de jongerenopvang en het wijkmobiliteitsplan hebben niets met elkaar te maken. Het éénrichtingsverkeer dat het wijkmobiliteitsplan invoerde, is ingegeven vanuit het feit dat de weg kruist met een vaak gebruikte fietssnelweg (F7 Gent Kortrijk) die zich in de Leebeekstraat bevindt. Vanuit verkeersveiligheid werd beslist deze maatregel in te voeren. Dit moet ertoe leiden dat er minder autoverkeer kruist met fietsverkeer.

Fiets

Terecht wordt opgemerkt dat de fietsenstalling niet ontsloten wordt naar het openbaar domein. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er een pad op het eigen terrein voorzien moet worden om de fietsenstalling te bereiken vanaf het openbaar domein.

De voorziene fietsenstallingen zijn enerzijds voor de bewoners (22 plaatsen) en anderzijds voor het personeel (7 plaatsen). Het aantal plaatsen is afgestemd op het aantal bewoners en personeelsleden. De fietsenstalling bevindt zich binnen in het gebouw. Bijgevolg is de fietsenstalling onlosmakelijk

verbonden met de jongerenopvang. Het is onduidelijk van waar de stelling komt dat er fietsenstallingen zijn opgenomen in de aanvraag die niet nodig zijn voor het internaat.

Brandweer

Bezwaar:

Het gebouw kan in huidige toestand niet voldoende ontsloten worden voor de brandweer; er is 1 vleugel van de 3 geplande vleugels die met de voorliggende plannen niet voldoende toegankelijk is voor de brandweer. Indien er brand zou uitbreken zal dit de nodige gevolgen hebben voor de inwoners op dat moment, gezien de brandweer niet in staat zal zijn om de achterste vleugel te bereiken met interventievoertuigen.

Er werd een ongunstig advies verleend door de hulpverleningszone centrum.

Beoordeling:

Het klopt dat een ongunstig advies werd afgeleverd voor het project door de hulpverleningszone centrum.

Met een nieuwe projectinhoudversie (zie paragraaf 3 Wijzigingsverzoek) werden aangepaste brandweerplannen aangeleverd. Deze plannen worden voorwaardelijk gunstig beoordeeld door de brandweer (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 073850- 002/EHA/2025). Bijgevolg is het gebouw voldoende toegankelijk en bereikbaar voor brandweerevacuatie.

Burgerrechtelijke aangelegenheden

Bezwaar:

Waardevermindering

De buurtbewoners vrezen dat de waarde van hun woning zal dalen door het voorliggende project. De open en rustige buurt zal veranderen in een half verstedelijkt gebied met veel overlast, permanent (fiets)verkeer en koerierdiensten. De prestigieuze wijk van Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde zal een downgrade ondergaan, waar de bewoners het niet mee eens zijn.

Communicatie

De communicatie rond dit project was misleidend. In eerste instantie werd gecommuniceerd dat er alleen een internaat zou worden gebouwd, maar later bleek dat er ook een grootschalig studentenproject gepland is voor 350 studenten. De oorspronkelijke omgevingsaanvraag voor het internaat blijkt bovendien een opstap naar een veel groter project, waaronder vier hoge studententorens. Dit werd bevestigd in een brief van 26 september 2024, waarin ook de aanleg van sportvelden en studentenhuisvesting werd genoemd. Er is echter geen sprake van fasering, terwijl de aanvraag al onderdelen bevat die op het latere studentencomplex slaan, zoals een fietsenstalling en een brandweg.

Het voorgestelde plan vormt slechts een klein deel van een veel te grootschalig project, wat zorgen oproept. Daarnaast kregen wij informatie uitsluitend via een door de belanghebbende aangestelde persoon, die manipulatief was in het voordeel van het project. Zo werden bijvoorbeeld sportvelden ingetekend die in werkelijkheid nauwelijks groter zijn dan een tennisveld.

Beoordeling:

Waardevermindering

Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

Communicatie

Er werd een infomoment voor de buurt georganiseerd op het initiatief van de ontwikkelaar. Als vergunningverlenende overheid betreuen we dat de communicatie die werd gevoerd door de ontwikkelaar als misleidend wordt beschouwd. Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

Misleidende/ onduidelijke informatie

Bezwaar:

Doelgroep onduidelijk

De aanvraag door Don Bosco centrale vzw bevat geen duidelijke informatie over de doelgroep van het internaat. Uit de beschrijvende nota blijkt niet of het internaat bedoeld is voor leerlingen van Don Bosco Sint-Denijs of Zwijnaarde. Tijdens een infomoment werd gesuggereerd dat het internaat

bedoeld zou zijn voor probleemjongeren via Don Bosco Brussel, terwijl hierover tijdens de infoavond geen informatie werd gegeven. Daarnaast wordt het internaat gebouwd op een locatie die niet grenst aan de school, wat erop wijst dat het mogelijk ook voor andere doeleinden gebruikt zal worden. Deze tegenstrijdige en onvolledige informatie roept vragen op over de veiligheid en mogelijke risico's voor bewoners en hun kinderen in de buurt.

Saucissoneren

Het project (studentenhuisvesting, jongerenopvang en sportvelden) wordt niet als één geheel aangevraagd, ondanks dat Stad Gent in een stedenbouwkundig attest (nr. 2023/80002) expliciet heeft vermeld dat het project als geheel beoordeeld en aangevraagd moet worden. In plaats daarvan wordt de aanvraag opgesplitst, waarbij bijvoorbeeld de aanleg van sportvelden ontbreekt.

Deze fragmentatie leidt tot verwarring. Deze werkwijze lijkt bedoeld om het project, ondanks tegenstand uit de buurt, toch goedgekeurd te krijgen. Documenten bij het openbaar onderzoek verwijzen ook naar een masterplan voor alle percelen, wat benadrukt dat de aanvraag als geheel behandeld moet worden.

Tijdens de infodag werd het volledige project voorgesteld, wat het des te kwalijker maakt dat het nu in stukken wordt opgedeeld. Dit lijkt erop gericht om buurtbewoners te ontmoedigen en het proces te bemoeilijken.

Beoordeling:

Doelgroep onduidelijk

Hoewel de aanvraag geen gedetailleerde toelichting bevat over de specifieke achtergrond van de bewoners, staat vast dat het internaat een veilige en gestructureerde omgeving biedt conform alle geldende regelgeving en richtlijnen, uitgebaat door een erkende scholengroep nl. Don Bosco. Er wordt gezorgd voor professioneel toezicht en begeleiding, waardoor zowel de bewoners als de buurt kunnen rekenen op een goed beheer van de voorziening.

Saucissoneren

Wij begrijpen de bezorgdheid over de gefaseerde aanpak van het project, echter zijn de jongerenopvang en de studentenhuisvesting niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. De bouwheer heeft het recht om voor verschillende onderdelen van het project afzonderlijke vergunningsaanvragen in te dienen, zolang deze voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften, regelgeving en goede ruimtelijke ordening. Hoewel er een bredere visie is voor de site – zoals blijkt uit het stedenbouwkundig attest – betekent dit niet dat alle onderdelen in één enkele vergunningsaanvraag moeten worden behandeld. De huidige aanvraag betreft uitsluitend de bouw van een jongerenopvang en wordt als een op zichzelf staand project beoordeeld."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024080855, betreft het realiseren van een nieuwbouw internaat, door SPETSAI nv, gelegen te Maaltemeers, 9052 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 september 2022.

De projectsite is gelegen tussen de R4 en E40, en maakt de hoek met Maaltemeers en de Leebeekstraat. Tussen de E40 en het perceel bevindt zich een dichte groenbuffer. De Leebeekstraat is een groenklimaat-as, met ter hoogte van de oversteek van de E40 de spiraalvormige parkbosbrug.

Op de site wordt een grootschalig studentenhuisvestingsproject voorgesteld, maar ook een jeugdopvanghuis van Don Bosco. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft enkel het jeugdopvanghuis.

Na de eerste bespreking met de Kwaliteitskamer was er verdere afstemming over het project van de jongerenopvang via updates per mail, tot een gunstig advies werd bekomen.

Het laatste advies dateert van februari 2024:

"Jullie bundel met beelden werd intussen met de Stadsbouwmeester bekeken. We zijn van mening dat een kwalitatief project voorligt. De plannen hadden we al eerder gezien, en met de beelden worden onze vermoedens bevestigd: het volume oogt architecturaal verzorgd en mooi gedetailleerd. Een

eenvoudig en rustige verschijning vanuit het grilliger plan, met een doorlopende kroonlijst die het geheel bindt. De uitzonderingen vormen de meer collectieve zaken, en maken ze zo leesbaar van buitenaf. Zoals de uitsnedes voor de terrassen van de leefgroepen, met groter raam en de lamp, alsook de entree die afwijkt en duidelijk wordt geaccentueerd. Wij hebben hier geen verdere opmerkingen meer op, het zal een fijn volume zijn om in te verblijven voor de jonge bewoners.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het volume staat stedenbouwkundige op zijn plek, er is een duidelijke landschappelijk plan dat het volume integreert in de omgeving. Het gebouwtje is volumetrisch opgebouwd uit drie heldere delen bestaande uit twee bouwlagen, refererend naar de korrel van de woningen in de omgeving. Architecturaal is het volume mooi gedetailleerd, met enkele fijne bijzonderheden waardoor het een kwalitatieve woonomgeving zal worden voor de jongeren. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig."

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het project bevindt zich volgens de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' in de Gentse groeistad, binnen de groenpool Parkbos en nabij de groenklimateas Parkbos (groenas 5). De groeistad omvat de 20^{ste} eeuwse wijken rondom de kernstad en enkele kernen in buurgemeenten. Dit gebied vangt een belangrijk deel van de stadsgroei op door gerichte verdichting.

Binnen de groeistad behoort het projectgebied tot de Zuidelijke Mozaïek, een deelruimte met veel economische dynamiek dankzij de nabijheid van twee Europese autosnelwegen, het station Gent-Sint-Pieters, de grootstedelijke R4 en verschillende campussen. Het gebied kenmerkt zich door grote monofunctionele entiteiten zoals UZ, Nieuw Gent, The Loop, Wetenschapspark Zwijnaarde, Campus Sterre en Eiland Zwijnaarde. Er is ook een verscheidenheid aan woon- en woonondersteunende voorzieningen aanwezig. De ambitie binnen 'Ruimte voor Gent' is dat dit gebied nog meer de rol van kennispoort van de stad vervult, met een focus op kennisbedrijvigheid, kantoren en onderwijs. De groenpolen bieden recreatie en robuuste natuur aan alle kanten van de stad. De groenklimateas heeft naast een natuurlijke, ecologische en recreatieve functie ook een verbindende rol, die de groenpolen en de stedelijke ruimte met elkaar verbindt en het fietsnetwerk versterkt. Deze open stroken bieden verdichtingsmogelijkheden en zorgen voor verkoeling, met minimaal een bomenrij voor een continue groene verbinding. Idealiter zijn er langs de as verbredingen met publieke en private groene ruimtes, speelpleinen, natuur en parken.

In Ruimte voor Gent wordt ook het belang van het slim verweven van functies, zoals gemeenschapsvoorzieningen, binnen woongebieden benadrukt. Dit houdt in dat wonen, werken en ontspannen dicht bij elkaar worden gebracht, wat bijdraagt aan een leefbare en dynamische stad. Door functies te verweven, ontstaan er meer kansen voor voorzieningen in de buurt, en wordt de noodzaak tot verplaatsingen verminderd.

In stedelijke gebieden is het belangrijk dat de ontwikkeling van woonwijken in lijn is met de behoeften van de samenleving. Gemeenschapsvoorzieningen zoals een internaat bieden belangrijke ondersteunende diensten. Woongebieden bieden een geschikte sociale context voor een internaat, wat past binnen de doelstelling van goede ruimtelijke ordening om te voorzien in maatschappelijke noden op plekken waar de mensen wonen en leven.

Een woongebied biedt doorgaans een rustige en veilige omgeving die ideaal is voor een internaat, aangezien jongeren een stabiele, beschermde omgeving nodig hebben om te wonen en te leren. Een internaat heeft een schaal en karakter die qua bouwvolume, esthetiek en gebruik doorgaans goed inpasbaar is in een woonomgeving en kan qua architectuur aansluiten bij de omringende bebouwing en ruimtelijke kwaliteit.

De jongerenopvang zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco.

Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Don Bosco beschikt vandaag over 3 campussen binnen Gent: Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem en Sint-Pieters.

Het projectgebied is vandaag onbebouwd en wordt reeds gebruikt als sportplein door de studenten van de school. Schuin over de projectsite ligt een atletieksite die ook in eigendom is van Don Bosco en gebruikt wordt door de studenten. De site bevindt zich dan ook op een strategische locatie voor de school: tussen de campussen in Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem en is bereikbaar op fietsafstand van beide sites (circa 1 à 2 km fietsen).

Inplanting, gabarit, inrichting en relatie met openbaar domein

INPLANTING

De jongerenopvang bevindt zich vrij centraal op het onbebouwde terrein, op circa 13,2 m van de rooilijn. Deze afstand biedt voldoende privacy aan de jongerenopvang vanaf de straatzijde. Bovendien zorgt deze inplanting ervoor dat de impact van het nieuwe volume op de bebouwing aan de overkant van de straat beperkt blijft. Deze voortuinstrook zal worden gebruikt om bomen aan te planten, het voorzien van een toegangsweg, parkeerplaatsen en een wadi.

Het nieuwe volume blijft op minstens 10 m van de linker perceelsgrens. Langs deze grens staan momenteel verschillende bomen. De voorziene afstand is voldoende om het bestaande groenscherm te behouden en niet te hinderen tijdens de werken. De aanwezige bomen en bosrand worden gerespecteerd.

GABARIT

De jongerenopvang is 2 bouwlagen hoog en valt binnen de basisschaal volgens Ruimte voor Gent. Langs Maaltemeers bevinden zich reeds verschillende gebouwen met eenzelfde bouwhoogte. De hoogte van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens. Daarnaast vormt de bestaande bomenrij langs de linker perceelsgrens ook een visuele buffer. Dit zorgt ervoor dat de impact van het nieuwe gebouw op de omgeving voldoende beperkt zal zijn.

Het buurperceel aan de linkerzijde is op dit moment onbebouwd, maar het is geschikt om in de toekomst een eengezinswoning op te richten. De opbouw van de hoogte houdt rekening met deze potentiële eengezinswoning, waardoor de ruimtelijke integratie op lange termijn gewaarborgd blijft. Rekening houdend met de schaal van de site is het voorgestelde volume ruimtelijk aanvaardbaar. De vormgeving is hedendaags en past zich goed in het straatbeeld in.

INRICHTING

De inrichting van het gebouw is logisch en creëert een duidelijk leesbare circulatie. Elke vleugel van het gebouw vormt een leefgroep. De leefruimtes van de leefgroepen worden telkens op de kop van de vleugel voorzien. Dit laat toe een overdekt terras in te richten ter hoogte van de leefruimte dat nauw in contact staat met de tuin. De slaapkamers en studio's zijn voldoende ruim (min. 16 m²) en worden van voldoende daglicht voorzien. Jongeren hebben in een grotere kamer meer persoonlijke ruimte, wat bijdraagt tot het comfort en de autonomie van de jongere. Een grote slaapkamer biedt ruimte voor zowel slapen als andere activiteiten, zoals studeren, ontspannen of hobby's beoefenen. De overige ruimtes zijn eveneens functioneel, voldoende ruim en worden van voldoende daglicht voorzien.

Omgevingsaanleg

Buitenruimte: privaat groen

De jongerenopvang beschikt over aparte private buitenruimtes per leefgroep. Door de buitenruimtes per leefgroep te schakelen, wordt een huiselijke en kleinschalige sfeer gecreëerd. De jongerenopvang geeft ruimte aan een specifieke woonvorm waar privacy en huiselijkheid voorop staat. Hierdoor kan akkoord gegaan worden met het privaat karakter van de groenzones bij de jongerenopvang en wordt geen groenlast in de vorm van openbaar groen gevraagd.

Ontsluiting

Er wordt één toegangsweg voorzien die toegankelijk is voor de brandweer, auto's, fietsers en voetgangers. Deze weg leidt rechtstreeks naar de ingang van het gebouw. Langs de toegangsweg worden 8 parkeerplaatsen en een afvalsorteerplek ingericht. Deze voorzieningen worden zo dicht mogelijk bij het openbaar domein geplaatst, zodat de rest van de projectsite gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer.

De inpandige fietsenstallingen worden voorzien aan de achterzijde van het gebouw. Om deze te bereiken, zal een pad worden aangelegd op de aanpalende percelen. Dit pad maakt echter geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar zal deel uitmaken van de toekomstige ontwikkeling op het

aanpalend terrein. Om ervoor te zorgen dat de fietsenstallingen bereikbaar zijn vanaf het openbaar domein wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een pad van 1,50 m breed op het eigen terrein moet aangelegd worden die de fietsenstallingen ontsluit vanaf het openbaar domein.

Mobiliteit

BEREIKBAARHEID

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Maaltemeers heeft toegankelijke bermen, aangezien het in het buitengebied ligt. Fietsers kunnen via de fietsbrug over de Ringvaart direct naar de De Pintelaan. De halte Maria Middelaars-Maalte (tram 1, de bussen 76, 77, 78 en de nachtbussen N1 en N76) ligt op ca 750 m afstand. Deze afstand is zeker overbrugbaar voor de doelgroep. Het project is vlot met de auto bereikbaar via de Kortrijksesteenweg. In de straat Maaltemeers zijn er een paar parkeerplaatsen op het openbaar domein.

PARKEREN

Fiets

Bij de nieuwe jongerenopvang wordt er in pandig plaats voorzien voor 29 fietsen, waarvan 22 bestemd zijn voor de bewoners (1 fiets/bewoner) en 7 voor het personeel. Voor het personeel worden 2 van de 7 plaatsen overmaats voorzien. Het aantal plaatsen is correct afgestemd op zijn gebruikers. Om te voldoen aan de ontwerprichtlijnen fietsparkeren van de Stad Gent zullen de fietsenstallingen volgens een hoog-laagsysteem ingericht moeten worden.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Tot slot worden er nabij de hoofdingang 6 'beugels' voorzien voor bezoekers en 2 'beugels' aan de achterkant van het gebouw.

Auto

Voor de jongerenopvang zal men een aantal parkeerplaatsen voorzien voor het personeel, en voor bezoek. De volledige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen – men mag hiervoor het openbaar domein van Maaltemeers niet belasten. De parkeerbehoefte van de werknemers komt neer op maximaal 7 parkeerplaatsen tussen 13.00 u en 15.00 u. Op dit moment zijn zowel de werknemers in dagdienst, met een ochtend- en namiddagshift aanwezig. Er worden 8 parkeerplaatsen voorzien waardoor voldaan wordt aan de parkeerrichtlijnen.

De parking wordt georganiseerd aan de noordwestelijke zijde van het gebouw en geeft aan één zijde toegang op dwarse parkeerplaatsen (90°). De centrale rijstrook heeft een breedte van 4 m, aangevuld door een strook van 2 m tussen rijstrook en de parkeerplaatsen. Dit aangezien de totale breedte 6m moet bedragen om het inrijden/afdraaien naar de parkeerplaatsen te faciliteren.

De parkeerplaatsen worden opgedeeld in twee types; 4 parkeerplaatsen van 2,5 m bij 5 m, 3 parkeerplaatsen van 2,5 m bij 6 m en 1 parkeerplaats voorbehouden voor mindervaliden van 3,5 m bij 6 m. Deze parkeerplaatsen zijn correct gedimensioneerd om comfortabel te kunnen parkeren.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

** De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 073850- 002/EHA/2025).*

** De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 29/01/2025, met kenmerk AD-24-1194 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.*

** De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvijs (advies van 19 december 2024 onder ref. 5000084293) moeten strikt nageleefd worden.*

** De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 7 november 2024 onder ref. JMS 628902) moeten strikt nageleefd worden.*

** De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 6 november 2024) moeten strikt nageleefd worden.*

** De voorwaarden opgenomen in het advies van AWW (advies van 8 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01539) moeten strikt nageleefd worden.*

Ontsluiting fietsenstallingen:

Er moet een pad van 1,50 m breed op het eigen terrein aangelegd worden die de fietsenstallingen ontsluit vanaf het openbaar domein.

Fietsenstallingen:

De fietsenstallingen moeten volgens een hoog-laagsysteem worden ingericht.

Watertoets:

Hemelwaterput:

Er zal een hemelwaterput van minstens 43.500 liter geplaatst moeten worden. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Verhardingen:

De niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Groendak:

371 m² van het dakoppervlak moet als groendak aangelegd worden.

Bomen:

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de bomen voldoende te beschermen tijdens de werkzaamheden.

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31106 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

** enkel voor zwart/fecaal afvalwater*

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

** +225 l/IE vanaf de 11e IE*

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Oprit/pad:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen. Brandwegen dienen tot een minimum beperkt te worden.

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Technisch dossier:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand*
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250*
- * lengteprofielen*
- * dwarsprofielen*
- * peilenplannen*
- * details van eventuele kunstwerken*
- * bestek*
- * gedetailleerde raming*
- * beplantings- en groenbeheerplan*
- * details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur*
- * de hydraulische nota*

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys). De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (wegen@stad.gent).

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De bezwaren van de derden hebben betrekking op volgende aspecten:

Saucissonering van de omgevingsvergunning

In de plannen en de nota wordt meermaals verwezen naar het nog te ontwikkelen studentenhuysvestingsproject.

De aanvraag bevat reeds grondplannen, snedes (beplanting wadi's, gebouwen), e.d. van het volledige project (footprint studentenhuysvesting, omgevingsaanleg, trapvelden,...) , wat verwarrend en misleidend is.

In het stedenbouwkundig attest staat het volgende onder 'fasering':

"In het stedenbouwkundig attest wordt geen melding gemaakt van een mogelijke fasering van het project. We beoordelen dit project dus als geheel en we verwachten dan ook dat het in één geheel aangevraagd wordt. Dit geeft de grootste garantie dat het totaalbeeld (sloop eengezinswoning,

realiseren openbaar groen, sportvelden, toegangen) gerealiseerd wordt. Indien toch gefaseerd wordt, mag de fasering geen enkele hypotheek leggen op de kwaliteiten van het project. We verwachten dat volgende inrichtingen samen aangevraagd worden:

- Het oprichten van de jongerenopvang en het inrichten van de sportvelden zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. De sportvelden mogen niet afgesloten worden en moeten opengesteld worden voor de buurt. (...)."

Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat de aanleg van de brandweg afhankelijk wordt gemaakt van de ontwikkeling van de studentenhuysvesting en de sportterreinen;

"Deze brandweerweg wordt gedeeld met de naburige studentenhuysvesting en loopt vanuit de Maalteemers in een lus rond de sportterreinen"

Het project kende enige frictie in verband met de oorspronkelijk ingetekende brandweerweg. Dit omdat de brandweerweg in de bouwvrije strook lag. Na enkele voorstellen werd besloten om de brandweerweg in een lus rond de sportterreinen aan te leggen, vertrekkend van de Maalteemers."

Het is van cruciaal belang dat de aanvraag op eigen terrein in alle behoeften kan voorzien zo ook wat betreft brandveiligheid.

Ontbreken verkavelingsvergunning

Er is een wettelijke verplichting om als men percelen grond wenst te splitsen, samenvoegen of anders in te delen, dat er een verkavelingsvergunning dient aangevraagd te worden voor de percelen.

Het perceel waarop het internaat gebouwd word was vroeger deel van een groter perceel, welke een aantal jaren terug is opgesplitst en waarvan minstens één perceel doorverkocht werd om later een ander project op te realiseren. Dit is gebeurd zonder verkavelingsvergunning, terwijl dit wel het geval moest zijn.

Milieulijk

Een milieulijk ontbreekt, terwijl nochtans 3 warmtepompen worden voorzien die gelet op de omvang van het gebouw indelingsplicht zullen zijn (> 5 kW).

De aanvraag bevat geen info omtrent de technieken.

Openbaar groen

Het volgende wordt in de beschrijvende nota inzake conformiteit met het RUP vermeld:

"Daar waar het gewestelijk RUP vraagt om bij de inrichting van het gebied steeds rekening te houden met de ligging in de groenpool Parkbos, wordt tegemoet gekomen door een zone langs de Leebeekstraat in te richten als groenzone en over te dragen naar het openbaar domein."

Het dossier is tegenstrijdig aan hetgeen in de nota wordt vermeld en noodzakelijk wordt geacht om in overeenstemming te zijn aan het RUP.

Bij de beoordeling van het project worden andere inzichten geformuleerd die hiermee strijden:

"Hierdoor kan akkoord gegaan worden met de privaat karakter van de groenzones bij de jongerenopvang en wordt geen groenlast in de vorm van openbaar groen gevraagd."

Geluid

In de omgeving van de autosnelweg is er een verhoogde geluidsbelasting. Volgens de akoestische nota zal het gebouw hiervoor van de nodige akoestische isolatie worden voorzien. Men zal dan evenwel steeds de ramen gesloten moeten houden en bij het gebruik van de voorziene terrassen zal men rekening moeten houden met de aanwezige hoge geluidsbelasting van het verkeer en andere aanwezige stoorgeluiden tot 75 dB(A).

Deze locatie werd enkel afgewogen vanuit de grondpositie van Don Bosco en de aanwezigheid van een goede ontsluiting, doch werden de gezondheidsaspecten onvoldoende meegenomen, zoals de directe nabijheid van de autosnelweg. Het is onduidelijk of er alternatieven in de onmiddellijke nabijheid en in eigendom van de aanvrager werden onderzocht.

Het internaat voor kwetsbare jongeren bevindt zich op een zeer korte afstand van de autosnelweg – de afstand van de nieuwe bebouwing tot de snelweg bedraagt slechts 45 m. Het is onverantwoord om een verblijfplaats voor kwetsbare kinderen op zo'n kritische locatie te voorzien.

Bodem

Onder het terrein bevindt zich een historisch stort. Historische luchtfoto's toonden dit duidelijk aan, in combinatie met de getuigenissen van diverse bureaus die reeds hun ganse leven in de Maalteemers doorbrachten.

Bodemstalen duiden een laag van 50 cm teelaarde aan die boven het stort werd aangebracht. Het project voorziet uitgravingen voor het gebouw tot 90 cm onder het maaiveld, alsook diepere putten om bijv. de hemelwaterputten te plaatsen. De vervuilde grond zal dus zeker bloot komen te liggen. Het is onverantwoord dat hieromtrent geen extra bijzondere voorwaarden werden opgelegd.

Water

Het terrein ligt nu al hoger dan de omliggende percelen en de bouwheer plant om het terrein rond de bebouwing nog verder op te hogen (zoals ook in het MER-screening te lezen valt).

Bij een overvloedige regenval (zoals door klimaatverandering steeds vaker zal voorkomen) zal een combinatie van deze factoren dus zeker tot extra overlast bij omwonenden leiden.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 22 april 2025 een gunstig advies uit, mits bij de uitvoering van de vergunning rekening te houden met de in het advies vermelde aandachtspunten.

1.9.2 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie verleende op 23 mei 2025 volgend advies: "...

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. 0708 (2^{de} categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

De aanvraag omvat de bouw van een internaat met 18 slaapkamers en 4 studio's.

Volgens de aanvrager wordt een deel van de grondverharding (413 m² parking en paden in halfverharding) aangelegd in waterdoorlatende verharding. Enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);*
- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.*

Een deel van deze verharding kan volgens de aanvraag bovendien op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

o ofwel

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

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt*
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken*

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt*

- De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding;

Uit de plannen kan onvoldoende worden opgemaakt dat de grondverharding voldoet aan de hierboven vermelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding en/of afstroming in een randzone. Minstens voor het deel van de paden gelegen naast de wadi en voor de parking dient dit nog op de plannen te worden verduidelijkt.

Het hemelwater van 133 m² grondoppervlakken (toegangsweg in asfalt) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Er wordt 809 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 80.900 l worden voorzien. Hieraan wordt niet voldaan. Er wordt een onvoldoende gemotiveerde afwijking aangevraagd voor een kleinere hemelwaterput omwille van een lager hergebruik. Het in rekening te brengen hergebruik is erg laag ingeschat voor de wasmachine en het toiletgebruik van de bedienden. Er wordt bovendien geen poetswater ingerekend. Verder is het onduidelijk op welke basis de ideale grootte van de regenwaterput (20.000 l) werd berekend. Er kan geen 30 m² per wooneenheid worden afgetrokken, omdat het in dit geval gaat over éénpersoonsskamers en niet over wooneenheden voor gezinnen. Verder kan er worden verondersteld dat het hergebruik niet jaarrond zal zijn (weinig of geen hergebruik tijdens de vakantieperiodes), waardoor een grotere aftrek door een groter hergebruik enkel kan worden aangetoond via een nauwkeurige modelberekening met langetermijn neerslagreeks (bv. Sirio).

Er kan slechts 30 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 779 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 62 m² en een volume van minstens 25 m³, hieraan wordt voldaan.

De grondwaterstandsmetingen die werden uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van een grootschalige studentenhuysvesting, gelegen over meerdere percelen, kan niet worden gebruikt voor deze aanvraag.

De metingen zijn immers niet gelegen op de locatie van de infiltratievoorziening. Ter hoogte van de peilbuizen bedraagt het maaiveld bovendien 8,03 tot 8,29 mTAW, terwijl de wadi lager is gelegen (gemiddeld 7,65 mTAW). De infiltratievoorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv (volgens de bodemkaart: drainageklasse e) aangelegd worden, hieraan wordt niet voldaan. Volgens het wegenis- en rioleringsplan ligt het terrein op de locatie van de wadi in een helling. De bodem van de wadi bevindt zich 20 tot 66 cm onder het maaiveld. De voorziening moet aangepast worden, bijvoorbeeld door deze te compartimenteren.

Verder dient nog een lengte- en dwarsdoorsnede van de wadi te worden toegevoegd aan de aanvraag.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van SPETSAI - Don Bosco Centrale met als voorwerp 'het realiseren van een nieuwbouwproject in een nieuw aangelegde parkomgeving' op een perceel gelegen te Gent, Maaltmeers zn omwille van volgende redenen:

- o Uit de plannen kan onvoldoende worden opgemaakt dat de grondverharding voldoet aan de hierboven vermelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding en/of afstroming in een randzone.*
- o Er wordt een onvoldoende gemotiveerde afwijking aangevraagd voor een kleinere hemelwaterput omwille van een lager hergebruik.*
- o De infiltratievoorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt niet voldaan.*

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande maatregelen.

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moeten als volgt worden aangelegd:

o ofwel

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

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt
- De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding;

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o De op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:

o de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;

o er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;

o de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte en breedterichting);

o er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Maatregelen inzake het milderen van het effect van verhardingen:

o De voorziening moet als volgt worden aangepast:

- De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 779 m² verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 62 m² en een volume van minstens 25 m³ beschikbaar is;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv aangelegd worden.
- De voorziening moet zich bovengronds bevinden.

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden."

1.9.3 Adviescollege van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 9 mei 2025 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Saucissonering van de omgevingsvergunning

In de aanvraag wordt meermaals verwezen naar het nog te ontwikkelen studentenhuisvestingsproject, dit is verwarrend en misleidend.

In het stedenbouwkundig attest wordt geschreven dat het oprichten van de jongerenopvang en het inrichten van de sportvelden onlosmakelijk verbonden is met elkaar. De brandweg voor het project bevindt zich eveneens op het terrein van de studentenhuisvesting. Een omv-aanvraag moet alle onlosmakelijk met elkaar verbonden aspecten van een project bevatten.

Ontbreken verkavelingsvergunning

Het perceel waarop het internaat gebouwd wordt was vroeger ook deel van 1 groter perceel, welke een aantal jaar terug is opgesplitst en minstens 1 perceel hiervan doorverkocht geweest is om later een ander project op te realiseren. Dit is gebeurd zonder verkavelingsvergunning, terwijl dit wel het geval moest zijn.

Milieuluik

Een milieuluik ontbreekt momenteel, nochtans worden 3 warmtepompen voorzien die gelet op de omvang van het gebouw zeker indelingsplicht zullen zijn – de aanvraag bevat geen info omtrent de technieken.

Openbaar groen

De aanvraag bevat geen ingerichte groenzone die wordt overgedragen naar het openbaar domein. Het dossier is hierdoor tegenstrijdig met hetgeen in de nota wordt vermeld en noodzakelijk wordt geacht om in overeenstemming te zijn met het RUP.

Geluid

Het internaat voor kwetsbare jongeren bevindt zich op een zeer korte afstand van de autosnelweg – de afstand van de nieuwe bebouwing tot de snelweg bedraagt slechts 45 m. Het is onverantwoord om een verblijfplaats voor kwetsbare kinderen op zo'n kritische locatie te voorzien.

Bodem

Onder het terrein bevindt zich een historisch stort. Tijdens de bouwwerken zal de vervuilde grond zeker bloot komen te liggen. Het is onverantwoord dat hieromtrent geen extra bijzondere voorwaarden werden opgelegd.

Water

Er worden te weinig maatregelen genomen om wateroverlast tegen te gaan. Het terrein ligt nu al hoger dan de omliggende percelen en met de bouwwerken wordt het terrein nog verder opgehoogd. Dit zal bij overvloedige regenval voor extra overlast bij de omwonenden zorgen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Saucissonering van de omgevingsvergunning

Er is geen verbod om een bepaald programma dat gepland wordt op een grote site zoals deze, via aparte omgevingsvergunningen aan te vragen.

De functionele en planologische zelfstandigheid van de jongerenopvang, sportvelden en de studentenhuysvesting is gegarandeerd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning werd een uitgebreide MER-screening gevoegd, waarin zowel de jongerenopvang en sportvelden als het toekomstige studentenhuysvestingsproject zijn opgenomen. Op die manier zijn de milieueffecten van het volledige programma in beeld gebracht, conform de vereisten van het MER-decreet. Dit is van belang, ook al heeft de huidige vergunningsaanvraag enkel betrekking op een eerste deel van het totale project. De brandweg is integraal in de vergunningsaanvraag verwerkt.

Ontbreken verkavelingsvergunning

Voorliggend bouwproject wordt gerealiseerd door Don Bosco op een perceel in eigendom van Don Bosco. Don Bosco is dus zowel bouwheer als grondeigenaar. Bijgevolg is er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk.

Milieuluik

Er wordt vanuit gegaan dat het totale vermogen van de wartepompen lager ligt dan 5kW. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de indelingsplicht van Vlare II. Een apart milieuluik is daarom niet nodig.

Openbaar groen

Het RUP vraagt niet expliciet om het inrichten van publieke groenzones bij het realiseren van een nieuwbouwproject. Het is wel zo dat er met het studentenhuysvestingsproject een groenzone zal worden overgedragen naar het openbaar domein, ter versterking van de groenklimaatas.

De studentenhuysvesting maakt echter geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Geluid

Aan de aanvraag werd een geluidsstudie toegevoegd. Deze studie brengt het omgevingsgeluid in kaart op basis van metingen en simulaties. Op grond van het gemeten geluidsniveau aan de gevelvlakken werden de gevelopbouw en de vereisten voor het buitenschrijnwerk bepaald. De

voorgestelde maatregelen moeten ervoor zorgen dat de geluidshinder van de autosnelweg voldoende wordt beperkt, zodat in het internaat een aangenaam en comfortabel leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Bodem

Er zijn geen gegevens gekend over een oude stortplaats op deze locatie, ook niet vanuit de OVAM-inventarisatiestudies. In de project-mer-screeningsnota werden de effecten van het project op de bodem tevens onderzocht. Het onderzoek van de milieueffecten op bodem en water besluit dat mits verdere opvolging van de voorgenomen project-geïntegreerde maatregelen, de impact van het project op de bodem en water beperkt is. Deze project-geïntegreerde maatregelen betreffen bronbeperkende maatregelen, het gebruik van de juiste behandelingstechnieken en voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, om overstroming te vermijden en om verdroging te vermijden.

Water

Volgens recent opgemaakte overstromingskaarten (2023) is het perceel niet overstromingsgevoelig. Deze overstromingskaarten maken deel uit van het Watertoetsbesluit en zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022. Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om water zoveel mogelijk op het eigen terrein af te voeren en te bufferen worden hemelwaterputten geplaatst, wordt een infiltratievoorziening (wadi) aangelegd en worden de verhardingen waar mogelijk waterdoorlatend aangelegd.

Het project voorziet een hemelwaterput met hergebruik (wc en wasmachine) met een inhoud van 20.000 l. Aangezien er meer hergebruikmogelijkheden zijn binnen het project, is een grotere regenwateropslag nodig. Als bijzondere voorwaarde werd opgelegd dat een hemelwaterput met een minimale inhoud van 43.500 l moet geplaatst worden.

De overloop van de hemelwaterputten zal worden aangesloten op de infiltratievoorziening (wadi). De wadi is correct gedimensioneerd volgens de gewestelijke hemelwaterverordening. Als de infiltratievoorziening toch vol geraakt, is er nog een noodoverloop voorzien die wordt aangesloten op de riolering.

De riolering in de straat is voorzien van een recent gescheiden stelsel.

De afvoer van het project kan aangesloten worden op dit gescheiden rioleringsstelsel. Er kan aangesloten worden op de bestaande huisaansluitputjes. Farys verleent een voorwaardelijk gunstig advies.

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. O708 (2^{de} categorie) en dus in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen 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 (GSVH), alsook aan de

voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Het project omvat een dakoppervlakte van 806 m².

Het gaat om hellende daken, er worden dus geen groendaken voorzien.

Hemelwaterputten - groendaken

Voorliggend project wordt in het kader van de watertoets beschouwd als een woongebouw. Een internaat heeft naar hergebruik immers een gelijkaardig profiel als een woongebouw.

Conform artikel 7, §2 GSVH is voor het gebouw een hemelwaterput nodig van minimaal 100 l /m² horizontale dakoppervlakte.

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 806 m².

De hemelwaterput(ten) moet(en) dus een inhoud hebben van minstens 80.600 liter.

Het volledige dakvlak is aangesloten op een hemelwaterput van 20.000 liter welke voorziet in een hergebruik in alle toiletten en wasmachines.

De initiatiefnemer toont via berekeningen aan dat het nuttig hergebruik gemiddeld 868,52 l per dag bedraagt en 31.7009,8 l / jaar. Rekening houdend met dit dagverbruik en een leegstand van 23 dagen, betekent dit dat een regenwaterput met een inhoud van 19.975,96 liter voldoet. In deze berekeningen wordt echter geen rekening gehouden met hergebruik voor poetswater en hergebruik voor tuin.

Daarnaast mag er geen leegstand meegerekend worden.

Een herberekening van het hergebruik door Stad Gent geeft het volgende resultaat:

* 22 bewoners x (toilet (17 l/dag) + wasmachine (15 l/dag) + poetswater (5 l/dag) + tuin (15 l/dag)) x 30 dagen = 34.320 l/maand.

* 18 personeelsleden x toilet (17 l/dag) = 9.180 l/maand.

Totaal hergebruik: 43.500 l/ maand.

Het CBS legt daarom als bijzondere voorwaarde op dat een hemelwaterput van minstens 43.500 liter geplaatst moeten worden, alsook dat de hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Het CBS legt daarnaast echter ook volgende voorwaarde op:

"De platte daken worden niet aangelegd als groendak. Aangezien slechts 435 m² dakoppervlakte instaat voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater zal nog 371 m² van het dakoppervlak als groendak aangelegd moeten worden."

Het gebouw heeft echter geen platte daken, maar hellende daken, met dakhelling 15,8° en 18,9° volgens de doorsneden.

Volgens artikel 3.8 ABR kan enkel op daken met een hellingsgraad tot maximum 15 graden een verplichting tot aanleg van een groendak opgelegd worden.

Er kan op heden geen vermindering op het volume van de hemelwaterput toegestaan worden.

Verhardingen:

De verhardingen worden deels waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en deels niet-waterdoorlatend.

Het gaat om volgende oppervlaktes:

- ca. 504 m² dolomiet/ grasdallen – afwaterend op eigen terrein.
- ca. 116 m² asfalt – aangesloten op RWA.

Het is niet duidelijk hoe alle aangeduide verharde oppervlakte volgens de hydraulische nota effectief zal afstromen naar de betrokken wadi (zie advies dd. 03/02/2025 van Farys): "...

De toekenning van de aangesloten oppervlakten zijn niet altijd even duidelijk. Specifiek voor Don Bosco gebouw wordt alle oppervlakte van dak en verharding toegekend aan de wadi liggend aan het gebouw. Het is echter niet duidelijk hoe water van de verharding naar de wadi zal stromen. Dit is niet verduidelijkt in aangepast dossier De overloop van de regenwaterput is aangesloten op de wadi.

De overloop van de wadi is dan weer niet afgestemd op het plan infrastructuurwerken dat toegevoegd is in het dossier. De plannen zijn niet aangepast op elkaar.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Sirioberekening:

het is niet duidelijk waarom voor gebouw Don Bosco 2 regenwaterputten en 2 wadi's worden ingegeven als er maar 1 wadi is en de regenwaterputten volgens funderingsplan verbonden zijn -> is aangepast

de correctie factor zou 10 moeten zijn gezien de metingen niet volgens de methode van de VMM zijn -> is aangepast

Conclusie hydraulische evaluatie:

De wadi van don Bosco zou kunnen geoptimaliseerd worden door het verbruik te verhogen of de wadi te vergroten zodat er geen overstort is voor T20 en kleiner buien. Het water dient maximaal ter plaatse gehouden te worden. Anderzijds door de afstroom van verharde oppervlakte te verkleinen en te laten afstromen in naast gelegen groen, zou dit mogelijks ook een positief effect kunnen hebben. Zoals vermeld is niet duidelijk hoe alle aangeduide verharde oppervlakte volgens de hydraulische nota effectief zal afstromen naar de betrokken wadi."

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid verleende in fase van eerste aanleg geen advies.

In fase van beroep verleende deze waterloopbeheerder op 23 mei 2025 wél een advies. Ook dit advies is ongunstig voor wat betreft de verhardingen (zie rubriek 1.9.2).

Infiltratievoorziening:

Het CBS stelt dat "de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening."

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid stelt in haar advies van 20 mei 2025 het volgende:

"De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 779 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 62 m² en een volume van minstens 25 m³, hieraan wordt voldaan.

De grondwaterstandsmetingen die werden uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van een grootschalige studentenhuysvesting, gelegen over meerdere percelen, kan niet worden gebruikt voor deze aanvraag. De metingen zijn immers niet gelegen op de locatie van de infiltratievoorziening. Ter hoogte van de peilbuizen bedraagt het maaiveld bovendien 8,03 tot 8,29 mTAW, terwijl de wadi lager is gelegen (gemiddeld 7,65 mTAW). De infiltratievoorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv (volgens de bodemkaart: drainageklasse e) aangelegd worden, hieraan wordt niet voldaan. Volgens het wegenis- en rioleringsplan ligt het terrein op de locatie van de wadi in een helling. De bodem van de wadi bevindt zich 20 tot 66 cm onder het maaiveld.

De voorziening moet aangepast worden, bijvoorbeeld door deze te compartimenteren. Verder dient nog een lengte- en dwarsdoorsnede van de wadi te worden toegevoegd aan de aanvraag.

...

De voorziening moet als volgt worden aangepast:

- *De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 779 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 62 m² en een volume van minstens 25 m³ beschikbaar is;*
- *De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv aangelegd worden.*
- *De voorziening moet zich bovengronds bevinden."*

Besluit:

De watertoets is ongunstig.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt tot het realiseren van een nieuwbouw internaat.

Deze jongerenopvang omvat 4 leefgroepen, verdeeld over 22 kamers of studio's voor de jongeren.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – een stadsontwikkelingsproject – die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, het watersysteem, onroerend erfgoed en andere.

Een concretere toelichting van potentieel andere effecten is terug te vinden in de aanvullende nota van 70 bladzijden, opgemaakt in functie van zowel de oprichting van voorliggend internaat als het ernaast geplande gebouwencomplex voor grootschalige studentenhuisvesting, bestaande uit 'een gebouw met 4 benen van telkens 5 bouwlagen hoog' met 350 studentenkamers.

Uit de screening blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

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

Op het terrein (minder waardevol grasland) worden de aanwezige bomen en bosranden gerespecteerd. Er worden geen bomen gerooid.

De aanvraag bevat een visuele boombeoordeling (VTA), hierin werd een waarderingsplan voor de bomen opgemaakt.

Volgende voorwaarde wordt opgelegd door het CBS:

"De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de bomen voldoende te beschermen tijdens de werkzaamheden."

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

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.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet 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 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 5,55 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Uit de bij de aanvraag gevoegde impactberekening blijkt dat zowel in de aanleg- als exploitatiefase een impactscore kleiner dan 1 % wordt behaald (zie blz. 41 t.e.m. 43 van de aanvullende nota bij de project-m.e.r.-screening).

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft. Een bijkomende passende beoordeling is dus niet noodzakelijk.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Weliswaar bevat het gebouw minstens 20 kamers of wooneenheden, maar deze bevinden zich niet op 'meer dan twee niveaus' (zie artikel 5, 3^e lid van de verordening).

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcodes 2023K263 en 2024I427. 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 werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 15 oktober 2024.

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/31106> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

2.7 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, met dien verstande dat wat het aspect 'afwatering' betreft de plannen dienen bijgewerkt te worden (zie watertoets in rubriek 2.1).

2.8 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'.

Het op te richten gebouw – dat een bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' heeft – voldoet immers aan volgend bestemmingsvoorschrift m.b.t. het woongebied (artikel 7):

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden."

De voorschriften van het GRUP zijn zeer summier, zij bevatten geen voorschriften m.b.t. de inplanting, bouwdieptes, bouwhoogtes,

De inrichtingsvoorschriften luiden als volgt:

"Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;*
- nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;*
- bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie."*

In artikel 7 van de voorschriften (en evenmin in artikel 1, de generieke voorschriften) wordt dus geenszins de verplichting opgelegd dat voorliggende aanvraag moet gepaard gaan met 'een ingerichte groenzone die wordt overgedragen naar het openbaar domein', zoals in het beroepsschrift van mevrouw Gilberte D'Autry beweerd wordt.

Het op datum van 8 juni 2023 verleende stedenbouwkundige attest – waarnaar in de beroepsschriften ook verwezen wordt – bevat ter zake geen juridische waarde, en al zeker niet t.o.v. een beroepsinstantie. De derden konden immers geen beroep aantekenen tegen een positief stedenbouwkundig attest.

Belangrijk is wel de toetsing aan volgend voorschrift uit het eveneens geldende 'Artikel 1: Groenpool Parkbos':

"Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een

harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving."

Het Team Stadsbouwmeester stelt in haar advies o.a. het volgende:

"Het volume staat stedenbouwkundige op zijn plek, er is een duidelijk landschappelijk plan dat het volume integreert in de omgeving. Het gebouwtje is volumetrisch opgebouwd uit drie heldere delen bestaande uit twee bouwlagen, refererend naar de korrel van de woningen in de omgeving.

Architecturaal is het volume mooi gedetailleerd, met enkele fijne bijzonderheden waardoor het een kwalitatieve woonomgeving zal worden voor de jongeren."

Het CBS vermeldt o.a. het volgende in de bestreden beslissing:

"In stedelijke gebieden is het belangrijk dat de ontwikkeling van woonwijken in lijn is met de behoeften van de samenleving. Gemeenschapsvoorzieningen zoals een internaat bieden belangrijke ondersteunende diensten. Woongebieden bieden een geschikte sociale context voor een internaat, wat past binnen de doelstelling van goede ruimtelijke ordening om te voorzien in maatschappelijke noden op plekken waar de mensen wonen en leven. Een woongebied biedt doorgaans een rustige en veilige omgeving die ideaal is voor een internaat, aangezien jongeren een stabiele, beschermde omgeving nodig hebben om te wonen en te leren. Een internaat heeft een schaal en karakter die qua bouwvolume, esthetiek en gebruik doorgaans goed inpasbaar is in een woonomgeving en kan qua architectuur aansluiten bij de omringende bebouwing en ruimtelijke kwaliteit.

...

De jongerenopvang bevindt zich vrij centraal op het onbebouwde terrein, op circa 13,2 m van de rooilijn. Deze afstand biedt voldoende privacy aan de jongerenopvang vanaf de straatzijde. Bovendien zorgt deze inplanting ervoor dat de impact van het nieuwe volume op de bebouwing aan de overkant van de straat beperkt blijft. Deze voortuinstrook zal worden gebruikt om bomen aan te planten, het voorzien van een toegangsweg, parkeerplaatsen en een wadi. Het nieuwe volume blijft op minstens 10 m van de linker perceelsgrens. Langs deze grens staan momenteel verschillende bomen. De voorziene afstand is voldoende om het bestaande groenscherm te behouden en niet te hinderen tijdens de werken. De aanwezige bomen en bosrand worden gerespecteerd.

...

De jongerenopvang is 2 bouwlagen hoog en valt binnen de basisschaal volgens Ruimte voor Gent. Langs Maaltemeers bevinden zich reeds verschillende gebouwen met eenzelfde bouwhoogte. De hoogte van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens. Daarnaast vormt de bestaande bomenrij langs de linker perceelsgrens ook een visuele buffer. Dit zorgt ervoor dat de impact van het nieuwe gebouw op de omgeving voldoende beperkt zal zijn. Het buurperceel aan de linkerzijde is op dit moment onbebouwd, maar het is geschikt om in de toekomst een eengezinswoning op te richten. De opbouw van de hoogte houdt rekening met deze potentiële eengezinswoning, waardoor de ruimtelijke integratie op lange termijn gewaarborgd blijft. Rekening houdend met de schaal van de site is het voorgestelde volume ruimtelijk aanvaardbaar. De vormgeving is hedendaags en past zich goed in het straatbeeld in."

Deze standpunten kunnen bijgetreden worden en tonen voldoende de conformiteit aan met bovenvermeld generiek voorschrift.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het GRUP.

In het beroepschrift van de heer Willem Van Iseghem wordt gesteld dat voor de aanvraag een verkavelingsvergunning ontbreekt.

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert het begrip verkavelen als volgt:

"een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies."

Voorliggend bouwproject wordt gerealiseerd door Don Bosco op een perceel in eigendom van Don Bosco. Don Bosco is dus zowel bouwheer als grondeigenaar. Bijgevolg is er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk.

In het beroepschrift van mevrouw Gilberte D'Autry wordt het volgende vermeld m.b.t. het zogenaamde 'saucissoneren':

"Een omgevingsvergunningsaanvraag moet alle onlosmakelijk met elkaar verbonden aspecten van een project (artikel 7 §1 lid 1 OVD) bevatten. Een vergunningsaanvraag die daartegen zondigt, moet in principe onontvankelijk verklaard worden (artikel 7 §1 lid 2 OVD)."

Over het 'saucissoneren' van dossiers stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen het volgende (arrest van 21 maart 2017 met nummer RvVb/S/1617/0690):

"Het staat een aanvrager vrij een bepaald project op te splitsen in meerdere deelprojecten en voor elk van deze deelprojecten afzonderlijk een vergunningsaanvraag in te dienen op voorwaarde evenwel dat, indien de aanvraag dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, de bevoegde overheid de ingediende bezwaren dient te onderzoeken en te beoordelen, niet alleen ten aanzien van het voorwerp van de aanvraag voor één van de deelprojecten als zodanig, maar tevens, wanneer het bezwaren betreft die betrekking hebben op de gevolgen van het totale project waarvan de aanvraag een onderdeel uitmaakt, ten aanzien van het totale project en zijn gevolgen. Een derde-belanghebbende dient immers, nuttig bezwaren te kunnen aanvoeren die, hoewel zij niet rechtstreeks voortvloeien uit elk van de deelprojecten afzonderlijk, toch het gevolg kunnen zijn van het realiseren van alle deelprojecten samen genomen."

Het is niet ongebruikelijk en zeker niet verboden om een bepaald programma dat gepland wordt op een grote site zoals deze, via aparte omgevingsvergunningen aan te vragen, ook al wordt in voorliggend dossier bijvoorbeeld een project-m.e.r.-screening en een mobiliteitsnota voorgelegd die op de ganse site betrekking heeft, conform het masterplan.

Het thans gevraagde internaat kan volledig zelfstandig en losstaand functioneren van de nog voorziene studentenhuisvesting en sportvelden.

Er wordt ook niet gepoogd voorliggende aanvraag aan een openbaar onderzoek te onttrekken door aparte omgevingsvergunningen aan te vragen.

Bij de aanvraag werd een uitgebreide project-m.e.r.-screening gevoegd, waarin zowel de jongerenopvang als het toekomstige studentenhuisvestingsproject en sportvelden zijn opgenomen. Op die manier zijn de milieueffecten van het volledige programma in beeld gebracht, conform de vereisten van het MER-decreet.

De 4 m brede brandweerweg naar het nieuwbouw internaat bevindt zich uitsluitend binnen de voorgestelde projectzone, nl. het kadastrale perceel nummer 45P: de brandweerweg loopt vanaf de Maaltmeers langsheen de parkeerplaatsen naar de ingang van het gebouw.

Op het 'inplantingsplan nieuwe toestand' kan men zien dat de binnen de projectzone aangeduide wandel- en fietspaden van 1,5 m breed in dolomiet wél aansluiten op deze voorzien in de aanpalende projectzone(s), maar dit kan bezwaarlijk een reden zijn om de vergunning te weigeren.

2.9 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 vergunningvoorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van ca. 55 m breed en 63 m diep, vooraan gelegen langs de gemeenteweg Maaltemeers, achteraan op ca. 35 m afstand van de autosnelweg E40.

De strook tussen het perceel van de aanvraag en de E40 is bebost.

Links paalt het perceel aan 2 onbebouwde kavels van elk ca. 18 m breed, dan aan een 5-tal alleenstaande villa's, deze dichtstbij (nr. 21) is 2 bouwlagen en een hellend dak hoog, de volgende 4 woningen zijn 1 bouwlaag onder hellend dak, dan terug een onbebouwde kavel, dan een villa van 2 bouwlagen onder hellend dak (nr. 9) en dan een $\pm$ 40 m breed bedrijfsgebouw (nr. 5-7) van deels 1 en deels 2 bouwlagen met plat dak.

Rechts, tot aan de Leebeekstraat, bevindt zich het nog onbebouwd perceelgrdeelte van Don Bosco waar een sportterrein met erachter grootschalige studentenverblijven gepland zijn.

De overzijde van de Maaltemeers bestaat grotendeels uit woningen van het gesloten of halfopen type met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en een hellend dak, enkele werden reeds hoger opgetrokken, zoals de woning nr. 40 (= op ca. 75 m afstand van het bouwperceel), welke een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een hellend dak heeft.

Rechtover het terrein van Don Bosco komen echter een 5-tal alleenstaande meergezinswoningen voor rondom een centraal t.o.v. de Maaltemeers behouden zone met waardevolle bomen (enkele gebouwen staan dus in 'tweede bouwzone'). Vier van deze gebouwen zijn nieuwbouw en zijn 3 à 4 bouwlagen hoog onder plat dak.

Het internaat wordt ongeveer halverwege tussen de campussen van Don Bosco in Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem opgericht, op ca. 700 m afstand van beide campussen. Vanuit de campus Zwijnaarde is de bouwplaats moeilijker bereikbaar door de tussenliggende E40, er dient ca. 2 km gefietst te worden.

Het op te richten internaat is architecturaal opgevat als een gebouw met 3 vleugels die rond een centraal punt samenkomen.

De totale footprint bedraagt 806 m², de 3 vleugels zijn $\pm$ 14 m breed.

De footprint is duidelijk groter dan van de meergezinswoningen aan de overzijde van de straat (deze zijn tot max. 330 m² groot), maar anderzijds nog steeds kleiner dan de footprint van voormeld bedrijfsgebouw Maaltemeers 5-7 (ca. 1.000 m² groot) dat zich op ca. 170 m afstand bevindt aan dezelfde zijde van de straat.

In hoogte beperkt het gebouw zich tot 2 bouwlagen en een zeer licht hellend dak van max. 18,9°, waardoor de nokhoogte slechts 8,30 m bedraagt t.o.v. de vloerpas of $\pm$ 8,5 m t.o.v. het maaiveld. De hoogte van het internaat is van dezelfde grootte-orde als het merendeel van de omliggende eengezinswoningen en aanzienlijk lager dan de meergezinswoningen aan de overzijde van de straat. Het gebouw komt op ca. 13 m afstand van de straat te staan en behoudt minstens 10 m afstand van de linkerzijperceelgrens (in geval van de voorste vleugel is dit zelfs minstens 20 m). Langs de linkerzijperceelgrens komt reeds een groenmassief met hoogstammige bomen voor dat volledig kan behouden worden doordat op voldoende afstand ervan gebouwd wordt.

Dit groenscherm vangt aan op ca. 15 m afstand van de rooilijn en loopt door tot aan de achterste perceelgrens, dus tot aan de boszone tussen het terrein en de autosnelweg E40. Langs de eerste 15 m van de linkerzijperceelgrens worden 3 nieuwe hoogstammige bomen aangeplant, zodat het hoogstammig groenscherm de ganse linkerzijperceelgrens zal beslaan.

Er zal dus een natuurlijke bufferzone zijn tussen het gebouw en de links gelegen bestaande en/of nog te bouwen eengezinswoningen die de visuele impact en privacy van de omwonenden ten goede komt, ook al is strikt genomen deze buffer niet noodzakelijk tussen beide bestemmingen.

De gevels bestaan in hoofdzaak uit grijs metselwerk met 'frisse accenten in de holtes en de terrassen'. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium en halfsteens verdiept in het gevelvlak. Het zadeldak wordt uitgevoerd in grijze bitumen, gelijkend aan de omringende bebouwing. De kopse gevels worden voorzien van een overdekt terras, waarbij het hellend dak doorloopt. Dit hellend dak wordt op het terras structureel ondersteund door een stalen kolom. Het houten timmerwerk van het dak blijft hier zichtbaar.

Qua functie, inplanting, bouwvolume, architectuur, materiaalgebruik, ..., past dit gebouw zich goed in in de omgeving.

Het gebouw werd in samenspraak met het Gentse Team Stadsbouwmeester ontworpen/verfijnd en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer Gent.

Volgende beoordeling door het Team Stadsbouwmeester kan volledig bijgetreden worden:

"Het volume staat stedenbouwkundige op zijn plek, er is een duidelijk landschappelijk plan dat het volume integreert in de omgeving. Het gebouwtje is volumetrisch opgebouwd uit drie heldere delen bestaande uit twee bouwlagen, refererend naar de korrel van de woningen in de omgeving.

Architecturaal is het volume mooi gedetailleerd, met enkele fijne bijzonderheden waardoor het een kwalitatieve woonomgeving zal worden voor de jongeren. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig."

Het internaat zal plaats bieden aan 22 bewoners (18 kamers, 4 studio's).

Er worden in het gebouw 29 fietsstelplaatsen voorzien, waarvan 22 voor de bewoners en 7 voor het personeel, waarvan 2 fietsstelplaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Om te voldoen aan de ontwerprichtlijnen fietsparkeren van Stad Gent moeten de fietsenstallingen volgens een hoog-laagsysteem ingericht worden, zoals opgelegd in de voorwaarden bij de bestreden beslissing.

Tot slot worden er nabij de hoofdinkom 6 'beugels' en aan de achterkant van het gebouw 2 'beugels' voorzien voor bezoekers.

Inzake autoparkeerplaatsen wordt voor het internaat uitgegaan van een maximale parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen tussen 13.00 u en 15.00 u voor de werknemers. Op dit moment zijn zowel de werknemers in dagdienst, met een ochtend- en namiddagshift aanwezig.

Er worden vooraan op het perceel 8 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 parkeerplaats voor mindervaliden. De parkeerplaatsen kunnen ook door bezoekers gebruikt worden. Het totaal van 8 parkeerplaatsen moet volstaan om de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te vangen.

De parking wordt georganiseerd aan de noordwestelijke zijde van het gebouw en geeft aan één zijde toegang op de dwarse parkeerplaatsen. De centrale rijstrook heeft een breedte van 4 m, aangevuld door een strook van 2 m tussen rijstrook en de parkeerplaatsen, zodat er een totale breedte 6 m is om het inrijden/afdraaien naar de parkeerplaatsen te faciliteren.

De 4 m brede centrale strook wordt ook de functie van brandweerweg toebedeeld, zodat de verharding tot een minimum kan beperkt blijven.

Inzake mobiliteit zijn geen problemen te verwachten.

In het beroepschrift van mevrouw Gilberte D'Autry wordt gevreesd voor geluidshinder en hinder inzake luchtkwaliteit. Niet voor haar of de andere omwonenden, maar voor de toekomstige bewoners van het project zelf:

"Er is de afgelopen jaren in binnen- en buitenland heel wat onderzoek verricht naar de gezondheidsgevolgen van het wonen naast een drukke verkeersas

...

De luchtkwaliteit t.h.v. het project is er zeer slecht.

...

Het internaat voor kwetsbare jongeren bevindt zich op een zeer korte afstand van de autosnelweg – de afstand van de nieuwe bebouwing tot de snelweg bedraagt slechts 45 m. Het is onverantwoord om een verblijfplaats voor kwetsbare kinderen op zo'n kritische locatie te voorzien.

...

In de omgeving van de autosnelweg is er een verhoogde geluidsbelasting. Volgens de akoestische nota zal het gebouw hiervoor van de nodige akoestische isolatie worden voorzien. Men zal dan evenwel steeds de ramen gesloten moeten houden en bij het gebruik van de voorziene terrassen zal men rekening moeten houden met de aanwezige hoge geluidsbelasting van het verkeer en andere aanwezige stoorgeluiden tot 75 dB(A)."

Inzake het aspect geluid wordt in de verklarende nota het volgende vermeld:

"De achtergevel (aan de autostrade) zal extra aandachtig moeten worden ontworpen met betrekking

tot de akoestische prestaties. De gevelopbouw zal aan een minimale gevelgeluidsisolatie van 28dB moeten voldoen, met op de kritieke punten een maximale waarde van 40dB. De gevel (zonder het buitenschrijnwerk) wordt verondersteld 10dB beter te presteren dan het buitenschrijnwerk. Er wordt altijd minstens een waarde van 30dB voorgesteld. De minimale geluidreductie van het buitenschrijnwerk op de varieert hierbij van 30dB tot 33dB tot 38dB op meer kritieke punten."

In het ontwerp wordt dus rekening gehouden met het geluid afkomstig van de E40. Langs autosnelwegen geldt een bouwvrije zone van 30 m breed..

In de wijk Maaltemeers staan heel wat villa's op ± 30 m van de autosnelweg (Maaltemeers 16, 21, 37,39, 41, 43 en 45). In de andere richting sluit de Maaltemeers aan op de Langeplankstraat, waar de woningen (van oudsher) bijna tot tegen het domein van de autosnelweg staan.

De hier gevraagde afstand van minimum 45 m tussen de E40 en het op te richten gebouw is dus niet onredelijk.

Tussen het bouwperceel en de autosnelweg bevindt zich bovendien een ± 35 m breed dicht groenscherm met veel hoogstammige bomen erin dat de eventuele hinder voor de bewoners (zicht, geluid, luchtkwaliteit) filtert.

De aangehaalde hinder – die zoals hoger vermeld niet geldt voor appellante zelf of de andere omwonenden – wordt niet als weigeringsgrond weerhouden.

Voor wat het bezwaar betreft m.b.t. 'een historisch stort' verklaart Stad Gent in fase van beroep het volgende:

"Er zijn geen gegevens gekend over een oude stortplaats op deze locatie, ook niet vanuit de OVAM-inventarisatiestudies. In de project-mer-screeningsnota werden de effecten van het project op de bodem tevens onderzocht. Het onderzoek van de milieueffecten op bodem en water besluit dat mits verdere opvolging van de voorgenomen project-geïntegreerde maatregelen, de impact van het project op de bodem en water beperkt is. Deze project-geïntegreerde maatregelen betreffen bronbeperkende maatregelen, het gebruik van de juiste behandelingstechnieken en voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, om overstroming te vermijden en om verdroging te vermijden."

Dit standpunt wordt bijgetreden.

Voor wat tenslotte het bezwaar betreft dat een milieulijk ontbreekt m.b.t. het voorzien van 3 warmtepompen:

Er wordt vanuit gegaan dat het totale vermogen van de wartepompen lager ligt dan 5kW. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de indelingsplicht van Vlare II en is een apart milieulijk niet nodig.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, maar dat het ontwerp dient bijgewerkt i.f.v. de watertoets (zie rubriek 2.1).

2.10 Gewijzigde projectinhoud PIV7

Op 11 juli 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV7 op het Omgevingsloket geplaatst.

De wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de watertoets: de totale inhoud van de hemelwaterputten wordt opgetrokken naar 82.000 liter.

Tevens werd de infiltratievoorziening aangepast naar een voorziening met 2 compartimenten met een verschillende bodemdiepte en een overloop in het midden.

Ook de ligging van het 1,5 m breed pad naar de fietsenstallingen in het op te richten gebouw wordt gewijzigd, zodat deze volledig via een pad op eigen terrein (en niet deels via het aanpalend nog te ontwikkelen terrein) bereikbaar zijn. Dit om tegemoet te komen aan volgende door het CBS opgelegde voorwaarde:

"Er moet een pad van 1,50 m breed op het eigen terrein aangelegd worden die de fietsenstallingen ontsluit vanaf het openbaar domein."

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet 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. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 14 juli 2025 aanvaard.

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Zij hebben de bedoeling tegemoet te komen aan het negatief advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en aan een voorwaarde opgelegd door het CBS m.b.t. de ligging van het pad naar de fietsenstallingen. Zij brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. Er is dus geen nieuw openbaar onderzoek nodig.

De gewijzigde projectinhoud werd opnieuw ter advies voorgelegd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid bracht op 28 juli 2025 volgend advies uit: "...

Naar aanleiding van ons eerder ongunstig advies in de beroepsfase, werden aangepaste plannen opgeladen. Dit advies houdt rekening met PIV7.

Motivering

De aanvraag omvat de bouw van een internaat met 18 slaapkamers en 4 studio's. De inrichting wordt niet als meergezinswoning beschouwd.

Het hemelwater van 413 m² verhard grondoppervlak kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. Uit de plannen blijkt dat aan de voorwaarden voldaan is.

De parking, zone voor afvalcontainers en paden worden aangelegd in waterdoorlatende verharding (dolomiet). De parking en zone voor afvalcontainers dienen te voldoen aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie. Uit de plannen kan dit onvoldoende worden opgemaakt. Dit wordt opgelegd als voorwaarde.

De paden voldoen sowieso aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone (100 % groenzone naast de paden), waardoor met deze oppervlakken verder geen rekening wordt gehouden.

Het hemelwater van 133 m² grondoppervlakken (toegangsweg) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Er wordt 809 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 100 l/m² worden voorzien. Hieraan wordt volgens de nieuwe plannen voldaan. Er kan 30 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 912 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 73 m² en een volume van minstens 30 m³, hieraan wordt voldaan.

Zoals ook vermeld in het eerste advies kunnen de grondwaterstandsmetingen die werden uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van een grootschalige studentenhuusvesting, gelegen over meerdere percelen, niet worden gebruikt voor deze aanvraag. De metingen zijn immers niet gelegen op de locatie van de infiltratievoorziening. Ter hoogte van de peilbuizen bedraagt het maaiveld bovendien

8,03 tot 8,29 mTAW, terwijl de wadi lager is gelegen (gemiddeld 7,65 mTAW). De voorziening mag niet dieper dan 30 cm-mv (drainageklasse e) aangelegd worden. Hieraan wordt voldaan, de infiltratievoorziening werd bij de gewijzigde projectinhoud aangepast naar een voorziening met 2 compartimenten met een verschillende bodemdiepte en een overloop in het midden.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van SPETSAI - Don Bosco Centrale met als voorwerp 'het realiseren van een nieuwbouwproject in een nieuw aangelegde parkomgeving' op een perceel gelegen te Gent, Maaltemeers zn onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone (paden):

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen (parking en zone voor afvalcontainers):

- De op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:
 - • de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - • er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - • de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
 - • er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - • een infiltratieoppervlakte van minstens 72 m² en een infiltratievolume van minstens 30 m³;
 - • een maximale diepte van 30 cm-mv.

Aandachtspunt inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden."

Mits te voldoen aan deze voorwaarden, doorstaat de aanvraag (PIV7) de watertoets.

De aanvraag is zoals hoger vermeld niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 2.9), noch zijn er juridische belemmeringen (zie rubriek 2.8).

Mits te voldoen aan de nodige voorwaarden is PIV7 vergunbaar.

2.11 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat daar vroeger een stort was, dat nooit gesaneerd werd, dat de bezorgdheid daaruit voortvloeit, dat onduidelijk is of daarnaar gekeken zal worden, dat bvb de aanleg van Wadi's daar effect zal op hebben, dat dit ook gemeld is aan de milieudienst, dat mogelijks een verkavelingsvergunning verplicht is, dat alles in de buurt volgebouwd wordt in deze relatief rustige buurt.

De aanvrager stelt onder meer dat het voorzien van een internaat valt onder een gemeenschapsfunctie én is derhalve niet uit zijn aard verkavelingsplichtig, dat dit mutatis mutandis ook geldt voor wat betreft het aspect van de studentenhuysvesting in het masterplan, dat hoe dan ook is er niet voldaan aan de definitie van "verkavelen", zoals vastgelegd in artikel 4.1.1, 14° VCRO, dat in dit geval de aanvrager DON BOSCO CENTRALE -die tevens grondeigenaar is- zelf zal bouwen én exploiteren, zodat -naar analogie met een groeps woningbouwproject- ook hier geen verkavelingsplicht geldt, dat er dus geen enkele overdrachtsvorm is, en bijaldien ook geen enkele verkavelingsplicht. Wat betreft het vermeende stort stelt de aanvrager onder meer te verwijzen naar

de Geopuntkaart ("Stortplaatsen in Vlaanderen" -

<https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/stortplaatsen-in-vlaanderen>) waarop geen stort vermeld wordt en dat alle handelingen op het terrein hoe dan ook in elk geval zullen worden uitgevoerd met de BBT (Best Beschikbare Technieken), alsook conform de toepasselijke regelgeving. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

Het standpunt van de aanvrager werd en wordt bijgetreden in verband met het niet onder de verkavelingsvergunningsplicht vallen van het gevraagde. Mocht toch blijken dat hier sprake is van een stort, dan kan dit op de geëigende wijze volgens de terzake geldende regelgeving aangepakt worden.

2.12 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024080855 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV7, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024080855 ingediend door Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV7, onder volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 073850-002/EHA/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 29/01/2025, met kenmerk AD-24-1194 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 19 december 2024 onder ref. 5000084293) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 7 november 2024 onder ref. JMS 628902) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 6 november 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van AWW (advies van 8 november 2024 onder ref. AV/411/2024/01539) moeten strikt nageleefd worden.
- Watertoets

Volgende voorwaarden uit het advies dd. 28 juli 2025 van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid dienen nageleefd te worden:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone (paden):

- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt.
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen (parking en zone voor afvalcontainers):

- De op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting).

- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 72 m² en een infiltratievolume van minstens 30 m³.
 - een maximale diepte van 30 cm-mv.
- Fietsenstallingen

De fietsenstallingen moeten volgens een hoog-laagsysteem worden ingericht.

- Bomen:

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de bomen voldoende te beschermen tijdens de werkzaamheden.

- Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/31106> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

- Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer').

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

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

- Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Mijn privéwaterafvoer'). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

- Openbaar domein

Oprit/pad:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen. Brandwegen dienen tot een minimum beperkt te worden.

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Technisch dossier:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys). De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (wegen@stad.gent).

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00.

Aandachtspunten

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent. Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning/elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Uit het advies dd. 28 juli 2025 van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid:

De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden 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 Bestuursrechtcolleges, 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 bestuursrechtcolleges, 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 Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.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