



2025_CBS_10368 OMV_2025030775 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen - met openbaar onderzoek - Leebeekstraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco VZW met als contactadres François Gaystraat 129, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV_2025030775) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen
- Adres: Leebeekstraat 21, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 45N, 45T, 45V, 45S, 50F2 en 50H2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS

Voorliggende aanvraag omvat enkele percelen op de hoek van de Leebeekstraat en Maaltemeers in Zwijnaarde. De percelen 45N, 45S en 45V zijn onbebouwd en worden op vandaag gebruikt als sportveld voor de nabijgelegen school Don Bosco. Op het perceel 50E2 staat een eengezinswoning met vrijstaande garage. De woning grenst onmiddellijk aan 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 Groenklimaatas Parkbos in Ruimte voor Gent.

Aan de achterzijde grenst de projectsite aan de E40. Ter hoogte van de E40 is het terrein bebost. Aan de uiterst rechtse perceelsgrens van het terrein staat een massieve bomenrij. Links van de projectsite bevindt zich een nog onbebouwd terrein. Recent werd een vergunning voor dit perceel (45P) afgeleverd voor het oprichten van een internaat (OMV_2024080855).

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. 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.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het programma van voorliggend project bestaat uit drie onderdelen: de nieuwbouw van studentenhuisvesting met bijhorende omgevingsaanleg, de aanleg van twee sportterreinen en de inrichting van een openbare groenzone langs de Leebeekstraat.

Nieuwbouw studentenhuisvesting en omgevingsaanleg

Inplanting en bouwvolume

Het studentenhuisvestingsproject voorziet in 350 studentenkamers aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen zoals leefkeukens en sanitair, verdeeld over vier gebouwwleugels verbonden met elkaar door een passerelle.

Het gebouw wordt vrijstaand ingeplant, op minstens 36,15 m van de rooilijn aan de Maaltemeers en 12,55 m van de rooilijn aan de Leebeekstraat. Het volume bevindt zich op de

grens van de zone non-aedificandi van de E40 en houdt minstens 30 m afstand tot de achterste perceelsgrens.

Elke gebouwvleugel is identiek qua bouwvolume nl. 12,85 m breed aan de noordzijde en 27,50 m aan de zuidzijde, met een bouwdiepte van ca. 31,7 m (excl. buitentrapp en passerelle). Het gebouw wordt 1 m boven het maaiveld opgetild, waardoor een ondergrondse bouwlaag ontstaat. In totaal telt het gebouw vijf bovengrondse en één ondergrondse bouwlaag, met een hoogte van ca. 16,24 m (excl. technische installaties). De totale breedte van het gebouw bedraagt 127 m, de maximale bouwdiepte 35,25 m en de footprint 2.353 m². Het dak is plat met een verdiepte zone voor technische installaties, waarvoor een dakopstand van 1,18 m wordt voorzien.

Het studentenhuysvestingsproject wordt opgetrokken in grijze baksteen. Het schrijnwerk betreft grijsgroen aluminium buitenschrijnwerk.

Indeling gebouw

De studentenkamers zijn onderverdeeld als volgt:

- 310 basiskamers (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²), waarvan 7 rolstoeltoegankelijk;
- 31 kamers met eigen sanitair (min. 15 m²);
- 2 kamers met eigen sanitair en kitchenette (min. 18 m²);
- 7 studio's (min. 21 m²).

De passerelle die de gebouwvleugels met elkaar verbindt, bevindt zich langs de zuidzijde van het gebouw en oriënteert zich richting de E40. Via de passerelle wordt de toegang genomen tot de studentenhuysvesting.

De vier gebouwvleugels krijgen een gelijkaardige indeling. Elke bouwlaag wordt ingericht met studentenkamers, gemeenschappelijk sanitair en leefkeukens. Enkel in de westelijke vleugel bevinden zich op het gelijkvloers een postlokaal, studentenkantoor, kantoor voor de studentencoach, een studiezaal/leefruimte en studio's.

Elke gebouwvleugel bevat per verdieping twee leefkeukens, in totaal 38 stuks met oppervlaktes van 34,37 m² of 34,5 m². Deze worden gepositioneerd aan de passerelle.

Het gedeeld sanitair is centraal per vleugel ingericht, met per verdieping drie douches, drie toiletten en één badkamer. De westelijke vleugel wijkt af op het gelijkvloers met één douche, drie toiletten en één badkamer. In totaal zijn er 58 douches, 60 toiletten en 20 badkamers voorzien.

Elke vleugel beschikt over twee inkomzones, een trappenhuis en een lift aan de passerellezijde, en een buitentrapp (evacuatietrapp) aan de noordzijde.

Een hoogspanningscabine wordt geïntegreerd in de oostelijke vleugel op het gelijkvloers.

In de ondergrondse bouwlaag worden fietsenstallingen ingericht met een capaciteit van 398 plaatsen: 350 voor studenten en 48 voor bezoekers. Deze zijn bereikbaar via twee hellingen (hellingsgraad 6% en 8%) aan de zuidzijde van het gebouw. Bovengronds zijn er 22 bijkomende fietsparkeerplaatsen (fietsleunhekkes) langs het fietspad. De ondergrondse bouwlagen bevatten ook afvalbergingen, technische ruimtes en berguimtes.

Omgevingsaanleg

De site is toegankelijk voor voetgangers en fietsers via de Maaltemeers en de Leebeekstraat. Vanaf de Leebeekstraat vertrekt een pad naar de zuidzijde van het gebouw, dat zich opsplijt

naar de passerelle en de fietsenstallingen. De paden worden in asfalt aangelegd en variëren in breedte van 1,4 m tot 3 m.

Langs de Maaltemeers wordt een oprit aangelegd die toegang biedt tot een parkeerzone. Deze oprit is 4 m breed, heeft een lengte van 19,7 m en wordt aangelegd in asfalt. De oprit wordt over een lengte van 9 m verder aangelegd in grind en splitst zich dan op in een padenstructuur. Deze paden zijn 1,5 m breed. Er worden paden voorzien naar de buitentrappenhuizen en paden tussen de gebouwvleugels. De paden naar de passerelle op de begane grond glooien geleidelijk in het landschap en krijgen een helling < 4%. Ter hoogte van de brandwegen is een verbreding van de paden voorzien tot 4 m. Deze verbreding wordt uitgevoerd in grasdallen.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor bewoners. Wel worden vier parkeerplaatsen ingericht voor een conciërge en onderhoudspersoneel, waarvan één plaats voor mindervaliden. Deze zone wordt samen met een aanbodzone voor afvalophaling in grind aangelegd (ca. 112,4 m²) en omgeven door beplanting.

De site wordt aangeplant met diverse soorten bollen, knollen, heesters en inheemse bomen. De bestaande bomen op de site blijven integraal behouden. Enkele bomen op openbaar domein worden verplaatst om hulpdiensten vlot toegang te geven tot de site.

Aanleg sportterreinen

Binnen de projectsite worden twee identieke grasvelden van elk 1.119,2 m² aangelegd langs de Maaltemeers, tussen de rooilijn en de nieuwe padenstructuur. Tijdens schooluren worden deze gebruikt door de Don Bosco scholen, daarbuiten zijn ze vrij toegankelijk voor het internaat en de buurtbewoners.

Inrichting openbare groenzone

Langs de rechter perceelsgrens (rooilijn Maaltemeers) wordt een strook van ca. 12,5 m breed en 132 m lang ingericht als openbare groenzone. Een oppervlakte van 1.787,23 m² wordt kosteloos overgedragen naar het openbaar domein en aangeplant met heesters en inheemse bomen. Deze groenzone vormt een verbreding van de groenklimateas (GKA 5).

Fasering

De aanleg van de sportvelden is opgenomen in dit dossier, maar zal pas plaatsvinden na de constructiewerken. De werfinrichting gebeurt vermoedelijk op het perceel van de toekomstige sportvelden. De omgevingsaanleg, inclusief sportvelden, wordt dus uitgevoerd in de laatste fase van de bouwwerken.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een grootschalige studentenhuysvesting, bestaande uit vier aaneengeschaelde gebouwwleugels. De verwarming van de gebouwen gebeurt via 8 warmtepompen, met twee warmtepompen per gebouwwleugel. Elke warmtepomp heeft een thermisch vermogen van 15,3 kW. Voor het onderhoud en de schoonmaak van de gebouwen wordt per blok een voorraad van 25 liter poetsproducten voorzien.

Daarnaast omvat de aanvraag ook het uitvoeren van een tijdelijke bronbemaling. Deze bemaling is noodzakelijk voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies van de vier afzonderlijke vleugels.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240611-0046: warmtepompen

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | 8 warmtepompen van elk 15,3 kW | klasse 3 | Nieuw | 122,4 kW

17.4. | opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l | 100 liter poetsproducten in kleine verpakkingen | klasse 3 | Nieuw | 100 liter

Inrichtingsnummer 20241018-0042: bemaling

53.2.2°b) | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld | bemaling met een nettodebiet van 148.831 m³ en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld | klasse 2 | Nieuw | 148831 m³

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 25/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van weefstroken en het optimaliseren van de E40 binnen de zone tussen de complexen zwijnaarde en sint-denijs-westrem. (OMV_2024161901)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 12/02/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'groenpool parkbos'. (2014/70121)

* Op 10/02/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'groenpool parkbos'. (2015/04138)

Stedenbouwkundige attesten

Op 08/06/2023 werd een positief attest afgeleverd voor het bouwen van een grootschalig studentenhuysvesting en jongerenopvang. (2023/80002)

Het attest omvat een studentenhuysvestingsproject dat bestaat uit vier gekoppelde bouwvolumes van telkens vijf bouwlagen, goed voor 270 studentenkamers. De brandweertoeegang is voorzien aan de achterzijde van het gebouw. Langs de voorzijde wordt een trage weg aangelegd. Aan de Leebeekstraat komt een publieke groenzone ter versterking van de groenklimateas. Daarnaast worden twee sportvelden ingericht langs de Maaltemeers.

Huidige aanvraag geeft enkel uitvoering aan het oprichten van een grootschalige studentenhuysvesting, de inrichting van een openbare groenzone en het inrichten van twee

sportvelden. Voor de jongerenopvang werd recent een vergunning afgeleverd (OMV_2024080855).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap voor Natuur en Bos

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos gemeld op 24 september 2025:

Er wordt geen ontbossing gevraagd. Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden. Betreffende de bemaling, blijkt uit de voortoets dat de invloedstraal zeer ver reikt, waarbinnen ook bos- en parkgebied ligt, bezet met waardevolle vegetatie. Het is aangewezen om de bemaling peilgestuurd uit te voeren, en buiten de groei- en blad-dragende periodes van de bomen, zijnde van 1 maart tot 30 september.

3.2. AWW – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 2 oktober 2025 onder ref. AV/411/2025/01458:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

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

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. AD-23-277 – 2de advies:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft de ontwikkeling van een studentenhuysvestingsproject in een nieuw aangelegde groene omgeving.

Een studentenhuysvesting met 350 kamers (waarvan 7 studio's), aangevuld met gemeenschappelijke functies, verdeeld over 4 gebouwvleugels verbonden met elkaar door een geluidwerende passerelle.

Het dossier is onderdeel van een groter project op de site aan de Maaltemeers en de Leebeekstraat, waarvan ook de nieuwbouw van een jongerenopvang deel uitmaakt. Het programma van voorliggend project bestaat uit drie onderdelen: een nieuwbouw voor studentenhuysvesting met groenaanleg en verharding, de aanleg van nieuwe sportterreinen en de inrichting van een openbare groene zone langs de Leebeekstraat (groenklimaatlas).

De groenklimaatlas (GKA 5) wordt versterkt. 1.787,23 m² zal vergroend worden om vervolgens kosteloos te worden overgedragen aan het openbaar domein.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Aangezien de site met grootschalige studentenhuysvesting als privaat woonef met private wegenis en met vrije toegang van niet-bewoners aanschouwd wordt zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd. De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaaheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdiensbaaheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

*Voormelde erfdiensbaaheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdiensbaaheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdiensbaaheidsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. **Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys** (mailadres netinfrastructuur.gent@farys.be).*

Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys (juridische.dienst@farys.be) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdiensbaaheid te bekomen.

In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:

** de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;*

** binnen voormelde zone van erfdiensbaaheden niet mag overgegaan worden tot:*

- het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.*
- het wijzigen van het maaiveldniveau.*
- het opstapelen van goederen of materiaal*
- het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,*
- het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen,*
- het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).*
- het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.*
- uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.*

** de bedekking boven voormelde erfdiensbaaheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliet verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.*

** alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.*

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.

Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen.

Indien men aan bovenstaande voorwaarden voldoet is ons advies gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- * Verbouwing/nieuwbouw: herbruik bestaande aansluiting*
- * in de straat ligt een gescheiden stelsel.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

* de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden

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

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

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

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

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft een ontwikkeling van een studentenhuysvestigingsproject in een nieuw aangelegde groene omgeving.

Een studentenhuysvesting met 350 kamers (waarvan 7 studio's), aangevuld met gemeenschappelijke functies, verdeeld over 4 gebouwvleugels verbonden met elkaar door een geluidwerende passerelle

Het deel van gebied wordt afgestaan voor toekomstig openbaar domein in kader van de groenklimaatas. Dit deel heeft geen invloed op het hemelwaterverhaal volgens GSVH. Binnen eigen terrein wordt volledig voldaan aan de GSVH 2023 inzake waterverhaal en aanleg van een gescheiden stelsel. De aansluitingen van gebouwen worden voorzien op de bestaande riolering in de Maaltemeers.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplannen gebouwen

Per bouwblok wordt een septische put voorzien (volume ontbreekt). Op de overloop van de septische put wordt het afvalwater aangesloten.

Per 2 bouwblokken wordt aansluiting naar openbaar stelsel voorzien.

Per bouwblok wordt langs beide zijden een wadi voorzien tot aan het gebouw. Oppervlakte van de daken sluit aan op een regenwaterput (volume niet zo duidelijk op plan -> 30 000L per put?).

Waarom zijn er 2 rioleringsplannen is dossier: BA_MAA_P_N_RIOLERING EN BA_MAA_P_N_-01.

Beide plannen verschillen van elkaar. Wat is nu correct?

Plannen omgevingsaanleg

Op plannen van de omgevingsaanleg zijn op de regenwaterputten getekend, echter volume ontbreekt.

Op de plannen omgevingsaanleg zijn de septische putten getekend, echter volume ontbreekt.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De grootte van de septische put ontbreekt in dossier. Het is niet duidelijk voor hoeveel IE's deze berekend is en dus voldoet volgens bovenstaande richtlijnen.

Volgens bijgevoegde nota BA_MAA_bijlage 05-septiek" dient voor bouwblok A een septische put van minstens 19 200 L nodig te zijn en voor de bouwblokken B, C en D minstens 21 000 L nodig te zijn. Dit dient te worden aangevuld op de plannen.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn voldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Er zijn geen metingen voor P1 en P2, waardoor geconcludeerd wordt dat grondwaterpeil lager is dan de lengte van de peilbuis, zijnde 1.80 m tov maaiveldpeil.

Enkel in de 3de peilbuis, richting de Leebeekstraat/ Maaltemeers, in de buurt van maaiveldpeil van ongeveer 8.00 mTAW is de hoogst gemeten waarde 7.66 mTAW in mei 2023. Ondanks deze hoge meting gaat men uit van een "gemiddelde grondwaterstand" van 7.11 mTAW

Voor de infiltratievoorzieningen langsheen de studentenhuysvestiging is dit geen probleem deze hoge grondwaterstanden gezien de bodem van de voorziening hoger gelegen is dan de hoogst gemeten grondwaterstand (7.80 mTAW versus 7.66 mTAW).

Voor de infiltratievoorziening thv internaat gebouw Don Bosco is dit ene probleem gezien hier de bodem van de infiltratievoorziening op een niveau 7.15 mTAW wordt voorzien. De rand van de voorziening bevindt zich hier op peil 7.65 mTAW.

Het terrein is inderdaad redelijk hellend, hopelijk is het grondwaterpeil even hellend.

Infiltratiemetingen:

Voor het aantal uit te voeren proeven, soort proef en duur van een proef wordt verwezen naar rapport opgemaakt door VMM inzake infiltratieproeven.

Op basis van het bijgevoegde rapport kan niet beoordeeld worden of de proeven volgens deze methode is uitgevoerd:

- * Er zijn 3 proeven uitgevoerd verdeeld over het volledige terrein. Per locatie is maar 1 proef uitgevoerd. In principe moet per locatie 3 proeven voorzien worden.

- * De proeven zijn allen uitgevoerd op een diepte van ongeveer 70 à 80 cm

- * Op het moment van de infiltratieproef wordt geen grondwater gemeten op de aangegeven diepte

- * Het is onduidelijk of voldoende voorverzadigd is voor de start van de meting

- * tijdens proef 1 wordt er 100 min gemeten, tijdens proef 2 en proef 3 is er 60 min gemeten.

- * om een meting te kunnen beoordelen moet men meten tot 10 opeenvolgende gelijke waarden.

- * Grafiek zoals voorgesteld in rapport VMM is niet opgemaakt.

Op basis van deze gegevens moet voor opmaak sirio gerekend worden met volgende gegevens

- * Veiligheidsfactor 10

- * Meest negatieve gemeten waarden 9.23 10⁻⁷ m/sec

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt zowel voor de onderwijscomplex als voor de kantoren rekening gehouden met hergebruik. Het is echter niet duidelijk of dit volgens de recente gegevens van GSVH of volgens methode Stad Gent is voorzien.

Nota BA_MAA_BIJLAGE 06_oppervlaktes hemelwater

- * 350 kamers of studentenstudio's worden gelijkgesteld aan 350 woongelegenheden

- * Op basis van de totale dakoppervlakte zijnde 2352 m² moet een volume van 2350 266 l aan hemelwaterputten voorzien worden (100l/m²). Echter het betreft hier 4 gebouwen met per gebouw 2 afzonderlijke regenwaterputten met elke een eigen aangesloten dakoppervlakte.*
- * Volgens de tool moeten dan 47 woongelegenheden worden aangesloten. Volgens de nota zullen alle woongelegenheden worden aangesloten. Dit wordt opnieuw als 1 geheel berekend, maar dient per stelsel beschouwd te worden.*
- * De stad Gent heeft een eigen nota inzake hergebruik studentenhuisvesting. Deze dient gevolgd te worden. Het hergebruik wordt veel te hoog ingeschat;*
- * Volgens deze nota zouden 12 putten van 20 000L moeten voorzien worden volgens simulatie hergebruik regenwater*
- * Op de volgende pagina wordt dan weer gesteld dat 4 x 2 putten van 30 000L zullen voorzien worden*

Nota BA_MAA_bijlage 07-hydraulische nota

- * Volgens deze nota wordt elk studentenhuisvesting voorzien van elk 2 x 15 000L*
- * Voor hergebruik wordt verwezen naar de nota van de architecten.*

Sirioberekening:

Er zijn tegenstrijdigheden tussen de nota van de architecten en de nota omgevingsaanleg. Gezien in de sirio-berekening ook het volume van de hemelwaterputten als het hergebruik wordt ingerekend is consensus tussen beide documenten van groot belang.

Volgens de nota "Nota BA_MAA_bijlage 07-hydraulische nota" worden hemelwaterputten per gebouw studentenhuisvesting 2 x 15 000L voorzien, met een eigen aangesloten dakoppervlakte. Per regenwaterput wordt een hergebruik ingerekend.

Op basis van deze gegevens wordt een overstortvolume berekend dat aanvaardbaar is. Mits akkoord van de Milieudienst inzake berekening hergebruik studentenhuisvesting, kan de sirio aanvaard worden.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * het is niet duidelijk of de berekening van het hergebruik van regenwater volgens de richtlijnen Studentenhuusvesting is van de Stad Gent. Indien dit aanvaardbaar is voor de milieudienst van de stad Gent kan de berekening aanvaard worden;*
- * Er zijn tegenstrijdigheden inzake grootte van de hemelwaterputten volgens de berekening van de Architect en de berekening van omgevingsaanleg. Gezien de sirio-berekening moet minsten het volume van de regenwaterput volgens omgevingsaanleg voorzien worden. Grotere putten mogen ook steeds voorzien worden.*

Noot van de omgevingsambtenaar:

Voor de dimensionering van de hemelwaterputten en infiltratievoorziening wordt verwezen naar de waterparagraaf (zie hoofdstuk 5. Waterparagraaf). Hierover zullen specifieke voorwaarden worden opgenomen.

3.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. 5000109706:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

3.5. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. 068962-008/PJ/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- **Adressering:** De brandweer vraagt een eigen straatnaam voor de brandweerweg. In noodsituaties moet duidelijk kunnen gecommuniceerd worden aan de noodcentrale op welk adres en in welk blok de situatie zich voordoet. De hulpdiensten zijn niet verantwoordelijk voor vertragingen bij dringende (medische) interventies opgelopen door onduidelijk adressering. Een adressering op Leebeekstraat is uitgesloten, wegens geen toegang tot het perceel voor brandweer. Ook bij iedere toegang van ieder blok moeten de huisnummers duidelijk zichtbaar zijn.

- **Inplanting:**

--> een tweede ontsluiting (twee aantakkingen) aan de Maaltemeers is vereist.

--> deze aantakkingen moeten trechtervormig en obstakelvrij zijn.

--> de wegenis moet duidelijk afgebakend en goed leesbaar zijn.

--> van iedere blok moet minstens 1 volledige lange gevel en de noordgevel bereikbaar zijn binnen de 10m vanaf de rand van de opstelplaats.

- **Brandoverslag overstaande gevels tussen de blokken:**

De leefkeukens van verschillende blokken hebben overstaande gevelopeningen die te dicht bijeen staan.

- **Vlamoverslag tussen boven elkaar liggende compartimenten:**

Er wordt benadrukt dat 'punt 3.5.1.1 van de bijlage 3/1 van het KB van 7/7/1994' strikt moet toegepast worden.

- **Binnentrappenhuizen:**

--> de draaizin van de deuren van de bovengrondse en ondergrondse binnentrappenhuizen zijn (bovengronds) verkeerd ontworpen en moeten aangepast worden.

--> er wordt benadrukt dat de toegangsdeuren tot de trappenhuizen niet vergrendeld mogen zijn.

--> op het gelijkvloers moeten er trapbordessen (palliers) met minimale diepte 0,5m voorzien worden naar de keldertrappen.

- **Buitentrappenhuizen/ interventie brandweer:**

--> Alle deuren die via de buitentrappenhuizen toegang geven tot de verschillende bouwlagen moeten bij branddetectie en stroomuitval ontgrendeld worden, zodat ze via een deurklink en zonder vergrendeling geopend kunnen worden van buiten naar binnen.

--> De bewoners moeten in geval van nood altijd de deur naar de buitentrappen in vluchtzin onmiddellijk kunnen gebruiken.

- **Afvallokalen kelders:**

--> Er zijn geen sassen, er moet dus een automatische blussing voorzien worden.

Noot van de omgevingsambtenaar:

Het studentenhuysvestingsproject wordt rechtstreeks ontsloten via de Maaltemeers. Vanuit de stad moet deze oprit/weg privaat blijven en kan die bijgevolg ook geen straatnaam krijgen. De voorwaarde van de brandweer met betrekking tot een afzonderlijke straatnaam wordt bijgevolg weerhouden.

Om de leesbaarheid en herkenbaarheid voor hulpdiensten te garanderen, moet de adressering (huisnummer en brievenbus) van de studentenhuysvesting duidelijk zichtbaar worden aangebracht ter hoogte van de private inrit aan de Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein. Dit zal worden opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

3.6. Ivago

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 4 september 2025. Op 31 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.7. VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer

Geen advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 5 september 2025 onder ref. WT 2025 G 1329_1:

De VMM – team watertoets is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via www.watertoets.be kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden.

3.8. VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)

Geen tijdig advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)**. De adviesvraag is verstuurd op 4 september 2025. Op 31 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.9. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** gemeld op 10 oktober 2025:

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). Het terrein ligt volledig binnen de overdruk '**groenpool Parkbos**'. Deze overdruk heeft geen

eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De grondkleur van de bestemming voor het terrein is **woongebied** (artikel 7).

De groenpool is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laag dynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

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.

Het gewestelijk RUP vraagt om bij de inrichting van het gebied steeds rekening te houden met de ligging in de groenpool Parkbos. Het project geeft hier een antwoord op door een zone langs de Leebeekstraat in te richten als groenzone en over te dragen naar het openbaar domein (zie verder onder *hoofdstuk 9. Omgevingstoets - Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen*).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is **Deel 4, Hoofdstuk 3** van het Algemeen Bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) integraal van toepassing:

- Artikel 4.22 – Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning
Het studentenhuisvestingsproject komt niet op de plaats van een te beschermen eengezinswoning.
- Artikel 4.23 – Minimum aantal units
Er worden 350 studentenunits gerealiseerd binnen het project.
- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten
Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning, wel in een lokaal voor een studentencoach. Het voorzien van een inwonende conciërge staat niet opgenomen in de

beheersovereenkomst en is bijgevolg niet verplicht. Het algemeen bouwreglement heeft dergelijke inwonende conciërge wel mogelijk gemaakt.

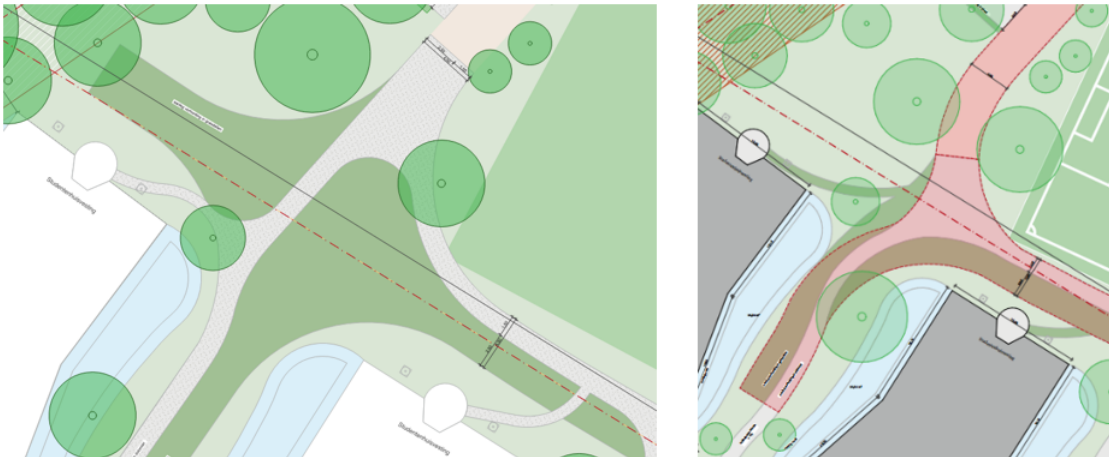
- Artikel 4.25 – Verplichte beheersovereenkomst met een HOI in functie van beheer, verhuur en onderhoud
Aan de aanvraag wordt een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met UGent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.
- Artikel 4.26 – Verplichte menging per project. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.
De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 350 studentenunits worden er 310 kamers van min. 12 m² zonder voorzieningen ingericht (88,5%), 31 kamers van min. 15 m² met eigen sanitair (9%), 2 kamers van min. 18 m² met eigen sanitair en kitchenette (0,5%) en 7 studio's met eigen sanitair en kitchenette van min. 21 m² (2%).
- Artikel 4.27 – Minimale vrije hoogtes van de units
De vrije hoogte bedraagt min. 2,76 m.
- Artikel 4.29 – Gemeenschappelijk afvallokaal
Elke gebouwvleugel wordt voorzien van een afvalberging met telkens een oppervlakte van 25,11 m². Deze afvalbergingen bevinden zich telkens in de ondergrondse bouwlaag en zijn bereikbaar via een lift. Ter hoogte van de openbare weg is een verzamelzone voor afvalcontainers voorzien waarop de containers gestockeerd worden voor ophaling.
- Artikel 4.30 – Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.
De kamers voldoen aan deze minimale normen.
- Artikel 4.31 – Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk.
Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken.
- Artikel 4.32 – Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.
Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Geen enkele student moet zich naar een andere verdieping verplaatsen om gebruik te maken van een wc of douche.
- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens.
Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.
Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project.
- Artikel 5.2 – 5.7 – Fietsparkeernormen
Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 9. Omgevingstoets - Mobiliteit

Voor het overige is de aanvraag **niet** in overeenstemming met:

- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

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

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. De brandwegen worden veel ruimer ingetekend dan vooraf afgesproken is. Deze dienen tot een minimum beperkt te worden cfr. de afspraken. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 april 2025 met referentienummer 32949 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 32949: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32949>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend/ bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement Stad Gent (ABR) inzake Hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (1.264 m²)
- nieuwe asfaltverharding (497 m²)
- nieuwe plat dak (2.352,66 m²)
- hemelwaterput (8 x 30 m³)
- infiltratievoorziening (137,4 m³)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de openbare riool.

Verhardingen

Er worden een aantal verhardingen aangelegd zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende materialen:

Waterdoorlatend:

- Voet- en fietspaden (dolomiet) + brandwegen (grasdallen): 1.154 m²
- Parkeerplaatsen (grind)+ zone afvalophaling (grind): 110 m²

Niet-waterdoorlatend

- Frequent betreden paden (asfalt) + toegang tot ondergrondse fietsenstalling (asfalt): 497 m²

Totaal: 1.761 m²

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwater

Het project omvat een dakoppervlakte 2.352,66 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van min. 235.266 l geplaatst worden.

Uit de aanvraag blijkt niet eenduidig hoeveel liter effectief voorzien wordt: in *BA_MAA_bijlage07_hydraulische nota* wordt verwezen naar een inhoud van 120.000 liter, terwijl *BA_MAA_bijlage06_oppervlakte hemelwater* spreekt over 240.000 liter. Zowel het hemelwaterluik in het Omgevingsloket als de plannen toegevoegd aan de aanvraag vermelden een inhoud van 240.000 liter. Deze inhoud is voldoende.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de totale inhoud van de hemelwaterputten 240.000 l moet bedragen.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair op basis van de plannen, in het dossier is ook aangegeven dat er dienstkraantjes aangesloten worden (zie ook verder).

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Groendak

Van het dakoppervlak wordt 0 m² aangelegd als groendak.

De initiatiefnemer geeft aan dat minstens 193.870 l/maand hergebruik voorzien is. Dit ligt iets hoger dan de gemiddelde theoretische berekening voor grootschalige studentenhuysvesting (350 studenten × 17 l/dag/student × 30 dagen/maand = 178.500 l/maand). In hun berekeningen voorzien de initiatiefnemers ook hergebruik van regenwater voor schoonmaak en tuinonderhoud, wat realistisch is voor een dergelijk project.

Er kan aldus geoordeeld worden dat cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement het volledige dakoppervlak vrijgesteld is van de verplichting tot aanleg van een groendak.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). Er worden verschillende wadi's voorzien, telkens links en rechts van een gebouwvleugel.

Het perceel is groter dan 120 m². Daarom moet verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Volgens het recent aangepaste technisch achtergronddocument (2025) bij de gewestelijke verordening hemelwater 2023 wordt grootschalige studentenhuysvesting in het kader van de watertoets niet beschouwd als een woongebouw. Dit betekent dat de gebruikelijke aftrek van 30 m² niet kan worden toegepast.

Op basis hiervan bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 2.352,66 m². De infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 8% van dit afwaterend oppervlak, wat neerkomt op 188,21 m². Het buffervolume moet 33 liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 77.637,78 liter. Het voorstel voldoet aan deze vereisten: er wordt een infiltratievoorziening voorzien met een oppervlakte van 564,39 m² en een buffervolume van 137.400 liter. Deze waarden worden als **bijzondere voorwaarde** opgenomen in de vergunning.

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

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

Bodem

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Binnen de projectzone wordt het bos naast de autostrade volledig behouden en blijft men met alle handelingen buiten de kroonprojectie van de bomen langs de rand van het bos. Tijdens de

volledige duur van de werken (inclusief de voorbereidende werken zoals onder andere bemalingsactiviteiten) wordt de boszone (vanaf de kruinprojectie) afgebakend als no-go zone voor werfactiviteiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Langs de Groenklimaatas Parkbos (Leebeekstraat) wordt een groenzone van ongeveer 1.780 m² overgedragen. Deze zone zal worden ingericht als bos en draagt zo bij aan de versterking van de Groenklimaatas. De oppervlakte stemt overeen met de gevraagde groenlast van 5 m² per studentenkamer.

Binnen deze toekomstige groenzone bevindt zich momenteel nog een woning met bijhorende garage en verhardingen. Om de groenzone te kunnen realiseren en beplanten, is het noodzakelijk dat deze constructies gesloopt worden en de bestaande verhardingen worden verwijderd. Dit is de taak van de vergunningenhouder en moet uitgevoerd worden op eigen kosten. Dit wordt opgenomen als **stedenbouwkundige last**.

De woning wordt niet langer als kwalitatief beschouwd. Door de ligging vlak naast de Zoë Borluutbrug is er sprake van inkijk, wat de privacy aanzienlijk beperkt. Bovendien zorgt de nabijheid van de autosnelweg (E40) voor permanente geluidsoverlast. Deze omstandigheden maken dat de woning niet meer voldoet aan de vereisten van een kwalitatieve woonomgeving. Het slopen ervan is dan ook ruimtelijk te verantwoorden. In de plaats komt een uitbreiding van de groenzone, waardoor de Groenklimaatas Parkbos versterkt wordt met bijkomend publiek groen.

Na de inrichting zal de groenzone kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent, zodat ze kan opgenomen worden in het openbaar domein. Hierdoor breidt de Groenklimaatas Parkbos uit met 1.780 m² publiek toegankelijk groen.

De groenklimaatassen zijn robuuste, beleefbare groenblauwe structuren die ecologische verbindingen vormen tussen de stadskern en de open ruimte en zo de biodiversiteit verhogen. In 'Ruimte voor Gent', de structuurvisie voor de stad die in 2018 werd goedgekeurd, worden de groenklimaatassen naar voor geschoven als een strategisch project voor de komende jaren. In Ruimte voor Gent, de nieuwe structuurvisie voor 2030-2050, werd de ambitie voor de versnelde realisatie van de groenklimaatassen hernomen. De realisatie en versterking van groenklimaatassen zijn dus duidelijk van algemeen belang.

Door de aansluiting van de groenlast bij de groenklimaat-as Parkbos, wordt extra ruimte gecreëerd voor kwalitatief groen. Dit is een van de ruimtelijke streefdoelen vermeld in de Visienota Groenklimaatassen van 12 oktober 2020.

De nieuwe perceelsgrens zal gevisualiseerd moeten worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk is. Voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent en hiervoor dient de Groendienst ook vooraf gecontacteerd te worden om de keuringsmodaliteiten te bespreken. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Om de ondergrondse gebouwenlagen te construeren, is een bemaling noodzakelijk met grote impact op het groen (bos, natuur) in de ruime omgeving. Mitigerende maatregelen zijn beschreven in het bemalingsrapport. Effectief dient de bevoeiing van het bos uitgevoerd te worden en het bemalingswater moet (deels) geloosd worden in de gracht naast de Leebeekstraat (zoals beschreven). Voorafgaand de bemalingswerken starten wordt het bemalingsplan (inclusief wijze van bevoeiing) opgesteld en voorgelegd aan een boomdeskundige en/ of de Groendienst van de Stad Gent. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Voor het realiseren van het project zullen enkele straatbomen verplant moeten worden. Het verplanten (of verwijderen) van de straatbomen wordt niet zelf uitgevoerd, maar gebeurt door de Groendienst van de Stad Gent. Hiervoor dient de Groendienst vooraf gecontacteerd te worden (groendienst@stad.gent). Dit wordt eveneens opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater (overloop in waterloop richting Leebeek en Ringvaart). Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

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

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **27 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

Stedenbouwkundig attest

De vergunningsaanvraag verwijst naar het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest dat op 8 juni 2023 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Artikel 5.3.1, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt echter dat een stedenbouwkundig attest slechts geldig is gedurende twee jaar vanaf de uitreiking. Verwijzen naar het stedenbouwkundig attest heeft bijgevolg juridische draagkracht.

Bespreking bezwaar: Het klopt dat er in 2023 een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor de bouw van een grootschalige studentenhuysvesting en jongerenopvang (2023/80002).

Hierna volgde een vervolgtraject voor de verdere uitwerking van de gebouwen en omgevingsaanleg.

Het bezwaar stelt terecht dat het stedenbouwkundig attest op het moment van indiening van de omgevingsvergunning niet langer geldig was, aangezien de geldigheidsduur twee jaar bedraagt. Daarom wordt de huidige vergunningsaanvraag behandeld als een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning. De overheid is niet gebonden aan het stedenbouwkundig attest van 2023 en beoordeelt de aanvraag op basis van de geldende regelgeving, de ingediende plannen, de ontvangen adviezen en de eventueel ingediende bezwaren. Op basis van deze elementen wordt geoordeeld dat de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Strijdigheid bestemming RUP

Het project is niet in overeenstemming met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C "Parkbos", waarin het betrokken terrein is bestemd als woongebied binnen de contouren van de 'Groenpool Parkbos'. Het RUP bepaalt dat enkel functies toegelaten zijn die passen binnen deze bestemming; nieuwe activiteiten of functiewijzigingen die daarvan afwijken, zijn verboden.

De voorziene studentenhuisvesting valt volgens het Algemeen Bouwreglement onder de categorie gemeenschapsvoorziening. Dergelijk gebruik wordt door artikel 7 van het RUP niet toegelaten binnen deze woonbestemming. De bestemmingsregeling van het RUP is bovendien beperkter dan de generieke woonbestemming in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11 april 2008, die wel gemeenschapsvoorzieningen kan toelaten. Hieruit volgt dat het beoogde gebruik niet verenigbaar is met de voorschriften van het RUP.

Ook de aanleg van sportterreinen is niet voorzien binnen de bestemming, aangezien het RUP geen mogelijkheden biedt voor (dag)recreatieve functies.

Zelfs indien dergelijke functies als toelaatbaar zouden worden beschouwd, blijft de schaal en aard van het project strijdig met de ruimtelijke visie van het RUP. Het gebouwencomplex is disproportioneel in verhouding tot het omringende woonweefsel. Het integreert zich noch landschappelijk, noch functioneel in de bestaande woonomgeving, die gericht is op hoogwaardig wonen binnen een groen en kleinschalig karakter.

Het project ondermijnt daarmee de doelstellingen van het RUP inzake kwaliteitsvol en harmonieus wonen binnen de Groenpool Parkbos en zal de leefkwaliteit van de buurtbewoners aanzienlijk schaden. Het is derhalve bestemmingsstrijdig.

Bespreking bezwaar: *De woonbestemming binnen het RUP Parkbos dient niet louter te worden gelezen als een bestemming voor individuele eengezinswoningen, maar omvat ook collectieve woonvormen die bijdragen aan een divers en kwalitatief woonaanbod.*

Studentenhuysvesting heeft een duidelijk residentieel karakter en behoort, net als een internaat of cohousingproject, tot de categorie van collectieve woonvormen. De bewoners verblijven er langdurig, in een begeleide of georganiseerde context, en delen gemeenschappelijke voorzieningen.

Deze interpretatie is consistent met eerdere beslissingen op hetzelfde terrein. Zo werd eerder een internaat vergund, met als motivatie dat een internaat beschouwd wordt als een collectieve woonvorm binnen woongebied, die bijdraagt aan het algemeen belang en een evenwichtige woonomgeving. Studentenhuysvesting vertoont ruimtelijk-functioneel dezelfde kenmerken als

een internaat: het betreft langdurig verblijf, gekoppeld aan onderwijsactiviteiten en ingebed in een woonomgeving.

Het Algemeen Bouwreglement classificeert studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening, omwille van haar schaal, collectieve karakter en de verplichte samenwerking met een erkende onderwijsinstelling. Dit impliceert echter niet dat dergelijke functie onverenigbaar is met een woonbestemming. Het ABR preciseert uitdrukkelijk dat dergelijke voorzieningen toelaatbaar zijn in woongebieden, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In dit project is dat het geval: de studentenhuisvesting behoudt een overwegend residentieel karakter, zonder hinderlijke of niet-woongebonden nevenfuncties, en sluit aan bij de bestaande wooncontext.

De gemeenschapsfunctie beperkt zich tot het organiseren van een duurzame, beheerste vorm van wonen die ruimtelijk en functioneel binnen een woongebied past.

Hoewel het project een zekere schaal heeft, is dit inherent aan het collectieve karakter. De planologische beoordeling dient zich te richten op functionele en landschappelijke inpasbaarheid, niet enkel op omvang.

Het ontwerp voorziet in een landschappelijke inpassing. Langs de Leebeekstraat wordt een brede groenzone ingericht die aansluit op de bestaande groenklimaatas. Deze zone zal worden overgedragen naar het openbaar domein, waarmee het project een substantiële bijdrage levert aan de groenstructuur van de Groenpool Parkbos en rechtstreeks tegemoetkomt aan de doelstelling van het gewestelijk RUP om bij de inrichting van het gebied steeds rekening te houden met de ligging in de groenpool.

Het project versterkt dus de publieke groenomgeving en creëert een overgang tussen bebouwing en landschap, in overeenstemming met de visie van het RUP op kwaliteitsvol en harmonieus wonen binnen een groen kader.

Ook de sportvelden zijn ruimtelijk inpasbaar binnen het woongebied. Het gaat hierbij in principe om twee grasvelden die occasioneel voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Het gebruik van de velden is ondergeschikt aan de woonfunctie en draagt bij aan de sociale interactie tussen bewoners. Aangezien de sportvelden reeds aanwezig zijn, gaat het in essentie om het behoud van de bestaande situatie. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn de velden daardoor goed inpasbaar binnen het woongebied.

Alternatievenonderzoek

Het voorgesteld project houdt geen rekening met herbestemming van bestaande leegstaande gebouwen in Gent, wat een kwalitatief evenwaardige oplossing zou zijn met veel minder ingrijpende gevolgen voor de buurt.

Bespreking bezwaar: *Het hergebruik van leegstaande gebouwen voor studentenhuisvesting is een waardevolle piste, maar biedt onvoldoende capaciteit om het structurele tekort aan studentenhuisvesting in Gent op te vangen. Nieuwe projecten zijn noodzakelijk om aan de stijgende vraag te voldoen en om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten. Het inrichten van grootschalige studentenhuisvesting op dit terrein past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

Oneigenlijk gebruik van Don Bosco-gronden

De geplande studentenvoorziening staat volledig los van de pedagogische werking van Don Bosco. Het project heeft geen functionele link met de woonomgeving of Don Boscholen, maar vormt louter een commerciële opportuniteit.

Bespreking bezwaar: *In dit dossier kan niet gesproken worden van oneigenlijk gebruik. De aanvraag voorziet in een programma dat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de context van het terrein. Het gebruik van het perceel wordt beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige bestemming en de ruimtelijke inpasbaarheid, niet op basis van de identiteit of het doel van de grondeigenaar.*

8.2. Burgerrechtelijke aangelegenheden

Waardevermindering

De bouw van het grootschalig studentencomplex zal een negatieve invloed hebben op de economische waarde van de appartementen en huizen in de Maaltemeers en de Leebeekstraat.

Bespreking bezwaar: *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.*

Schade

De aanvraag roept ernstige bezorgdheid op over de geplande drainage van het perceel. Er wordt gevreesd dat er een aanzienlijke hoeveelheid grondwater zal worden onttrokken, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de stabiliteit van de omliggende woningen. De bezwaarindieners geven aan dat ze de aannemer en/of ontwikkelaar aansprakelijk zullen stellen indien zich schade voordoet tijdens of na de werkzaamheden.

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

Als bijzondere voorwaarde wordt wel het volgende opgenomen:

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

Communicatie

Het buurtinformatiemoment vond pas plaats na de aflevering van het stedenbouwkundig attest. Dit wordt betreurd aangezien een vroegtijdige dialoog met de buurt de noden en de bezorgdheden van de omwonenden had kunnen blootleggen.

Bespreking bezwaar: *Het klopt dat er een buurtinformatiemoment werd georganiseerd nadat het stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat het participatietraject niet vroeger werd opgestart.*

Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

Sociale cohesie

De geplande studentenhuisvesting heeft een aanzienlijke impact op het woon- en leefklimaat in de Maaltemeers en de Leebeekstraat. Studentenhuisvesting gaat doorgaans gepaard met een hoge bewonersomloop en een ander leefpatroon dan dat van vaste bewoners, wat de sociale samenhang, rust en veiligheid in de wijk onder druk zet. De concentratie van ongeveer 350 studenten zal de demografische balans en het woonevenwicht in de buurt ingrijpend verstoren.

Bespreking bezwaar: *Hoewel studentenhuisvesting een andere dynamiek introduceert, hoeft dit niet ten koste te gaan van de sociale samenhang. Professioneel beheerde studentenverblijven zorgen voor duidelijke afspraken rond leefbaarheid en veiligheid. Studenten kunnen bovendien bijdragen aan een levendige buurt en nieuwe vormen van sociale interactie. De demografische balans verandert, maar hoeft niet verstoord te worden — ze evolueert mee met de stad.*

8.3. Procedure

Verloop openbaar onderzoek

Er wordt vastgesteld dat de wettelijk vereiste gele affiche, die het openbaar onderzoek bekendmaakt, niet voortdurend zichtbaar of aangeplakt is geweest gedurende de volledige onderzoeksperiode. Het plakkaat lag in het gras. De affiche was niet constant aanwezig, niet duidelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein, en op meerdere momenten volledig afwezig. Hierdoor kan ernstig worden betwijfeld of het openbaar onderzoek op correcte wijze werd uitgevoerd, zoals bepaald in artikel 20 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Ook een publicatie op de website van de gemeente en de publicatie in een dag- of weekblad cfr. artikelen 21 en 22 van het Omgevingsvergunningsbesluit ontbreken.

Bespreking bezwaar: *De foto's van de bezwaarindieners tonen aan dat de gele affiche op bepaalde momenten in het gras lag en daardoor mogelijk onvoldoende zichtbaar was vanaf het openbaar domein. De exacte duur van deze beperkte zichtbaarheid kon echter niet worden vastgesteld.*

Hoewel niet kan worden uitgesloten dat de aanplakking niet gedurende de volledige onderzoeksperiode correct zichtbaar was, blijkt uit het aantal ingediende bezwaren dat het openbaar onderzoek in de praktijk voldoende kenbaarheid heeft genoten. De vergunningverlenende overheid beschouwt het openbaar onderzoek dan ook als geldig uitgevoerd.

Via de website gent.consultatieomgeving.net/ burger is het mogelijk lopende openbare onderzoeken, alsook beslissingen te raadplegen. Daarnaast verwijst Stad Gent op zijn website ook naar het inzageloket waar alle lopende openbare onderzoeken kunnen geraadpleegd worden.

De publicatie van de aanvraag in een dag- of weekblad is voor huidige aanvraag niet noodzakelijk aangezien de aanvraag geen project-MER of een OVR bevat. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op de exploitatie van een inrichting of activiteit met een GPBV-installatie.

8.4. Overlast

Verlies privacy en zonlicht

- De gebouwen zullen inkijk geven in de tuinen van de omliggende woningen waardoor er een verlies aan privacy ontstaat.
- Het geplande gebouw zal door zijn hoogte een aanzienlijke hoeveelheid zonlicht wegnemen van de omliggende woningen. Dit kan leiden tot schaduwhinder, een verminderd wooncomfort voor de directe omgeving en een mogelijk rendementsverlies van zonnepanelen.

Bespreking bezwaar: De projectsite heeft een oppervlakte van 15.706,7 m². Op dit terrein wordt één volume van 2.353 m² opgericht. Daarnaast wordt ca. 1.761 m² verharding aangelegd in functie van toegangen. Op deze manier wordt ongeveer 26% van het terrein verhard en bebouwd, terwijl het overige gedeelte van het terrein groen blijft. De waardevolle bosrand aan de zuidzijde wordt behouden en versterkt. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Tegelijkertijd biedt het ruimte aan 350 studentenkamers. Door het programma te realiseren volgens een kamstructuur, met onderbrekingen, wordt een visuele openheid gecreëerd richting Maaltemeers.

Het projectgebied bevindt zich op ruime afstand van de bestaande bebouwing. De grootschalige studentenhuysvesting wordt ingeplant aan de zijde van de E40, rekening houdend met de bouwvrije strook van 30 m ten opzichte van de snelweg. Tussen het project en de woningen langs de Maaltemeers bevinden zich de sportvelden. Er wordt een minimale afstand van 36,15 m aangehouden tot de rooilijn van de Maaltemeers. Aan de zijde van de Leebeekstraat wordt de groenklimateas versterkt, met een verbreding van 12,5 m die bijkomende buffering en groeninrichting mogelijk maakt. Deze ingrepen zorgen samen voor een duidelijke visuele en functionele scheiding tussen het studentenproject en de omliggende woonomgeving, waardoor eventuele hinder inzake privacy of zichtbeleving aanzienlijk wordt beperkt.

Wat betreft de bouwhoogte wordt vastgesteld dat het project bestaat uit vijf bovengrondse bouwlagen, wat binnen de stedelijke schaal valt zoals omschreven in Ruimte voor Gent. Hoewel het perceel zich niet in een wijk- of stedelijk knooppunt bevindt, laat de context — een groot terrein aan de rand van de snelweg, met ruime afstand tot omliggende woningen en een sterke groenbuffer — toe dat deze bouwhoogte in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldoende lucht, licht en open ruimte gewaarborgd voor de omgeving.

Door de ruime afstand tussen de studentenhuysvesting en de bestaande woningen, de onderbreking van de volumes, de aanwezigheid van groenbuffers en de situering aan de snelweg, wordt geoordeeld dat noch een onevenredig verlies aan privacy, noch hinderlijke schaduwwerking te verwachten is.

Verlies uitzicht

Het groene uitzicht, waarvoor de bewoners deze buurt als woonomgeving kozen, zal veranderen. De bestaande hoge bomen zullen moeten sneuvelen voor de bouwwerf en zo verliezen de buurtbewoners de groene buffer naar de autosnelweg toe.

Bespreking bezwaar: De nieuwe gebouwen worden ingeplant tussen de groenbuffer en de straat. De groenbuffer zal minder zichtbaar zijn, echter zal niet verdwijnen. Het is de bedoeling deze bomen te behouden als buffer naar de E40. Omtrent het behoud van de bomen worden ook voorwaarden opgenomen in de vergunning.

Het terrein betreft inderdaad een van de weinige overgebleven onbebouwde terreinen in deze onmiddellijke omgeving. Het verlies van deze groene ruimte valt te betreuren voor de direct omwonenden, doch valt volledig te verantwoorden door de randstedelijke ligging in stedelijk woongebied.

Geluidsoverlast

- Werffase:

De bouw van een studentenhuisvesting van deze omvang zal aanzienlijke geluidsoverlast veroorzaken voor de buurt. Tijdens de werffase wordt gevreesd voor langdurige hinder door het gebruik van zware machines, frequente aan- en afvoer van materialen met vrachtwagens en busjes, en algemene bouwactiviteiten. Gezien de schaal van het project en de verwachte duur van de werken, wordt gevreesd dat de geluidsoverlast niet tijdelijk maar aanslepend zal zijn, wat een impact zal hebben op het dagelijks leven en wooncomfort van de omwonenden.

- Studentenhuisvesting:

Het project zal leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast voor de buurt, zowel overdag als 's avonds. Er wordt gewezen op de mogelijke hinder door studentenfeestjes in het complex en door groepsverplaatsingen van studenten naar het uitgaansleven, vaak in de late uren. Ook het frequente passeren van studenten met koffers wordt als storend ervaren.

Daarnaast leeft de bezorgdheid dat de bestaande sportvelden, die na de schooluren toegankelijk zijn voor de buurt, in de praktijk vooral door studenten zullen worden gebruikt. Dit zou extra geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor de omliggende woningen en appartementsgebouwen.

Tot slot wordt de betrouwbaarheid van de gepresenteerde geluidsstudie in vraag gesteld. Volgens de indieners zou de nieuwbouw eerder geluid weerkaatsen dan tegenhouden, waardoor stille zones in de buurt alsnog hinder kunnen ondervinden. Er wordt gepleit voor objectieve geluidsmetingen vóór en na de werken, zodat eventuele overlast tijdig kan worden vastgesteld en aangepakt.

Bespreking bezwaar:

- Werffase:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zich 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.

- Studentenhuisvesting:

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad

gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

De UGent heeft een lange traditie in het exploiteren van grote gebouwen met studentenhuisvesting. Binnen de studentenhomes van UGent is een intern reglement van toepassing, dat onder meer geluidsoverlast verbiedt. Er wordt enerzijds ingezet op communityvorming en anderzijds op professioneel 24/7 beheer.

Op het vlak van community-vorming wordt er in de studentenhomes van UGent met homeraden gewerkt. Deze raden worden door de studenten zelf georganiseerd. De homeraad neemt verantwoordelijkheid op in het informeren en verbinden van de (nieuwe) studenten door het organiseren van allerlei activiteiten (sport, film, spelletjesavonden...) maar ook acties zoals de milieukeek om te sensibiliseren over energieverbruik of de swap-shop waarbij studenten spullen herbruiken. De kotcoach is een UGent-medewerker die voor alle studentenhomes inzet op communicatie en verbinding door een laagdrempelig aanspreekpunt te zijn voor de studenten.

Waar mogelijk worden problemen door bemiddeling aangepakt, indien nodig kunnen ook concrete maatregelen of zelfs sancties ten aanzien van individuele studenten genomen worden.

Voor de verschillende studentenhomes zijn homebeheerders verantwoordelijk. Zij volgen het onderhoud en de herstellingen op en zien onder meer toe op het naleven van de veiligheidsregels.

Verder heeft de UGent een interne bewakingsdienst die 24/7 alarmen en noodoproepen behandelt. Zowel technische problemen, security-incidenten als bijvoorbeeld foutparkeerders of geluidsoverlast worden daar onmiddellijk aangepakt door een team van bewakingsagenten en technische medewerkers. Ook buurtbewoners kunnen 24/7 contact opnemen als er problemen zijn met UGent-gebouwen.

Geurhinder

Het project zal leiden tot een aanzienlijke toename van afvalproductie in de buurt, aangezien er 350 extra personen zullen verblijven op de site. Zelfs indien het afval correct wordt opgeslagen en beheerd, wordt gevreesd dat dit in de zomermaanden zal leiden tot geurhinder, door de hoeveelheid en frequentie van afvalophaling en -verwerking

Bespreking bezwaar: *Binnen het project worden voldoende afvalbergingen voorzien in de ondergrondse bouwlaag, waar het afval netjes en veilig wordt verzameld. Enkel vlak voor de ophaalmomenten wordt het afval aangeboden in de daarvoor voorziene ruimte langs de Maaltemeers waardoor de geurhinder van afval zeer gering zal zijn. Bijkomend bevinden er zich tijdens de zomermaanden veel minder studenten in het gebouw waardoor er ook minder afval aangeboden zal worden.*

Zwerfvuil

Door de komst van 350 studenten zal het zwerfvuil in de buurt toenemen. Vandaag al ervaren buurtbewoners hinder door zwerfvuil dat achtergelaten wordt door scholieren van de nabijgelegen TSO-school. Gezinnen voelen zich genoodzaakt om zwerfvuil op te ruimen. De vrees bestaat dat de hoeveelheid afval en de nood aan opruimacties verder zullen toenemen door de aanwezigheid van een grote groep studenten.

Bespreking bezwaar: Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw. Het verzamelen en afvoeren van het afval gebeurt dit op een georganiseerde manier.

Het toenemen van vervuiling is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is deze vervuiling en vandalisme niet uit te sluiten. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.

Lichthinder

Er wordt gevreesd voor lichthinder door de exploitatie van het gebouw en de omliggende sportvelden. De aanvraag bevat hierover geen concrete informatie: er is niet aangegeven op welke manier, op welke momenten en met welke intensiteit verlichting zal worden voorzien. Er ontbreekt een lichtplan, waardoor de impact op de omgeving niet kan worden ingeschat.

Bespreking bezwaar: De aanvraag bevat geen gedetailleerd lichtplan. Dit betekent echter niet automatisch dat er sprake zal zijn van hinderlijke of overmatige verlichting. De exploitatie van verlichting op sportvelden en aan gebouwen is onderworpen aan de geldende regelgeving inzake lichthinder, zoals opgenomen in de Vlarew-wetgeving. Bij de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer zich moeten houden aan deze normen.

8.5. Mobiliteit

Verkeersdruk en verkeersveiligheid

Volgens de bezwaarschriften zal de bouw en exploitatie van het studentencomplex leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer in de Maaltemeers en omliggende straten. Deze straten zijn volgens de buurt onvoldoende uitgerust voor de bijkomende verkeersintensiteit, wat de verkeersveiligheid – vooral voor fietsers en voetgangers – in het gedrang brengt.

De recente invoering van éénrichtingsverkeer zou de druk verder verhogen, terwijl het ontbreken van degelijke voetpaden en veilige oversteekplaatsen gevaar oplevert, zeker voor schoolgaande kinderen. Ook de nabijheid van de tramhalte zou leiden tot frequente verplaatsingen van studenten met bagage in een onvoldoende veilige omgeving.

De bezwaarschrijvers stellen dat de mobiliteitstoets een te rooskleurig beeld schetst. De werkelijke verkeersgeneratie wordt onderschat, aangezien ook auto's, taxi's, deelvervoer, leveringen en dienstverkeer niet zijn meegerekend. Er ontbreken volgens hen maatregelen voor piekmomenten zoals verhuis- of ophaaldagen, wat strijdig wordt geacht met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Op het vlak van fietsverkeer worden bijkomende knelpunten vermeld: studenten zouden vermoedelijk niet de voorziene fietsbruggen gebruiken, maar via de Maaltemeers en de afrit van de R4 rijden – een volgens de buurt gevaarlijke route, vooral tijdens de spits. Ook de in- en uitrit van de fietsenstalling aan de Leebeekstraat wordt als een risicopunt aangehaald.

Bespreking bezwaar: De Stad Gent streeft ernaar om de leefbaarheid en verkeersveiligheid in woonwijken te behouden en te versterken. In dat kader wordt bij elk project gezocht naar een evenwicht tussen bereikbaarheid en duurzame mobiliteit.

De mobiliteitstoets toont aan dat de verkeersgeneratie van het studentencomplex beperkt zal zijn. Studenten verplaatsen zich hoofdzakelijk met de fiets of het openbaar vervoer. Door uiteenlopende les- en activiteitenroosters is er geen sprake van gelijktijdige verplaatsingen van

alle studenten, waardoor piekmomenten gespreid zijn over de dag. Dit voorkomt structurele problemen in de omliggende straten.

De nabijheid van tram- en bushaltes (Gent M. Middelares - Maalte en Zwijnaarde Maaltemeers) en de aanwezigheid van kwalitatieve fietsinfrastructuur (fietsnelweg F7, André Denysbrug en Zoë Borluutbrug) bevorderen het gebruik van duurzame vervoersmodi. Het project voorziet bovendien in voldoende en comfortabele fietsenstallingen, cfr. de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent.

Wat betreft de verkeersveiligheid: de recent ingevoerde éénrichtingscirculatie en bestaande infrastructuur dragen bij aan een veilige verkeersafwikkeling.

Voor verhuis- en ophaalmomenten is op het terrein een laad- en loszone voorzien. Deze zone wordt aangeduid met signalisatie en laat kortstondig in- en uitstappen toe zonder langdurig parkeren.

De meeste studenten keren op vrijdag huiswaarts en maken daarbij doorgaans gebruik van het openbaar vervoer, dat op dat moment ruim beschikbaar is. Studenten die op zondagavond terugkeren, stemmen hun verplaatsingen af op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond studenten komen ophalen, doen dit doorgaans na de spitsuren.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat er geen wezenlijke afwikkelingsproblemen verwacht worden. Als maatregel wordt oa voorgesteld de studenten te sensibiliseren rond bereikbaarheid met duurzame vervoersmodi en het ontbreken van parkeerplaatsen voor wagens.

Parkeerdruk

De buurt kampt vandaag al met een ernstig tekort aan parkeerplaatsen. Het project voorziet slechts vier autostaanplaatsen voor bijna 350 studenten, wat als volstrekt onvoldoende wordt beschouwd. Zelfs bij een beperkt aandeel automobilisten zou dit de parkeerdruk aanzienlijk verhogen.

Daarnaast wordt gewezen op bijkomende verkeersbewegingen door wekelijkse breng- en ophaalmomenten, verhuisdagen, leveringen en technische interventies. Volgens schattingen zou minstens 5% van de studenten over een wagen beschikken, goed voor ca. 18 extra voertuigen in de wijk. Bovendien zouden vier van de bestaande zeven straatparkeerplaatsen verdwijnen, zonder dat dit in de mobiliteitstoets vermeld wordt.

Bespreking bezwaar: *De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit (omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt) en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit (om de parkeerverdruk op straat niet bijkomend te verhogen). Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.*

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen. In het project moeten

bijgevolg voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is). Uit ervaring blijkt dat het aandeel studenten met een eigen wagen zeer beperkt is.

Het klopt dat, om de brandweertoeankelijkheid te garanderen, aan de meest noordelijke toegang van het perceel in Maaltemeers een parkeerverbod moet voorzien worden. Op dit moment zijn hier drie parkeerplaatsen in de straat ingericht. Het is mogelijk om deze parkeerplaatsen op te schuiven, zonder verlies aan hoeveelheid parkeerplaatsen.

8.6. Klimaat en milieubeleid

Wateroverlast

Het project wordt ingeplant in een watergevoelig gebied dat recent nog overstroomde en waar in de toekomst een verhoogd risico op wateroverlast wordt verwacht. Door de bebouwing en bijkomende verharding verdwijnt de natuurlijke sponswerking van het terrein, wat de kans op lokale overstromingen aanzienlijk vergroot. De voorziene waterbuffering, zoals de wadi's, lijken onvoldoende gedimensioneerd. Het ophogen van het maaiveld ter hoogte van de toegangen van het gebouw verergert de waterproblematiek. Bovendien lijkt het project onvoldoende rekening te houden met bestaande richtlijnen rond klimaatadaptatie en duurzaam waterbeheer in stedelijke context.

Bespreking bezwaar: *Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden inzake overstromingsveilig bouwen.*

Het hemelwater dat neervalt moet wel op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater. De toetsing aan beide verordeningen wordt besproken in hoofdstuk 5 van dit verslag 'Waterparagraaf'. Het project doorstaat, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, de watertoets.

Riolering

In het appartementsgebouw gelegen te Maaltemeers hebben zich al meermaals problemen voorgedaan met de riolering. De bouw van een grootschalig studentencomplex kan hier niet voordelig voor zijn.

Bespreking bezwaar: *Farys onderzocht het effect van de voorliggende aanvraag op de bestaande riolering en adviseerde het project voorwaardelijk gunstig. De opgelegde voorwaarden worden overgenomen als bijzondere voorwaarden binnen deze omgevingsvergunning. Op deze manier wordt gegarandeerd dat het nieuwbouwproject op de bestaande riolering kan aansluiten.*

Vervuilde bodem

Het projectgebied is een voormalige, mogelijk ongecontroleerde stortplaats, wat wijst op een verhoogd risico op bodemverontreiniging en het vrijkomen van schadelijke stoffen bij graafwerken. Er is onvoldoende duidelijkheid over de aard van het aanwezige afval en de resultaten van het bodemonderzoek zijn niet publiek beschikbaar. Zonder grondige sanering en transparantie over de bodemkwaliteit vormt dit een risico voor de gezondheid van toekomstige bewoners en de omgeving.

Bespreking bezwaar: *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.*

Bemaling

De geplande bemaling voor de bouw van vier kelders in gewapend beton brengt een risico met zich mee op grondwaterverlaging in de ruimere omgeving. Dit kan schadelijke gevolgen hebben voor waardevolle bomen, zoals de beuken in het woonpark aan de overkant van de Maaltmeers, die bijzonder gevoelig zijn voor veranderingen in het grondwaterpeil. De huidige bemalingsnota en landschapsbijlage beperken zich tot beschermingsmaatregelen binnen het projectgebied en houden onvoldoende rekening met de impact op omliggende groenelementen. Er is nood aan een uitgebreide analyse door een boomdeskundige (ETT'er) van alle waardevolle bomen binnen de invloedssfeer van de bemaling, ook op privéterreinen.

Bespreking bezwaar: *De maatregelen beschreven in de bemalingsnota moeten voorafgaand de bemalingswerken starten, voorgelegd worden aan een boomdeskundige en / of de Groendienst van de Stad Gent. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. (zie eveneens hoofdstuk 6 'natuurtoets'). Buiten het eigen terrein moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bomen te beschermen.*

Verlies open ruimte, groen en biodiversiteit

Het project leidt tot een aanzienlijk verlies aan open ruimte, waardevolle groenzones en biodiversiteit. De geplande bebouwing tast bestaande ecosystemen aan die samen een belangrijke ecologische buffer vormen voor luchtkwaliteit, waterberging en natuurlijke koeling. Door de quasi volledige invulling van de beschikbare ruimte is er onvoldoende plaats voor kwalitatieve ingroening en wordt het hitte-eilandeffect versterkt. Dit staat haaks op de principes van klimaatadaptatie, die net inzetten op het behoud en de versterking van groene en open ruimte om extreme weersomstandigheden, zoals hitte en hevige neerslag, op te vangen. De verharding van het terrein druist in tegen de doelstellingen van de Bouwshift, de Vlaamse onthardingsstrategie en het Vlaams beleid. In een regio met een uitzonderlijk hoge verhardingsgraad, zoals Gent, is bijkomende verharding ecologisch onverantwoord en strijdig met het streven naar duurzaam en klimaatrobuust ruimtegebruik.

Bespreking bezwaar: *Het perceel waarover de aanvraag gaat ligt juridisch in woongebied (zie hoofdstuk 4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen). Bovendien heeft het een rechtstreekse aansluiting met Maaltmeers. Er kan dus niet gesteld worden dat het perceel niet bebouwbaar is.*

Het terrein waarop de studentenhuysvesting opgericht wordt is ca. 15.706,7 m² groot en bevindt zich langs de snelweg E40. De nieuwbouw heeft een footprint van 2.353 m². Nog eens 1.761 m² van het terrein wordt verhard (zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding) in functie van toegangen. Op deze manier wordt ca. 26% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen.

De waardevolle bosrand tussen het project en de snelweg blijft behouden. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ruimte aan nieuwe studentenkamers.

Een belangrijke doelstelling van het project is het versterken en uitbreiden van het openbaar groen langs de groenklimaatas. Het ontwerp voorziet in een evenwicht tussen bebouwing en groen, waarbij verdichting mogelijk wordt gemaakt zonder het groene karakter van de omgeving uit het oog te verliezen.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies team stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025030775, betreft het bouwen van een grootschalig studentenhuisvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen, door Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw, gelegen te Leebeekstraat 21, 9052 Gent.

Dit project kent reeds een lange historiek, en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 september 2022 voor de bespreking van het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek. Een vervolgsessie met de Kwaliteitskamer voor de bespreking van de architectuur vond plaats op 23 mei 2024. Tussentijds en nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. De algemene stedenbouwkundige condities voor dit project zijn zeer helder, de volumetrie is correct ingeplant ten aanzien van het percelen en haar context. Er wordt groen geïmplementeerd aan de voorzijde en het omgevingsontwerp ondersteunt het functioneren. Deze landschappelijke inbedding is cruciaal voor het project. Functioneel wordt de zijde van de snelweg ingezet met ontsluiting vanaf het fietstraject aan de Leebeekstraat.

Veel kwaliteiten van de architectuur voortkomen uit de volume-vorming, de raamtypologie en het licht dat in de volumes kan binnenstromen. De fijne detaillering is erg geslaagd. Het architecturale eindbeeld met kleine dakjes zorgt voor een domestiek karakter, waardoor studenten zich kunnen thuis voelen en het volume zich inschakelt in de omgeving. Het project zingt daardoor los van de klassieke repetitieve studentenhuisvestingen.

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 van de aanvraag is volgens 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie van de stad) gelegen in de Gentse groeistad binnen de groenpool Parkbos en nabij de groenklimaatas Parkbos (groenklimaatas 5).

De groeistad wordt gevormd door de 20^e-eeuwse wijken rondom de kernstad. Meerdere kernen in buurgemeenten maken deel uit van de groeistad. De groeistad vangt door gerichte verdichting een belangrijk deel van de stadsgroei op. Binnen de groeistad behoort het projectgebied tot de Zuidelijke Mozaïek. Deze deelruimte werd voor het eerst geïntroduceerd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003). Het is het deel van de groeistad met de meeste economische dynamiek door de nabijheid van de twee Europese autosnelwegen, het station Gent-Sint-Pieters en de grootstedelijke R4 en de aanwezigheid van de verschillende campussen. Het gebied wordt nu gekenmerkt door grote monofunctionele entiteiten (UZ, Nieuw Gent, The Loop, Wetenschapspark Zwijnaarde, Campus Sterre, Eiland Zwijnaarde,...) enzovoort. Fragmentarisch is er een verscheidenheid aan wonen en woonondersteunende voorzieningen prominent aanwezig, zoals elders binnen de stedelijke ruimte. Als ambitie binnen Ruimte voor Gent staat dat het gebied nog meer de rol van kennispoort van de stad moet vervullen (dit is kennisbedrijvigheid, kantoren en onderwijs).

De groenpolen bedienen alle kanten van de stad wat betreft recreatie en nabije robuuste natuur.

De groenklimaatas heeft naast een natuurlijke, ecologische en recreatieve functie ook een verbindende rol. Ze maakt de gepaste verbinding tussen de groenpolen en de stedelijke ruimte en ze versterken het fietsnetwerk. Aan deze open stroken zijn vaak verdichtingsmogelijkheden, die we slim benutten. Tegelijk moeten ze voldoende robuust zijn, zodat ze voor verkoeling zorgen. Minimaal is een bomenrij aanwezig die voor een continue groene verbinding zorgt. Idealiter komen langs de as verbredingen voor met grote en kleine publieke en private groene ruimtes met speelpleinen, natuur, parken,...

De stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 350 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

De nood aan studentenhuysvesting in Gent is bijzonder hoog. Het aantal studenten is de voorbije 20 jaar verdubbeld en meer dan de helft woont op kot. De bestaande gereglementeerde studentenhuysvesting volstaat niet, waardoor jaarlijks duizenden studenten op zoek zijn naar een geschikte woonplek. Een kwart van de kotstudenten woont noodgedwongen in gezinswoningen of appartementen, wat de druk op de reguliere woningmarkt verhoogt. De Stad Gent kiest daarom bewust voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie met aandacht voor locatie, ontwerp en beheer, om zo het samenleven in de stad te versterken en gezinswoningen opnieuw beschikbaar te maken.

Locatie: aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel: de site bevindt zich in de nabijheid van verschillende campussen en onderwijsgebouwen: UGent campus Sterre (850 m), UGent campus Ardoyen (1,3 km), UZGent (1,8 km), HoGent campus Schoonmeersen (2 km).

De site is tevens uitstekend ontsloten voor voetgangers en fietsers die via de André Denysbrug over de R4 vlot en veilig de campussen en voorzieningen kunnen bereiken. Het station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op ca. 2,6 km waar tevens verschillende trein- en buslijnen verknopen. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt: de gevraagde grootschalige studentenhuisvesting past binnen de zuidelijke mozaïek en het uitbouwen van dit stadsdeel als kennispoort. De UGent mikt in haar toekomstvisie op drie onderwijsclusters (in plaats van de huidige 20 clusters) waar de zuidcluster deel van uitmaakt. Een clustering van de onderwijscampussen brengt uiteraard ook een vraag naar studentenhuisvesting op deze locaties met zich mee. 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' wordt stedenbouwkundig beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening' maar betreft tegelijkertijd een specifieke collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school). Deze woonvorm wordt verweven met het internaat in het beheer van Don Bosco en het residentieel wonen in de straat en directe omgeving. De draagkracht van de buurt wordt hiervoor voldoende groot geacht. Binnen de wijk bevindt zich nog geen grootschalig studentenproject.

Gebouw: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag speelt hier ook op in (zie verder, *'Inplanting, gabarit en inrichting'*).

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Conclusie: de gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Inplanting, gabarit en inrichting

Elk gebouw dient naar inplanting en gabarit steeds op een juiste manier in zijn omgeving ingepast te worden, cfr. de gangbare principes aangaande een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij de realisatie van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting vraagt de Stad bijkomend

extra aandacht te geven aan de vorm en inrichting, zodat eventuele hinder naar omwonenden vermeden kan worden. Het ontwerp biedt een correct antwoord op deze vraag.

INPLANTING

De grootschalige studentenhuisvesting wordt zo dicht mogelijk tegen de snelweg geplaatst (rekening houdend met de bouwvrije strook van 30 m t.a.v. de snelweg). De studentenhuisvesting bestaat uit vier volumes die georganiseerd worden volgens een kammodel. De achterzijde van de volumes aan de snelweg zijn verbonden met elkaar. Op deze manier wordt getracht om een akoestische barrière tussen de snelweg en de buurt te creëren. Zowel de inplanting van het gebouw aan de snelweg als de onderbrekingen in het volume waardoor visueel vier volumes ontstaan, geeft de nodige openheid naar de Maaltemeers.

GABARIT: BOUWHOOGTE EN BOUWDIEPTE

In Ruimte voor Gent worden vier schalen met maximale bouwhoogtes onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw.

De grootschalige studentenhuisvesting bestaat uit vier aaneengeschakelde volumes van telkens vijf bovengrondse bouwlagen hoog. Deze stedelijke schaal is -indien inpasbaar- mogelijk in de wijkknooppunten en in de stedelijke knooppunten. Het perceel uit de aanvraag ligt niet in een knooppunt. Een gebouw met vijf bouwlagen is echter niet énkél mogelijk in de wijkknooppunten of de stedelijke knopen. Het optoppen naar vijf bouwlagen is ook mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van omwonenden. Daarnaast staan we het optoppen naar vijf bouwlagen, eens in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, toe langs de rand van parken (met volledige vrijwaring van het park), in bedrijventerreinen of langs steenwegen.

Het terrein waarop de studentenhuisvesting opgericht wordt is ca. 15.706,7 m² groot en bevindt zich langs de snelweg E40. De nieuwbouw heeft een footprint van 2.353 m². Nog eens 1.761 m² van het terrein wordt verhard (zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding) in functie van toegangen. Op deze manier wordt ca. 26% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. De waardevolle bosrand tussen het project en de snelweg blijft behouden. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ruimte aan nieuwe studentenkamers. Het project heeft bovendien als belangrijke doelstelling om het openbaar groen langs de groenklimaatas uit te breiden en te gaan versterken (zie '*Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen*'). De uitbreiding van dit openbaar groen zal voor een betere buffering van de volumes naar de woningen langs de Leebeekstraat zorgen. Tussen de volumes en de Maaltemeers bevinden zich twee sportvelden. Opnieuw wordt hierdoor voldoende afstand gehouden tot de meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de straat.

Er kan geoordeeld worden dat de er principieel geen bezwaar is tegen de realisatie van een grootschalige studentenhuisvesting met vijf bovengrondse bouwlagen op dit terrein.

INRICHTING

Het project voorziet hoofdzakelijk in basiskamer, doch wordt een mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau voorzien. Omwille van de grote

vraag naar studentenhuisvesting wordt binnen het project bewust gekozen om vooral basiskamers te voorzien.

De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd.

Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens. De collectieve functies voor de studenten worden georganiseerd langs de snelwegzijde. Dit is positief aangezien de hoogste dynamiek van een studentenhuisvesting zich vaak in deze ruimtes bevindt.

De fietsenstallingen voor de studenten worden inpandig en ondergronds voorzien. Deze ondergrondse parking is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via fietshellingen. Op deze manier, wordt een vlotte plaatsing gefaciliteerd en wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein vermeden. (zie '*mobiliteit*'). Ook de toerit tot de fietsenstallingen bevindt zich telkens aan de achterzijde van het gebouw waardoor de hinder op de omgeving beperkt wordt.

Omgevingsaanleg

Adressering en ontsluiting

Het adres van de studentenhuisvesting bevindt zich langs de Maaltemeers. Aan deze straat wordt een nieuwe oprit aangelegd die zal dienen als toegang voor gemotoriseerd verkeer. Op het terrein vertakt deze oprit zich in een padenstructuur voor fietsers en voetgangers. De brandweer krijgt toegang tot de site via de nieuwe oprit, het verlaten van de site gebeurt via de oprit van het internaat. Om de leesbaarheid en herkenbaarheid voor hulpdiensten te garanderen, moet de adressering (huisnummer en brievenbus) van de studentenhuisvesting duidelijk zichtbaar worden aangebracht ter hoogte van de private inrit aan de Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein. Dit wordt opgenomen als ***bijzondere voorwaarde***.

De omgevingsaanleg is zodanig ontworpen dat de brandwegen samenvallen met de padenstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de brandwegen ruimer zijn gedimensioneerd dan strikt-noodzakelijk. De brandwegen moeten tot een minimum beperkt worden cfr. artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt eveneens opgenomen als ***bijzondere voorwaarde***.

Aan de toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt een zone ingericht voor afvalophaling en laden/lossen. Er worden vier parkeerplaatsen voorzien waarvan één plaats voor personen met een handicap. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een oprit (4 m breed – 19,74 m lang) in asfalt. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor personeel, maar zullen ook dienstdoen als laad- en loszone (zie hieronder '*mobiliteit*').

De hoofdtoegang voor studenten verloopt via de Leebeekstraat. Voor fietsers is dit een logische en veilige keuze, aangezien de fietssnelweg langs deze straat loopt. Via deze route krijgen fietsers vlot toegang tot de fietsenstallingen aan de achterzijde van het gebouw (zie ook '*mobiliteit*'). Het pad dat aansluit op de Leebeekstraat moet beperkt worden tot een breedte van 2 m. Dit wordt opgenomen als ***bijzondere voorwaarde***.

Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen

De projectzone is gelegen langsheen groenklimaatas 5 die het centrum van Gent verbindt met de groenpool Parkbos. In de groenzone – en bij uitbreiding de projectzone (incl. rijweg en

private delen) moeten de ruimtelijke streefdoelen voor de groenklimaatas worden toegepast. Concreet betekent dit voor deze site:

- Bomen en ander opgaand groen brengen verkoeling. Daarnaast zorgen ze voor schaduw zodat de groenklimaatassen echte koelteroutes kunnen worden. Bomen krijgen zowel bovengronds als ondergronds voldoende ruimte om groot en oud te worden.
- Er wordt ingezet op structuurdiversiteit van het groen om de ecologische functie optimaal uit te bouwen.
- Er wordt ingezet op de groene link tussen de groenklimaatas en de achterliggende groenruimtes.
- Waar mogelijk wordt gevel- en dakgroen aangelegd.
- Hemelwater wordt lokaal opgevangen en hergebruikt, geïnfiltreerd en/of vertraagd afgevoerd in natuurlijke open bovengrondse waterstructuren. Zo kan het hemelwater maximaal bijdragen aan het reduceren van droogtestress in de groenklimaatassen.
- Er wordt zo veel mogelijk onthard en bijkomende verharding wordt vermeden.
 - Verhardingen worden zo veel mogelijk multifunctioneel gebruikt.

Langs de Groenklimaatas Parkbos (Leebeekstraat) wordt een groenzone van ongeveer 1.780 m² overgedragen. Deze zone zal worden ingericht als bos en draagt zo bij aan de versterking van de Groenklimaatas. De oppervlakte stemt overeen met de gevraagde groenlast van 5 m² per studentenkamer.

Binnen deze toekomstige groenzone bevindt zich momenteel nog een woning met bijhorende garage en verhardingen. Om de groenzone te kunnen realiseren en beplanten, is het noodzakelijk dat deze constructies gesloopt worden en de bestaande verhardingen worden verwijderd. Dit is de taak van de vergunninghouder en moet uitgevoerd worden op eigen kosten. Dit wordt opgenomen als **stedenbouwkundige last**.

De woning wordt niet langer als kwalitatief beschouwd. Door de ligging vlak naast de Zoë Borluutbrug is er sprake van inkijk, wat de privacy aanzienlijk beperkt. Bovendien zorgt de nabijheid van de autosnelweg (E40) voor permanente geluidsoverlast. Deze omstandigheden maken dat de woning niet meer voldoet aan de vereisten van een kwalitatieve woonomgeving. Het slopen ervan is dan ook ruimtelijk te verantwoorden. In de plaats komt een uitbreiding van de groenzone, waardoor de Groenklimaatas Parkbos versterkt wordt met bijkomend publiek groen.

Na de inrichting zal de groenzone kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent, zodat ze kan opgenomen worden in het openbaar domein. Hierdoor breidt de Groenklimaatas Parkbos uit met 1.780 m² publiek toegankelijk groen.

De groenklimaatassen zijn robuuste, beleefbare groenblauwe structuren die ecologische verbindingen vormen tussen de stadskern en de open ruimte en zo de biodiversiteit verhogen. In 'Ruimte voor Gent', de structuurvisie voor de stad die in 2018 werd goedgekeurd, worden de groenklimaatassen naar voor geschoven als een strategisch project voor de komende jaren. In Ruimte voor Gent, de nieuwe structuurvisie voor 2030-2050, werd de ambitie voor de versnelde realisatie van de groenklimaatassen hernomen. De realisatie en versterking van groenklimaatassen zijn dus duidelijk van algemeen belang.

Door de aansluiting van de groenlast bij de groenklimaat-as Parkbos, wordt extra ruimte gecreëerd voor kwalitatief groen. Dit is een van de ruimtelijke streefdoelen vermeld in de Visienota Groenklimaatassen van 12 oktober 2020.

De nieuwe perceelsgrens zal gevisualiseerd moeten worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk is. Voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent en hiervoor dient de Groendienst ook vooraf gecontacteerd te worden om de keuringsmodaliteiten te bespreken. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Sportvelden

Tussen de grootschalige studentenhuysvesting en Maaltemeers worden twee sportvelden Aangelegd. Het gaat om grasvelden die niet verhard worden. In de huidige situatie wordt het terrein al deels gebruikt als sportterrein. De aanleg van de nieuwe velden betekent dus in essentie een voortzetting van het bestaande gebruik. Tijdens de schooluren zullen de sportvelden ter beschikking staan van Don Bosco. Buiten deze uren blijft de site vrij toegankelijk voor buurtbewoners. Er wordt geen afsluiting rond de sportvelden voorzien, zodat iedereen er op elk moment gebruik van kan maken. Dit draagt bij aan de sociale interactie en ontmoeting tussen buurtbewoners.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Voetganger

Dagdagelijkse voorzieningen liggen op meer dan 1 km. Looproutes beschikken niet over afzonderlijke trottoirs. Voetgangersverbinding richting Zwijnaarde of kern Sint-Denijs-Westrem is niet ingericht. Enkel richting zuidelijke stationswijk en Nieuw Gent zijn de looproutes nog vrij goed toegankelijk, maar voorzieningen liggen eerder op >1,5 km.

Conclusie: redelijk bereikbaar te voet, met potentieel voor verdere verbetering.

Fiets

Directe aantakking op stadsregionale fietsverbinding/fietssnelweg die connectie maakt met binnenstedelijke fietsnetwerk, kern De Pinte (4,5 km), kern Zwijnaarde (2,5 km) of kern Sint-Denijs-Westrem (3,5 km). Dagdagelijkse voorzieningen op fietsafstand. Enkele campussen van Universiteit bevinden zich op fietsafstand (o.a. Campus Schoonmeersen, Campus Sterre, Campus UZ Gent, Campus Heymans en Campus Ardoyen) en zijn dankzij de parkbos(fiets)bruggen in verlengde van Leebeekstraat goed ontsloten.

Conclusie: zeer goed bereikbaar met de fiets.

Collectief vervoer

Station Gent-Sint-Pieters ligt op 2,6 km.

Dichtstbijzijnde bushalte 'Maaltemeers' ligt op N60 op 700 m. Wandelroute ernaartoe is niet kwalitatief, door de passage overheen snelwegafritten. De wandelroutes naar de halte 'Maalte' op N43 is iets beter bereikbaar, maar ligt wel op 800m. Aan deze laatste halte is een hoogfrequente verbinding naar Gent-Sint-Pieters beschikbaar via tram T1 of bus 76-77-78.

Dichtstbijzijnde deelwagens liggen op meer dan 1 km.

Conclusie: redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer

Auto

Onmiddellijke aantakking op R4 mogelijk vanaf Langeplankstraat/N60. Ook via N43 is er nog de mogelijkheid om aan te sluiten op R4 of in zuidelijke richting aantakking op E40.

Conclusie: zeer goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

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

1. Type functie: grootschalige studentenhuisvesting en 2 sportvelden.
2. Ligging: witte zone (*Geen aangepaste richtlijnen voor woonprojecten binnen zuidelijke mozaïek*)
3. Grootte: 350 kamers

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 350 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 70 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Voor studentenhuisvesting zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan. Voor sportvelden zijn geen parkeerrichtlijnen beschikbaar. Gezien de sportvelden ten dienste staan van Don Bosco die op wandelafstand gelegen is vraagt deze functie geen parkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Fiets

Er worden voldoende fietsstelplaatsen voorzien:

> 350 voor de studenten (ondergronds – overdekt en afgesloten)

> 70 voor bezoekers (48 ondergronds en 22 op het maaiveld thv de paden aan de zuidkant)

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van vier criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging

De ingang van de fietsparkings zijn georiënteerd op de Leebeekstraat, die ingericht is als fietsstraat en onderdeel is van het stadsregionaal fietsnetwerk. Hiermee is dus een logische connectie tussen fietsnetwerk en fietsparkeerplaats verzekerd. De inritten voor gemotoriseerd verkeer zijn gesitueerd op de Maaltemeers waardoor deze niet samen vallen met de fietstoegang.

De fietsenparking situeert zich in de kelderverdieping die met een helling kan bereikt worden. Het te overbruggen hoogteverschil bedraagt minder dan 2 m (hier ingeschat 1,85 m). Bijgevolg is een hellingspercentage tot 8% mogelijk, waar gevolg werd aan gegeven. Er zijn twee hellingen voorzien. De ene helling bedient 200 fietsenstalplaatsen, de andere helling 198 fietsstalplaatsen. Het betreft dus in beide gevallen een grote fietsenparking (vanaf 100 plaatsen), waardoor de breedte van de helling 3 m moet bedragen. Dit werd correct ingetekend op het inplantingsplan nieuwe toestand, echter tekent het grondplan van de kelderverdieping slechts een helling van 2,50 m breed in. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de hellingen naar de ondergrondse fietsparkeerplaatsen een netto breedte van 3 m moeten hebben.

- 2) Type fietsenstalling

Alle fietsenstallingen zijn als een enkellaags systeem voorzien. Het is onduidelijk of dit een hoog-laagsysteem betreft.

Er zijn geen stallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien, wat bij studentenhuisvesting geen verplichting is.

3) Afmetingen van de fietsenberging

De as-op-as afstand tussen de fietsstalplaatsen lijkt voorzien op 60 cm. Bij traditionele fietsenstallingen is 75 cm noodzakelijk. Bij een hoog-laagsysteem bedraagt dit minimaal 50 cm. Enkel indien gekozen wordt voor een hoog-laagsysteem is dus voldaan aan de richtlijnen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de fietsenstallingen als een hoog-laagsysteem moeten uitgevoerd worden.

De gangpaden moeten bij fietsenstallingen vanaf 100 fietsen 3 m breed zijn. Bij minder dan 100 fietsen dient het gangpad 2 m breed te zijn. Hier werden gangpaden van 2 m voorzien. Drie van de vier fietsenparkings hebben 100 fietsstalplaatsen. Gezien het hier maar *nét* over grote fietsenparkings gaat kan een gangpadbreedte van 2 m als aanvaardbaar beschouwd worden. De deuropeningen voldoen aan de richtlijnen, evenals de vrije hoogte.

4) Bijkomende comforteisen

De fietsenparkings zijn overdekt en afsluitbaar. Men stelt dat 48 van de fietsenstalplaatsen in de benedenverdieping voorzien worden voor bezoekers. Het is echter niet duidelijk hoe dat gegarandeerd kan worden. Alle fietsenstallingen bevinden zich namelijk binnen een afsluitbaar gedeelte. Parkeerplaatsen voor bezoekers moeten vrij toegankelijk zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan door ofwel 70 fietsenstallingen voor bezoekers op het maaiveld te voorzien (in plaats van de voorziene 22), ofwel de ondergrondse fietsenstalling te compartimenteren in een vrij toegankelijk deel voor bezoekers en een afgesloten deel voor bewoners. Bij voorkeur worden alle bezoekersplaatsen op het maaiveld ingericht.

Gezien het een kelderverdieping betreft kan men niet op natuurlijk licht rekenen op de fietsenparking voldoende te verlichten. De fietsenberging moet goed verlicht worden. Het is niet duidelijk of er oplaadpunten zijn voor elektrische fietsen. Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Beide zaken (verlichting en oplaadpunten) worden opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

Auto

Er worden vier autoparkeerplaatsen voorzien met als functie het laden en lossen mogelijk te maken. Deze parkeerplaatsen zullen eveneens worden gebruikt voor het (onderhouds)personeel.

Het is echter onduidelijk hoe deze parkeerplaatsen louter deze functies zullen opnemen en niet zullen functioneren als autoparkeerplaatsen voor de bewoners. De autoparkeerplaatsen mogen niet ingezet worden om wagens van bewoners van de studentehuisvesting langdurig te laten stallen. Er dient een tijdsbeperking voorzien te worden op de parkeerplaatsen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Dit kan bv. door het aanbrengen van signalisatiebordjes met het opschrift 'max. 30 min parkeren'.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie

De verwachte hoeveelheid verkeersgeneratie is zeer beperkt.

Aansluiting op openbaar domein

Om de brandweertoeankelijkheid te garanderen moet aan de meest noordelijke toegang van het perceel in Maaltemeers een parkeerverbod worden voorzien. Op dit moment zijn hier drie parkeerplaatsen in de straat ingericht. Het is mogelijk om deze parkeerplaatsen op te schuiven, zonder verlies aan hoeveelheid parkeerplaatsen.

Laden en lossen

Er worden vier parkeerplaatsen voorzien om onderhoudspersoneel en bewoners toe te laten parkeren voor het uitvoeren van werken en het laden en lossen. Het is echter niet duidelijk hoe zal gegarandeerd worden dat deze plekken niet ingenomen worden door studenten voor langparkeren.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20240611-0046: warmtepompen

Lucht

De verwarming en koeling van het project gebeurt via 8 warmtepompen, met twee warmtepompen per gebouwvleugel. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 122,4 kW aangevraagd.

Het betreffen toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 4,2 kg en een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R290. Het betreft een natuurlijk koelgas dat ook bekend staat als propaan. De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Er worden 8 warmtepompen met buitenunits voorzien. Deze buitenunits zijn op het dak gepositioneerd. Ze staan verdiept op het dak, waardoor geluid naar de omgeving beperkt wordt. Bovendien is het project gelegen tussen de R4 en de E40, waardoor het geluid van de warmtepompen overstemd wordt door het geluid van het verkeer.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bodem

Onder de rubriek 17.4 wordt in totaal 100 liter gevaarlijke producten in verpakkingen van maximum 30 l/kg aangevraagd. Het betreft de opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten. Ze worden volgens het aanvraagdossier opgeslagen in daartoe bestemde lekbakken of opvangbakken.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 068962-008/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20241018-0042: bemaling

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 7 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,40 m verlaagd voor de kelder en 4,60 m voor de liftput. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag of 41,8 m³/uur. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 210 dagen. Een deel van het bemalingswater kan op het eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dit kan enerzijds via de toekomstige wadi's of tijdelijk aangelegde infiltratiebuffers aan de oostzijde van het perceel en anderzijds via oppervlakkige infiltratie door middel van sproeiers in de groenzone en het bosgebied ten oosten en zuiden van het terrein. Voor het overtollige water kan een overloop worden voorzien naar de langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek en vervolgens de Ringvaart.

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

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

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

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

In de aanvraag wordt aangegeven dat een volledige oppervlakkige infiltratie van het bemalingswater niet haalbaar is. Voor de grondwateronttrekking wordt gebruikgemaakt van een vacuümbemaling. Het terugvoeren van het water via retourputten is niet geschikt, omdat het ijzerhoudende water bij beluchting neerslaat en zo de retourfilters zou doen verstopen. Wel is het mogelijk om een deel van het bemalingswater te infiltreren aan de oostzijde, ter hoogte van de toekomstige wadi's. Daarnaast kan ook gekozen worden voor een beperkte oppervlakkige bevoeiing in het bos ten zuiden van de werfzone en ter hoogte van de bomen aan de oostzijde.

De totale infiltratiecapaciteit van de wadi's + oppervlakkige infiltratie wordt ingeschat op 80 m³/dag.

Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden op langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek en vervolgens de Ringvaart.

Stap 2 hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Stap 3 lozen op waterloop

Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II), maximaal geïnfilteerd worden in de nog aan te leggen wadi's. Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden in de langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek (geklaseerde waterloop 2^{de} categorie – beheerder Provincie Oost-Vlaanderen) en vervolgens de Ringvaart (bevaarbare waterloop – beheerder De Vlaamse Waterweg nv, Afdeling Regio West).

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag bevat het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen in concentraties die hoger zijn dan de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II (uitzondering a)

De lozing moet voldoen aan de milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

Geluid

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

Fauna en flora

Voor de aanleg van de ondergrondse bouwlagen is een bemaling vereist die een aanzienlijke impact kan hebben op het omliggende groen (bos en natuur). In het bemalingsrapport zijn reeds mitigerende maatregelen opgenomen. Het is essentieel dat de bevoeiing van het bos effectief wordt uitgevoerd en dat het bemalingswater – conform de beschrijving in het rapport – (deels) wordt geloosd in de gracht langs de Leebeekstraat.

Voor de aanvang van de bemalingswerken moet een gedetailleerd bemalingsplan, inclusief de concrete uitwerking van de bevoeiing, worden opgesteld. Dit plan moet ter beoordeling worden voorgelegd aan een boomdeskundige en/of de Groendienst van de Stad Gent via groendienst@stad.gent. Deze verplichting wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20240611-0046: warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 warmtepompen van elk 15,3 kW Nieuw	122,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l 100 liter poetsproducten in kleine verpakkingen Nieuw	100 liter

Inrichtingsnummer 20241018-0042: bemaling

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld bemaling met een nettodebiet van 148.831 m ³ en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld Nieuw	148831 m ³
------------------	--	-----------------------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025030775 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen aan Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw (O.N.:0408499266) gelegen te Leebeekstraat 21, 9052 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepompen en Bemaling met inrichtingsnummer 20240611-0046 en 20241018-0042 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
warmtepompen, 20240611-0046: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 warmtepompen van elk 15,3 kW Nieuw	122,4 kW
warmtepompen, 20240611-0046: 17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l 100 liter poetsproducten in kleine verpakkingen Nieuw	100 liter
bemaling, 20241018-0042: 53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per	148831 m ³

	IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld bemaling met een nettodebiet van 148.831 m ³ en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 210 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

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

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 2 oktober 2025, met kenmerk AV/411/2025/01458) moeten strikt nageleefd worden.

* De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 9 september 2025, met kenmerk 5000109706) moeten strikt nageleefd worden;

Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

* De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 september 2025 met kenmerk 068962-008/PJ/2025);

Bijzondere aandachtspunten

- Inplanting:

--> *een tweede ontsluiting (twee aantakkingen) aan de Maaltemeers is vereist.*

--> *deze aantakkingen moeten trechtervormig en obstakelvrij zijn.*

--> *de wegenis moet duidelijk afgebakend en goed leesbaar zijn.*

--> *van iedere blok moet minstens 1 volledige lange gevel en de noordgevel bereikbaar zijn binnen de 10m vanaf de rand van de opstelplaats.*

- Brandoverslag overstaande gevels tussen de blokken:

De leefkeukens van verschillende blokken hebben overstaande gevelopeningen die te dicht bijeen staan.

- Vlamoverslag tussen boven elkaar liggende compartimenten:

Er wordt benadrukt dat 'punt 3.5.1.1 van de bijlage 3/1 van het KB van 7/7/1994' strikt moet toegepast worden.

- Binnentrappenhuizen:

--> de draaizin van de deuren van de bovengrondse en ondergrondse binnentrappenhuizen zijn (bovengronds) verkeerd ontworpen en moeten aangepast worden.
--> er wordt benadrukt dat de toegangsdeuren tot de trappenhuizen niet vergrendeld mogen zijn.
--> op het gelijkvloers moeten er trapbordessen (palliers) met minimale diepte 0,5m voorzien worden naar de keldertrappen.

- Buitentrappenhuizen/ interventie brandweer:

--> Alle deuren die via de buitentrappenhuizen toegang geven tot de verschillende bouwlagen moeten bij branddetectie en stroomuitval ontgrendeld worden, zodat ze via een deurklink en zonder vergrendeling geopend kunnen worden van buiten naar binnen.
--> De bewoners moeten in geval van nood altijd de deur naar de buitentrappen in vluchtzin onmiddellijk kunnen gebruiken.

- Afvallokalen kelders:

--> Er zijn geen sassen, er moet dus een automatische blussing voorzien worden.

Adressering:

De adressering (huisnummer/brievenbus) van de studentenhuisvesting moet duidelijk zijn en dit ter hoogte van de private inrit langs Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein.

Aanleg groen en sloop woning

De sloop van de bestaande woning is een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van de opgelegde groenaanleg. Deze verplichting maakt deel uit van de stedenbouwkundige lasten.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 april 2025 met referentienummer 32949 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 32949: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32949>

Waterparagraaf:

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterput:

De totale inhoud van de hemelwaterputten moet 240.000 l bedragen.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening moet een oppervlakte van 564,39 m² en een buffervolume van 137.400 liter hebben.

Ondergrondse constructies:

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

Bomen:

- * Tijdens de volledige duur van de werken (inclusief de voorbereidende werken zoals onder andere bemalingsactiviteiten) wordt de boszone (vanaf de kruinprojectie) afgebakend als no-go zone voor werfactiviteiten.
- * De nieuwe perceelsgrens langs de Leebeekstraat (Groenklimaat) dient gevisualiseerd te worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk afleesbaar is.
- * De wijze van bevoeiing van het bos en het lozen van het bemalingswater in de gracht naast de Leebeekstraat (zoals beschreven in de bemalingsnota) wordt opgesteld en voorgelegd aan een boomdeskundige en / of de Groendienst van de Stad Gent, en dit voorafgaand de bemalingswerken starten.
- * Het verplanten (of verwijderen) van de straatbomen gebeurt door de Groendienst van de Stad Gent, die hiervoor vooraf gecontacteerd wordt (groendienst@stad.gent).
- * Voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent, die hiervoor vooraf gecontacteerd wordt (groendienst@stad.gent).

Mobiliteit:

- * Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten vrij toegankelijk zijn.
- * De helling naar de ondergrondse fietsparkeerplaatsen moet een netto breedte van 3 m hebben.
- * De autoparkeerplaatsen mogen niet ingezet worden bewoners van de studentehuisvesting langdurig te laten stallen. Er dient een tijdsbeperking voorzien te worden op de parkeerplaatsen.
- * De fietsenstallingen moet uitgevoerd worden als een hoog-laagsysteem.
- * De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- * Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/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.

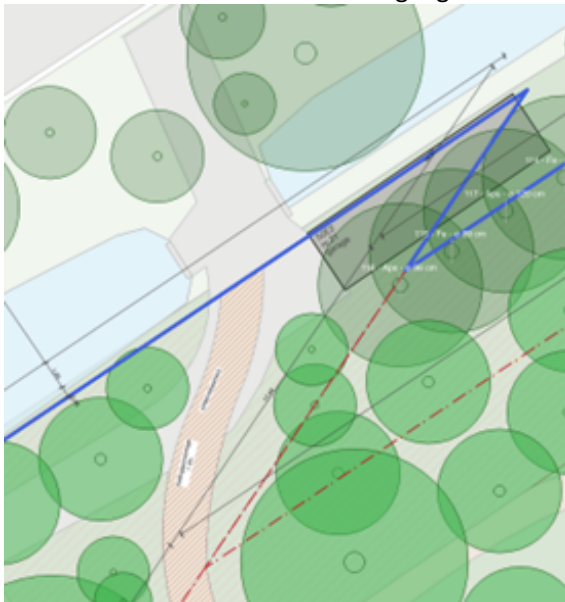
Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

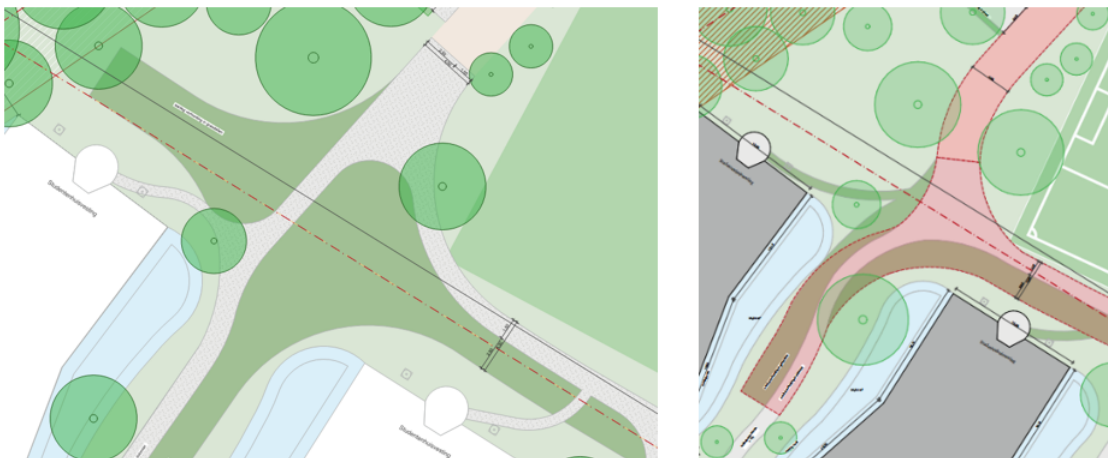
Oprit/pad:

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 overbreedte nodig voor brandweer wordt aangelegd in grasdallen.

In de Leebeekstraat wordt een toegang voor fietsers van 2 m breed toegestaan.



De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. **Brandwegen zijn niet wat vooraf is afgesproken. Deze moeten tot een minimum beperkt te worden zoals in de voorafgaande gesprekken.** Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.



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 dwarselling 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.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 068962-008/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Bemalingscascade

Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II), maximaal geïnfiltreerd worden in de nog aan te leggen wadi's. Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden in de langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek (geklaseerde waterloop 2^{de} categorie – beheerder Provincie Oost-Vlaanderen) en vervolgens de Ringvaart (bevaarbare waterloop – beheerder De Vlaamse Waterweg nv, Afdeling Regio West).

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet, vooral aan de start van de lozing, de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Wateroverlast

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

Fauna en flora

Voor de uitvoering van de ondergrondse bouwlagen is een bemaling noodzakelijk, welke een aanzienlijke impact kan hebben op het omliggende groen (bos en natuur). Om deze impact te beperken, gelden de volgende voorwaarden:

1. De bemalingswerken dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de mitigerende maatregelen zoals beschreven in het bemalingsrapport.
2. Het bosgebied dient effectief te worden bevoeid gedurende de bemalingsperiode.

3. Het bemalingswater mag – conform de beschrijving in het rapport – (gedeeltelijk) worden geloosd in de gracht langs de Leebeekstraat.
4. Voor de aanvang van de bemalingswerken moet een gedetailleerd bemalingsplan worden opgesteld, inclusief een concrete uitwerking van de bevoeiing van het bos.
5. Dit bemalingsplan dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan een boomdeskundige en/of de Groendienst van de Stad Gent via groendienst@stad.gent, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. De aanleg omvat onder meer de sloop van de bestaande woning en garage, het verwijderen van alle verhardingen, het volledig verwijderen van puin van de afbraakwerken en funderingsresten en het herstellen van het terrein tot het oorspronkelijk maaiveldniveau.

Voor de uitvoering van het openbaar groen baseer je je op de plannen, aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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
 - (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en;

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is.

Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferencieerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl. groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang het openbaar groen niet voorlopig is opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. Het openbaar groen wordt voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent. De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (zie hoger) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 5:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je

opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025030775**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor groenaanlegwerken (inclusief de sloop van de bestaande woning): de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Huisnummering:

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

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

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).

MILIEU

Inrichtingsnummer 20240611-0046: warmtepompen

Warmtepompen

- De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.
- Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:
 - Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Inrichtingsnummer 20241018-0042: bemaling

Webapplicatie DOV

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

1. het merk en serienummer;
2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

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

Peilsturing

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

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Lozen bemalingswater

De kwaliteit van het bemalingswater dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van Vlarem II.

Geluid

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10368 - OMV_2025030775 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen - met openbaar onderzoek - Leebeekstraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025030775

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_MAA_G_N_hof.pdf	u3Z8ZSeXm9LNZCtInjM5Ng==
BA_MAA_G_N_noord.pdf	cnLFFEKQscNUCE4eaiWKvg==
BA_MAA_G_N_oost.pdf	oDugeI5GC4GoW8d7EMJjFw==
BA_MAA_G_N_west.pdf	wXySUCdgtpveYRYg54SVyg==
BA_MAA_G_N_zuid.pdf	z5lmbY63hxJWTWOeUIN6JA==
BA_MAA_I_B_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	209T7WDCYmUTcv7r05yucA==
BA_MAA_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	N2FvSt54sCiLH5PwbRpXiA==
BA_MAA_L_B_Legende bestaande toestand.pdf	kxkeZPYpYqFzUE1li4nmYQ==
BA_MAA_L_N_Legende nieuwe toestand.pdf	psp4XOO536fuo5TrgVW+Q==
BA_MAA_P_N_-01.pdf	E4b7n+Dojy8mZfIDGhFujQ==
BA_MAA_P_N_+00.pdf	fXkYkWcHF/+jLwGQ6SG4AA==
BA_MAA_P_N_+01.pdf	Wki7Se6MOYkK9PZMFaFmKA==
BA_MAA_P_N_+02.pdf	pSzNkmnPZDU6e342ZsjjoA==
BA_MAA_P_N_+03.pdf	EoLxAudI/0QBocYAxMGjog==
BA_MAA_P_N_+04.pdf	C1uL38tyoPbYTCXfxqvAgQ==
BA_MAA_P_N_+dak.pdf	dLEg1Ayn6d2g3sFwQedSwg==
BA_MAA_P_N_riolering.pdf	axM/npC9II0TXRQ+rjeDfA==
BA_MAA_S_N_AA.pdf	LLmcutuL7Qh5WtQXy4wKeQ==
BA_MAA_S_N_BB.pdf	eU7CsX0DUZPNwqrrNipjbw==
BA_MAA_S_N_CC.pdf	lZW+lZbhD6FYMaVnjtqLzg==
BA_MAA_T_B_Terreinprofiel bestaande toestand TT4.pdf	6WcAjMeL30OvclGxnhxCYw==

BA_MAA_T_B_Terreinprofiel bestaande toestand TT5.pdf	FyGLj4+k+MjGHErBKBKEiA==
BA_MAA_T_N_Terreinprofiel nieuwe toestand TT4.pdf	K5dCHt2JbYjATrq2Ba24qg==
BA_MAA_T_N_Terreinprofiel nieuwe toestand TT5.pdf	RAWECFEIxo4+Mvq8QM+qrA==
BA_MAA_T_NB_Terreinprofiel nieuwe toestand TT4 Brandweer.pdf	AvXeKAdD+zMghiCe106ziQ==
BA_MAA_T_NB_Terreinprofiel nieuwe toestand TT5 Brandweer.pdf	4qeXeRIg9pjRt4zkwnV0g==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_01_Kunstwerken.pdf	DVm0Ntf4pnK1TmtuCj+6tA==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_02_Modeldwarsprofielen.pdf	h2KnzqOuznD0aFI1rCfvg==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_03_Snede's wadi's.pdf	xdyWpniR5JfLfpHLuRYy4w==
BA_Omgevingsaanleg_D_N_04_Snede beplanting.pdf	IHXQAd51kHEf1PsvIn6f5w==
BA_Omgevingsaanleg_L_B_Legende Bestaande toestand.pdf	j8M26TG+4vZ6VaSqHR1SoA==
BA_Omgevingsaanleg_L_Legende beplantingsplan.pdf	7m0I1zvKhPCwna5Ok9suQ==
BA_Omgevingsaanleg_L_N_Legende Inplantingsplan.pdf	lHz/XCvJlguYHNHI/Kcz2g==
BA_Omgevingsaanleg_L_N_Legende Wegenis- en rioleringsplan.pdf	L27b6hhIn4IihD3H1vFchg==
BA_Omgevingsaanleg_P_B_01_Bestaande toestand.pdf	uWOiBA7ohD6SZchQUYDkqg==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_01_Inplantingsplan.pdf	19JRlxaZNPLqbF2+sqTiJw==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_02_Wegenis- en rioleringsplan MAA.pdf	K2KQedht8sBxcUcNKnSSqg==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_02_Wegenis- en rioleringsplan.pdf	NvwjOOsXkYNipQJ7B4uLIQ==
BA_Omgevingsaanleg_P_N_03_Beplantingsplan.pdf	OQXXaI2JH6k1bRfOnj8U2g==
BA_Omgevingsaanleg_PRL_N_01_Lengteprofiel.pdf	fNsnVFPbNpIx+UKTxZL8dQ==