



2025_CBS_11437 OMV_2025017980 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Leeuwstraat en Sint-Lievenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025017980) 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 renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen
- Adres: Leeuwstraat 84-90 en Sint-Lievenslaan 23-33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2839W2, 2839Y2 en 2839X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 2 december 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Het projectgebied is gelegen langs de Sint-Lievenslaan, in het zuiden van Gent, en wordt begrensd door de Olifantstraat in het noorden en de Leeuwstraat in het oosten. De oppervlakte van het gebied bedraagt 4703m².

Het perceel is bebouwd met een voormalig administratief centrum, Ter Plaeten, bestaande uit een aaneenschakeling van volumes met 4 tot 6 bouwlagen onder platte bedaking. Ondergronds bevindt zich een parking (over 2 niveaus). In het gebouwencomplex zijn 2 binnenpleinen aanwezig.

Het administratief centrum werd in 1977-78 opgetrokken in opdracht van de Regie Der Gebouwen. De architectuur van het gebouw heeft een brutalistisch karakter. De architect van het complex was Albert Preys (1913-1996). Albert Preys was een vooraanstaand architect binnen de naoorlogse, brutalistische architectuur in België.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de renovatie en gedeeltelijke functiewijziging van het administratief centrum.

Het voorstel bevat de inrichting van kantoren op de kop van de Sint-Lievenslaan en studentenhuisvesting langs de Olifantstraat en het kleine binnenplein. In totaal worden 293 studentenkamers in 27 leefgroepen voorzien, verspreid over 7 bouwlagen. Er wordt een mix van diverse types studentenkamers aangeboden. In het gebouw wordt tevens een conciërgewoning voorzien en 3 appartementen voor doctoraatstudenten.

De hoofdtoegang tot het gebouwencomplex is voorzien langs de Leeuwstraat. Hiertoe wordt een stuk van de bebouwing gesloopt en een nieuwe luifel geplaatst. Door het realiseren van deze doorbraak is het grote binnenplein bereikbaar voor de buurt en krijgt het een semi-publiek karakter. Het kleine binnenplein wordt verbonden met het andere binnenplein door het maken van een onderdoorgang in de bebouwing (slopen gelijkvloers en 1ste verdieping).

Aan de zijde van de Sint-Lievenslaan wordt de bestaande 7e technische bouwlaag gesloopt en wordt een bijkomende teruggetrokken 8e bouwlaag voorzien. De voormalige ingang kant Sint-Lievenslaan wordt getransformeerd. Aan de Olifantstraat wordt een 5e bouwlaag gerealiseerd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aangevraagde iioa's omvatten het lozen van het huishoudelijk afvalwater, lucht-water warmtepompen voor de verwarming en koeling en een opslag van gevaarlijke producten in kleine recipiënten.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de studentenhuisvesting, het kantoorgebouw en een conciërgewoning. Het omvat afvalwater van de toiletten, lavabo's, reiniging,...en wordt geloosd in de openbare riolering.

Verwarming/koeling van de studentenhuisvesting en de kantoren zal gebeuren via een collectieve lucht/water warmtepompinstallatie met een totaal elektrisch vermogen van 482 kW (2 x 85 kW voor de studentenhuisvesting en 2 x 156 kW voor de kantoren). De buitenunits voor de twee warmtepompen huisvesting bevinden zich op het dak niveau +5, deze voor de kantoren staan op het dakniveau +8. Uit de plannen blijkt dat alle buitenunits voorzien zullen worden van een akoestische omkasting.

De opslag van gevaarlijke producten in kleine recipiënten betreft enkel kuisproducten. Ze worden opgeslagen in twee afgesloten bergingen die zich op de verdiepingen -2 en -1 bevinden waar ook de parking voor auto's en fietsen is voorzien.

Naast bovenstaande indelingsplichtige iioa's zijn ook nog volgende niet-ingedeelde inrichtingen aanwezig:

- Een noodstroomgenerator van 200 kVA die op het dak geplaatst wordt. Aangezien deze slechts in noodgevallen gebruikt wordt (< 500 bedrijfsuren per jaar in werking), moet het vermogen maar voor 50% in rekening worden gebracht en valt het aldus onder de onderdrempel van 150 kVA voor indeling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuisvesting alsook kantoorgebouw. klasse 3 Nieuw	17028 m³/jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Collectieve lucht-water warmtepompinstallatie: 2 x 85 kW voor studentenhuisvesting en 2 x 156 kW voor kantoren. klasse 2 Nieuw	482 kW

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

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/04/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een administratief centrum. (Litt. S-63-77)

* Op 05/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een zendstation voor mobiele communicatie omvattende het plaatsen van antennes en schotelantennes op een te vervangen bestaande mast en het plaatsen van bijhorende technische cabines (shelter) in een lokaal op de bovenste verdieping van het gebouw. (1999/471)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 september 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 16 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. *Deze PIV betreft een aanvullend overzicht over het aantal kamers. Deze beperkte wijziging raakt geen rechten van derden en vereist bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek.*

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. *Deze PIV betreft enkele beperkte wijzigingen en verduidelijkingen van de plannen met betrekking tot de gevelafwerking, constructieve uitsprongen en constructies ter hoogte van/ grenzend aan het openbaar domein in functie van een advies van de wegendienst van stad Gent.*

Deze beperkte wijziging raakt geen rechten van derden en vereist bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek.

Op 2 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 4 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. *Deze PIV betreft enkele beperkte wijzigingen en verduidelijkingen van de plannen met betrekking tot de riolering en watertellers in functie van een advies van Farys.*

Deze beperkte wijziging raakt geen rechten van derden en vereist bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek.

Op 18 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. *Deze PIV betreft enkele verduidelijkingen van de plannen met betrekking tot de gascabine in functie van een advies van Fluvius.*

Deze beperkte wijziging raakt geen rechten van derden en vereist bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Voorwaardelijk gunstig advies van POVOC van 2 december 2025

De commissie adviseert GUNSTIG voor een termijn van onbepaalde duur mits toepassing van stedenbouwkundige voorwaarden en milieuvoorwaarden.

4.2. Voorwaardelijk gunstig advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be afgeleverd op 2 december 2025: Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Gezien de grote oppervlakte van de 2 ondergrondse verdiepingen, heeft de commissie beslist dat er op de ondergrondse verdiepingen 1- en -2 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

4.3. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 november 2025

Bijzondere aandachtspunten:

- *Alle brandwerende deuren aan de leefkeukens en de multifunctionele ruimtes in de studentenhuisvesting moeten zelfsluitend voorzien worden.*
- *De berging in leefgroep 22 op de +04 moet afgesloten worden met een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30.*
- *De brandwerende deuren dwars op de gangen tussen de verschillende leefgroepen moeten doorslaand voorzien worden.*
- *De deuren van de sanitaire lokalen die uitgeven op de inkomhal op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn.*
- *De brandwerende deuren van de kantoren die uitgeven op de inkomhal op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moeten zelfsluitende voorzien worden*
- *De gevels moeten aangepast worden zodat voldaan wordt aan de verticale vlamoverslag tussen de compartimenten van de studentenhuisvesting of er moeten kunnen aangetoond worden dat de gevels voldoen. O.a. gevel noord*
- *De gevels moeten aangepast worden zodat voldaan wordt aan de horizontale vlamoverslag tussen de compartimenten van de kantoren en de studentenhuisvesting. O.a. ter hoogte van as 9A en 9B en de verschillende deelcompartimenten in de studentenhuisvesting.*
- *Alle brandwerende deuren aan alle trappenhallen in de studentenhuisvesting en de parking moeten zelfsluitend voorzien worden.*
- *Alle brandwerende deuren aan alle trappenhallen in het kantoorgebouw moeten (bij brand) zelfsluitend voorzien worden.*
- *De deuren van alle trappenhuizen die uitgeven op de inkomhal op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn.*
- *Alle brandwerende deuren van de lokalen die uitgeven op de parking moeten zelfsluitend voorzien worden.*
- *Er moet aangetoond worden dat de uitlaat van de RWA van de parking voldoet aan de afstandsregels t.o.v. de burens.*
- *Alle brandwerende deuren aan alle liftsassen moeten zelfsluitend of bij brand zelfsluitend voorzien worden.*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

4.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 9 december 2025 onder ref. AD-25-1148:

Drinkwater

Het voorliggend dossier wordt opgevat als een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen. De omgevingsvergunning omvat de renovatie, opwaardering en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw.

De omgevingsaanvraag gaat gepaard met de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen.

Om de bouw en naderhand het gebruik van het gebouw mogelijk te maken, wordt met het voorliggende aanvraagdossier ook de plaatsing van warmtepompen aangevraagd.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Op het plan 'nieuwe toestand Parking -1' situeert het voorziene watertellerlokaal zich aan de kant van de Leeuwstraat.

Om aan te sluiten op ons bestaand drinkwaterdistributienet aan de kant van het watertellerlokaal is een dwarsing/kruising nodig in de Leeuwstraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.

Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:

"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding : "Verkaveling Leeuwstraat 84-90 te Gent - 1 ".

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de renovatie, opwaardering en gedeeltelijke functiewijziging van het gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een complex bouwaanvraag (opp > 1000m²)

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:

· Aansluiting van de gebouwen op de bestaande openbare riolering

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/RIOLAANSLUITING 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/riolaansluiting (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.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft een reconversie van bestaand gebouw naar studentenhuisvestiging en kantoren.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

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

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Op rioleringsplan is maar één aansluiting naar buiten. Dit is niet correct. Zowel DWA als RWA dienen naar buiten gebracht te worden in aparte aansluitingen. Eens op openbaar domein wordt dit samenbracht tot één aansluiting. – plannen zijn aangepast aan deze opmerking.

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen: *Gezien bestaand bebouwd perceel zijn geen grondwaterpeilmetingen uitgevoerd*

Infiltratie: *Gezien bestaand bebouwd perceel zijn geen infiltratiemetingen uitgevoerd*

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Er zijn regenwaterputten voorzien zowel voor studentenhuysvestiging als voor de kantoren. Op basis van sirio berekeningen is gerekend naar maximaal gebruikt en minimale leegstand.

In overleg met milieudienst is buffer met vertraagde lozing toegestaan. De lozing is voorzien cfr GSVH 2023.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Er dient te worden voldaan aan bovenvermelde voorwaarden inzake aansluiting op de openbare riolering.

4.5. Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. AV/411/2025/01521/A:

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)

4.6. Geen tijdig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn. De adviesvraag is verstuurd op 30 september 2025. Op 4 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.7. Geen tijdig advies van advies.departement@mow.vlaanderen.be. De adviesvraag is verstuurd op 30 september 2025. Op 4 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.8. Voorwaardelijk gunstig advies van Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid afgeleverd op 29 oktober 2025:

Deze aandachtspunten worden als opmerking meegenomen in de Omgevingsvergunning.

4.9. Geen bezwaar advies van Fluxys NV afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. TPW-OL-2025305001:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo. Voor inlichtingen kan u terecht bij Dirk Van De Riet, tel. 02/282.73.27.

4.10. Gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 18 december 2025.

Fluvius kan gunstig advies verlenen daar de plannen stroken met de reeds besproken inplanting van de te verplaatsen distributiecabine gas. Bestaande distributiecabine elektriciteit zal blijven huisvesten in de bestaande configuratie/inplanting zoals deze op heden functie doet.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het pand met adres Leeuwstraat 84-90 en Sint-Lievenslaan 23-33B, 9000 Gent is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De aanvraag is gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg nr.122 Binnenstad deel Muinkpark. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg, het wijkt af op volgend artikel:

Conform art.3.3.1. bedraagt de referentiehoogte voor een nieuwbouwlaag 3 m. In voorliggend voorstel variëren de verdiepingshoogtes van 3,39m tot 3,74m.

Conform art.3.3.1. bedraagt de maximale bouwhoogte uit 9 bouwlagen, zijnde een kroonlijsthoogte van 27m. In voorliggend voorstel bedraagt de totale kroonlijsthoogte 28,65m.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

De huidige kantoorverdiepingen hebben in de bestaande toestand al een grotere verdiepingshoogte dan de referentiehoogte van 3 meter. Omdat het gebouw wordt gerenoveerd, blijven deze bestaande hoogtes behouden. De uitbreidingen worden op dezelfde hoogte afgestemd, zodat het gevelbeeld consistent blijft.

De afwijking op de totale kroonlijsthoogte blijft relatief beperkt en is ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat het vooropgestelde bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving. Er kan geoordeeld worden dat de algemene doelstelling van het BPA geëerbiedigd blijft.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Art.4.23: Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten. Een unit is een studentenkamer, een studentenstudio of een slaapkamer in een studentenappartement.
- Art.4.1.: een studio is zelfstandige woning waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning.

In voorliggend voorstel worden 3 één-slaapkamer- appartementen voor doctoraatstudenten ingericht. Deze appartementen zijn enkel toegankelijk via de collectieve delen van de collectieve studentenhuisvesting en worden bijgevolg als onderdeel van de collectieve studentenhuisvesting beschouwd. De inrichting van één-slaapkamer- appartementen is in toepassing van het algemeen bouwreglement niet mogelijk in een collectieve verblijfsaccommodatie. In bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgelegd om deze units aan te passen tot studio's. De slaapgelegenheid moet met een voldoende breedte (>150 cm) in verbinding staan met de leefruimte. De deur tussen slaapgedeelte en leefruimte dient verwijderd te worden. **(zie 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.

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

Bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. [...]'.

Huidige aanvraag valt onder het toepassingsgebied.

Een goede lezing van artikel 5 leert dat de gewestelijke verordening m.b.t. grootschalige studentenhuysvesting enkel uitspraken doet over de gemeenschappelijke delen. De wet doet geen uitspraak over de toegankelijkheid van de privatieve kamers zelf. Dit betekent:

1/ Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen toegankelijk moeten zijn: inkom, gangen, liften, toegangsdeuren naar kamers ...

2/ Het sanitair bij de kamers (opgelegd door het Algemeen Bouwreglement) bevindt zich ook in de gemeenschappelijke zone maar wordt privaat beschouwd. Om in de geest van de wet aan de bezoekbaarheid te voldoen, wordt wel gevraagd 1 rolstoeltoegankelijk toilet te voorzien om geen gebruik te moeten maken van de private badkamers en toiletten.

3/ Om aan de geest van de wet te voldoen, moeten tevens alle ruimtes voor bezoekers toegankelijk zijn: leefkeukens, studeerruimtes ...

Het ontwerp moet blijvend voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

(zie bijzondere voorwaarde)

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening.

(Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Verharding

De verhardingen betreffen enerzijds te renoveren bestaande verhardingen en nieuwe verhardingen die worden aangesloten op een buffervoorziening. Op de bestaande verharding worden plantenbakken voorzien met eenzelfde buffercapaciteit als de groendaken. Verhardingen worden maximaal aangelegd met natuurlijke infiltratie waar mogelijk.

Hemelwaterput

1868,20m² van de dakoppervlakte wordt aangesloten op hemelwaterputten met een totaal volume van 90 m³ (voor de studentenhuysvesting) en 40 m³ (voor het kantoorgebouw) geplaatst. Dit water zal gebruikt worden voor het spoelen van toiletten, het onderhoud van het gebouw (gevels en gemeenschappelijke delen) en de groenzones.

Met behulp van een SIRIO-berekening kan de dekking van de vraag voor de hemelwatervoorziening geraamd worden: Een dekkingsvraag van 52 % voor de studentenhuysvesting en 43 % voor de kantoren.

Een grotere hemelwaterput zal maar een beperkt bijkomend hergebruik (< 1%) met zich meebrengen en biedt dus geen meerwaarde.

Er kan akkoord gegaan worden met het volume van de hemelwaterputten.

Groendak

Van de totale dakoppervlakte van 3327m² wordt 1458,60m² voorzien als groendak, met een minimale buffercapaciteit van 50l/m². Op de bestaande verharding worden plantenbakken voorzien met eenzelfde buffercapaciteit als de groendaken. De groendaken worden bij voorkeur aangesloten op de hemelwaterputten, om een minimaal leegstandpercentage te bekomen.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier (bestaande bebouwde toestand met aanwezigheid van een ondergrondse parking), kan de uitzondering toegestaan worden. Er wordt een buffervoorziening met een inhoud van 78.000 liter met vertraagde afvoer geplaatst. De dakoppervlaktes voor hergebruik mogen in mindering gebracht worden. Het maximale doorvoerdebiet van de buffer werd vastgesteld op 1 l/s (T20-bui).

Uit een Siriomodellering van de HW-putten en de buffer, kon afgeleid worden er nog 10 overstorten per 100 j zullen zijn, met een overstortdebiet van 2,4 l/s en een overstortvolume van 19 m³ bij een T20-bui.

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

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De enige boom binnen de projectzone, namelijk gesitueerd in de hoek van Sint-Lievenslaan en Leeuwstraat dient behouden te worden. **(zie bijzondere voorwaarde)**

Het afwegingskader mobiliteit is van toepassing volgens het stikstofdecreet.

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

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 de natuurtoets mits voorwaarden doorstaat.

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

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

Er werd een project-MER toegevoegd aan het aanvraagdossier, definitief goedgekeurd door de dienst MER op 5 november 2025:

Inhoudelijke toetsing van het project-MER

1. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 1° DABM²

Het project-MER werd opgesteld door het team van erkende MER-deskundigen en de erkende MER-coördinator waarover in de aanmeldingsbeslissing werd beslist

2. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 2° DABM

Er werd geen scopingsadvies gevraagd.

3. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 3° DABM

Het project-MER is kwaliteitsvol uitgewerkt en het bevat alle relevante onderdelen conform artikel 4.3.7. van DABM.

4. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 4° DABM

Het project-MER werd afgetoetst aan de ontvangen opmerkingen en adviezen van het publiek en de geraadpleegde adviesinstanties. Hier volgt een beknopte analyse van de ontvangen informatie:

Het Team Omgevingseffecten vroeg advies op het MER aan Agentschap Wegen en Verkeer (AWV), De Lijn, Departement MOW, Onroerend Erfgoed, Departement Zorg, VMM-lucht, Provincie Oost-Vlaanderen en stad Gent. Er kwam heden reactie op het MER of op de vergunningsaanvraag van:

- VMM lucht: geen advies
- Departement Zorg: algemene aandachtspunten
- AWV: Gunstig
- Stad Gent: Gunstig

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 14 bezwaren geformuleerd.

Onder meer volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing en de analyse van adviezen en bezwaren:

- De parkeerdruk in de omgeving is al te hoog
- De huidige fietsenstallingen op het openbaar domein zijn nu reeds ontoereikend
- De verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid komt in het gedrang
- De mobiliteitsstudie is onvolledig. De sensitiviteitstoets voorziet een afname van het autoverkeer terwijl het een ongunstiger mobiliteitspatroon moet onderzoeken. Er moet een mobiliteitstudie uitgevoerd worden die rekening houdt met het studentenverkeer, avondverkeer, weekendverkeer en de impact van Gentspoort. - Gebrek aan groene ruimte en ontharding

Het MER en bijhorend MOBER geven de parkeerdruk in de omgeving correct weer. Er werd rekening gehouden met de reële capaciteit i.p.v. de theoretische aangezien er door werkzaamheden enkele parkeerplaatsen onbeschikbaar waren. Hierdoor wordt de parkeerdruk zeker niet onderschat. Verder werden parkeerplaatsen voorbehouden voor bestuurders met een toelatingskaart ook niet meegerekend in de bepaling van de bezetting en capaciteit. In het project worden voldoende fietsenstallingen voorzien conform de parkeerrichtlijnen van stad Gent. Bovendien worden er nog 32 fietsenstalplaatsen beschikbaar gesteld voor de buurtbewoners.

Ook wat betreft het aantal parkeerplaatsen voldoet het project aan de parkeerrichtlijnen van stad Gent. In het MER wordt aangegeven dat de parkeervraag (o.b.v. algemene kencijfers) hoger ligt dan het aantal parkeerplaatsen dat nu voorzien wordt in het project. In het MER wordt grondig gemotiveerd waarom er minder parkeerplaatsen worden voorzien gezien de aanwezige alternatieven en het effect wordt correct beoordeeld. Er worden in het project geen parkeerplaatsen voorzien voor studenten conform de parkeerrichtlijnen van stad Gent. In het MER wordt ook aangegeven dat studenten die toch met de wagen komen parkeergelegenheid hebben in de nabijgelegen parkeergebouwen.

De parking zal buiten de kantooruren bovendien ter beschikking worden gesteld van de buurtbewoners.

In het MER wordt de gehanteerde modal split voor zowel de studenten als de kantoorfuncties duidelijk en correct onderbouwd.

Voor de kantoren wordt bovendien een worst-case modal split gehanteerd volgens de kencijfers uit het richtlijnenboek. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met de huidige kantooractiviteiten, hoewel deze activiteit ook nu al verkeer genereert. Hierdoor worden de mobiliteitseffecten van het project worst-case ingeschat. Gezien deze worst-case inschatting wordt ook een sensitiviteitstoets toegevoegd waarbij recentere cijfers uit het mobiliteitsonderzoek van stad Gent (dd. 2021) worden gebruikt. Uit dit onderzoek bleek dat 39% zich met de wagen verplaatst (itt de 59% volgens de kencijfers).

De verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid wordt ook grondig besproken in het MER. Ook hier zijn de effecten beperkt.

Tenslotte wordt in het MER ook rekening gehouden met de realisatie van Gentspoort. Er wordt aangegeven dat de verkeersstromen zullen wijzigen maar dat het effect zeer beperkt zal zijn op de omliggende kruispunten. Bovendien verhoogd de bereikbaarheid van het projectgebied. De effecten blijven beperkt. De discipline mobiliteit is volledig en correct onderzocht en beoordeeld in het MER. Bovendien werden alle gehanteerde cijfers grondig onderbouwd en is er rekening gehouden met het project van Gentspoort.

De deskundige mobiliteit geeft ook aanbevelingen mee om de duurzame modal split verder te ondersteunen.

Tenslotte worden in het project ook ingrepen voorzien om het klimaatrobuuster te maken. Zo worden groendaken voorzien, wordt er ingezet op infiltratie waar mogelijk en hergebruik. Er zal verharding worden verwijderd en ingericht worden als groenzone. In de binnenhoven worden bomen en struiken aangeplant om het hitte-eiland effect te bestrijden.

Reacties van onderstaande aard worden als niet relevant beschouwd voor het project-MER:

- reacties die uitsluitend een persoonlijk standpunt inhouden over de wenselijkheid van het project;

- reacties die geen deel uitmaken van de decretaal vereiste elementen van een project-MER (vb. kostenbatenanalyse, waardevermindering of –vermeerdering van onroerend goed per perceel, persoonlijke voorkeuren van omwonenden, ...);
- reacties die gaan over procedurele aspecten buiten deze project-MER procedure: onder meer opmerkingen met betrekking tot sociale mix, waterdruk
- reacties die betrekking hebben op zaken buiten de scope van het project-MER: onder meer opmerkingen over de plannen die stad Gent heeft voor de hele wijk mbt openbare ruimte. De inrichting van fietsenstallingen en parkeerplaatsen op en openbaar domein

De opmerkingen uit de bezwaren geven geen aanleiding tot aanpassingen of wijzigingen van het MER.

5. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 5° DABM

In het MER wordt gemotiveerd dat er geen betekenisvolle grensoverschrijdende effecten zullen optreden

Op basis van bovenstaande analyse van de ontvangen informatie, concludeert het Team Omgevingseffecten dat de ontvangen informatie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het project-MER en de informatie geen aanleiding geeft tot andere conclusies inzake milieueffecten.

Goedkeuring van het project-MER

Op basis van de bovenstaande toetsing keurt het Team Omgevingseffecten het voorliggende project-MER goed.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2025 tot en met 16 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 14 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en beantwoord:

LEEFBAARHEID EN SOCIALE DRAAGKRACHT

Er wordt gewezen op een fundamentele strijdigheid van de grootschalige functiewijziging naar studentenhuisvesting (circa 296 tot 300 units) met het stedelijk beleid dat streeft naar een evenwichtige wijk en het behoud van het residentiële karakter. Het bezwaar wordt gestaafd met tellingen die een alarmerend onevenwicht in de directe omgeving aantonen: er zijn al 1.070 studenten geteld tegenover slechts 171 gezinswoningen, waardoor de toevoeging van dit project de sociale en ruimtelijke draagkracht van de wijk definitief zou overschrijden. Deze extreme concentratie, in combinatie met de bijkomende kantoorfunctie, leidt volgens de indieners tot een onaanvaardbare verlaging van de woonkwaliteit, waarbij de Leeuwstraat haar residentiële uitstraling verliest.

Antwoord op bezwaar

Voorliggend project sluit aan bij de beleidsdoelstelling om studenten die nu in onreglementaire gezinswoningen wonen, te verplaatsen. De betreffende locatie, gelegen aan de R4, wordt als geschikt bevonden voor de inrichting van een grootschalige studentenhuisvesting (zie ook 10.1. locatieonderzoek) en draagt hierdoor bij aan het ontlasten van de reguliere woningmarkt.

Belangrijk hierbij is dat de schaal van het project (circa 300 eenheden) professioneel beheer garandeert (met permanente aanwezigheid van een conciërge en strikte beheersstructuren). Dit verplichte, professionele beheer is een essentiële voorwaarde om de leefbaarheid te vrijwaren en eventuele overlast effectief te kunnen aanpakken, wat een duidelijke meerwaarde is ten opzichte van de huidige, ongecontroleerde en versnipperde kamerverhuur in de wijk.

MOBILITEIT EN PARKEERDRUK

De mobiliteitsproblematiek is een zwaarwegend bezwaar, zowel voor auto's als voor fietsers. De indieners betwisten de toereikendheid van de Mobiliteitseffectenrapportage (MOBER), waarbij men vreest dat de kantoorfunctie een onaanvaardbare extra parkeerdruk zal veroorzaken in de woonstraten (nu al 81-94% verzadigd), aangezien de parkeerbehoefte voor kantoren als ondergewaardeerd wordt beschouwd. Daarnaast zijn er grote zorgen over de verkeersveiligheid: de hoofdingang in de smalle Leeuwstraat zal leiden tot piekdruk, onveilige Kiss & Ride-situaties en sluipverkeer. Deze problemen zullen nog verergeren door de toekomstige afsluiting van de uitrijroute via de Olifantstraat door het Gentspoort-project. Wat fietsen betreft, wordt gevreesd voor foutstallen van fietsen op voetpaden en conflicten, aangezien de Leeuwstraat en Olifantstraat geen fietsinfrastructuur hebben, ondanks de verwachte toename van het aantal fietsers.

Antwoord op bezwaar

Wat betreft de mobiliteitsproblematiek dient vooreerst te worden verduidelijkt dat in de huidige vergunde toestand reeds een aanzienlijke kantoorfunctie aanwezig is; het voorliggende project voorziet echter in een drastische inkrimping van deze oppervlakte, waardoor de potentiële verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van werknemers juist afneemt. De voorziene autoparkeerplaatsen voor de kantoorruimte zijn bovendien volledig in lijn met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Voor de nieuwe studentenhuisvesting worden daarnaast, conform de stedelijke normen, geen autoparkeerplaatsen in rekening gebracht, aangezien deze doelgroep zich hoofdzakelijk met de fiets of het openbaar vervoer verplaatst. Om foutparkeren op het openbaar domein te voorkomen, voorziet het project bovendien in ruim 350 inbandige fietsparkeerplaatsen op niveau -1, wat de druk op de voetpaden in de Leeuw- en Olifantstraat beperkt.

GELUID EN OVERLAST

Er wordt gevreesd voor een significante toename van de geluidsoverlast, met name 's nachts, door de grote concentratie studenten die in groep terugkeren van het uitgaansleven. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat één enkele conciërge op bijna 300 kamers onvoldoende toezicht en handhavingscapaciteit garandeert om deze overlast effectief te beheren en op te lossen.

Antwoord op bezwaar

De vergunning wordt gekoppeld aan de voorwaarde van professioneel en residentieel beheer door de uitbater. Zoals eerder aangegeven, biedt de schaal van het project net de noodzakelijke basis om deze vorm van permanent toezicht te garanderen, wat een actieve aanpak van overlast verzekert. De uitbater is verplicht een nauwkeurig en bindend beheerplan voor te leggen met duidelijke huisregels en een klachtenprotocol. De gunstige beoordeling van het Project Milieueffectenrapport (MER) bevestigt bovendien dat de voorgestelde akoestische maatregelen in het ontwerp (o.a. isolatie, inrichting gemeenschappelijke ruimtes) en het voorziene beheer voldoende zijn om de geluidshinder voor aanpalende woningen binnen de normen te houden.

VOLUME EN GROEN

De stedenbouwkundige bezwaren richten zich op het bouwvolume en het gebrek aan kwalitatieve groene ruimte. De geplande verhoging met één tot twee bouwlagen wordt als te massief en disproportioneel ervaren, wat een visueel overwicht creëert en leidt tot vermindering van lichtinval en privacy voor de lagere, aanpalende residentiële panden. Daarnaast wordt de interne binnentuin als ontoereikend en te gesloten beschouwd voor het grote aantal studenten, waardoor de druk op het reeds overbelaste publieke Muinkpark zal toenemen. De indieners stellen voor om extra bouwvolume te slopen (bv. een blok aan de hoek) om de omvang te reduceren en meer ruimte te maken voor kwalitatieve, akoestisch bufferende groenstructuren en waterinfiltratie.

Antwoord op bezwaar

De geplande verhoging vindt aansluiting bij de bestaande schaal van de Sint-Lievenslaan (R40). Op basis van de ingediende plannen manifesteert de bezonningsimpact zich in hoofdzaak op het eigen terrein. Daarnaast is de inrichting in overeenstemming met de richtlijnen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. Algemeen kan gesteld worden dat een beperkte ruimtelijke impact ten opzichte van de directe omgeving eigen is aan een stedelijke ontwikkeling en in de betreffende context als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Het project realiseert een ontharding en vergroening van de voormalige, volledig verharde kantoor site door de aanleg van een collectieve binnentuin. De gunstige beoordeling van het Project MER bevestigt dat de milieu- en landschapsimpact aanvaardbaar is, en dat de ontharding en groenvoorziening bijdragen aan de verbetering van het microklimaat en de waterhuishouding. Hoewel het groen in de binnentuin primair voor de bewoners is, transformeert de ontharding en de waterbuffering de negatieve milieueffecten van de eerdere verharde site in een positieve bijdrage voor de omgeving.

INFRASTRUCTUUR EN STABILITEIT

De bezwaren zijn gericht op de technische risico's en de infrastructuurcapaciteit. Bewoners vrezen voor de stabiliteit en mogelijke schade aan hun aanpalende woningen tijdens de omvangrijke sloop- en bouwwerken, waarbij zij verwijzen naar eerdere problemen bij de oorspronkelijke constructie. Er is ook bezorgdheid over de capaciteit van de nutsvoorzieningen, met name waterdruk en riolering, en de noodzaak van een gedetailleerde studie om te garanderen dat de infrastructuur de bevolkingstoename aankan. Tot slot wordt gewezen op de mogelijke aanwezigheid en veilige verwijdering van asbest tijdens de afbraakfase.

Antwoord op bezwaar

Met betrekking tot de nutsvoorzieningen heeft het waterbedrijf Farys de aanvraag gunstig geadviseerd. De rioolstudie en de maatregelen voor hemelwaterinfiltratie en -buffering zijn door Farys goedgekeurd, wat de beheersbaarheid van de impact op de waterhuishouding en de riolering bevestigt. Wat de stabiliteit betreft, heeft de aanvrager de verplichting om een plaatsbeschrijving op te maken van alle aanpalende woningen vóór de start van de werken, waarbij de aannemer wettelijk aansprakelijk is voor schade. De gunstige beoordeling van het Project MER omvat eveneens de bevestiging dat de algehele milieu-impact, inclusief de hinder tijdens de bouwwerken en de vereiste veilige asbestverwijdering, voldoende wordt gecontroleerd door de opgelegde voorwaarden.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten: inpassing in de directe omgeving

De voorgestelde densiteit en schaal van het voorgestelde project worden op de betreffende locatie als ruimtelijk verantwoord beschouwd. De schaal en densiteit van het project zijn afgestemd op de specifieke draagkracht en het karakter van de omliggende context. De volume-uitbreidingen liggen in de lijn met de doelstellingen van het BPA, dat voor deze locatie expliciet inzet op een grotere volumeschaal aan de kant van de Sint-Lievenslaan en een kleinere aan de kant van de Olifantstraat. De beperkte afwijking op de voorschriften van dit BPA is ruimtelijk verantwoord, aangezien deze de realisatie van een kwalitatief en samenhangend architecturaal geheel faciliteert zonder de draagkracht van de omgeving aan te tasten. (zie ook 5.1. toetsing aan de voorschriften van het BPA).

Het behoud en de herbestemming van het bestaande gebouwencomplex stemt overeen met de bouwblokvisie van de stad Gent. In plaats van volledige sloop en nieuwbouw, wordt het bestaande volume zinvol hergebruikt, wat getuigt van een visie op duurzaam en circulair bouwen. Door de bestaande structuur als basis te nemen wordt de ecologische voetafdruk van het project geminimaliseerd. Dit sluit aan bij de stedelijke ambitie om spaarzaam om te gaan met ruimte en grondstoffen door bestaande bebouwing op strategische locaties te transformeren naar een eigentijdse invulling.

Op het vlak van ruimtelijke structuur vormt de voorgestelde sloop van het tussenvolume en het volume aan de Leeuwstraat een cruciale kwalitatieve verbetering binnen dit bouwblok. Door deze ingreep worden de voorheen gefragmenteerde binnenpleinen op een logische en kwalitatieve wijze met elkaar geschakeld. Dit creëert niet alleen een nieuwe leesbare toegang voor het volledige gebouwencomplex, maar verbetert ook de interne circulatie en de beleving van de open ruimte binnen het bouwblok.

Het project beoogt een bijdrage te leveren aan de lokale leefomgevingskwaliteit en klimaatadaptatie door binnen de bestaande verharde oppervlakte ruimte te zoeken voor vergroening. Met de introductie van groenzones op de heringerichte binnenpleinen wordt de natuurwaarde op het perceel verhoogd en de waterhuishouding ter plaatse verbeterd. Deze transformatie van een nagenoeg volledig versteende kantoor-site naar een invulling met meer open ruimte en groenaccenten draagt bij aan de ruimtelijke beleving voor zowel de bewoners als de directe omgeving.

Functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving

De herontwikkeling van het administratief centrum Ter Plaeten vormt een duurzaam antwoord op de stedelijke nood aan functiemenging. De combinatie van kantoren met een verblijfsaccommodatie voor studenten resulteert in een dynamisch programma waarbij de verschillende functies elkaar complementeren. Deze kruisbestuiving zorgt voor een optimaal en meervoudig ruimtegebruik en verhoogt de sociale controle, wat de buurt als geheel ten goede komt en een toekomstbestendige invulling van de site garandeert.

Kantoor

De keuze om circa 6.745 m² kantoorruimte te behouden (42% van de bestaande oppervlakte) wordt uitdrukkelijk ondersteund vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening en de

beleidsdoelstellingen uit Ruimte voor Gent. Door werkgelegenheid in de kern te verankeren wordt de noodzakelijke functiemenging gegarandeerd. Daarnaast bevordert het behoud van kantoren de nabije stad, waarbij werkplekken op strategische locaties zoals de R4 de pendelafstanden verkleinen en het gebruik van duurzame vervoersmodi stimuleren.

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting)

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner 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 met betrekking tot mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag.

1/ 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.

INPASSING IN DE BUURT

De Binnenstad is een buurt met heel veel bestaande grootschalige studentenhuisvestingsprojecten. Deze concentreren zich voornamelijk in het zuidelijke deel van de Binnenstad. In de nabijheid van deze locatie bevindt zich Ter Plaeten UpKot (aan de overzijde van de straat). Iets verderop zijn er de verschillende homes van de UGent rond het Stalhof en Ganda Upkot.

Tegelijk staan er heel veel woningen in de rondliggende straten op de lijst van de brandweer, die gebruikt wordt om een inschatting te maken van de aanwezigheid van vergund of vergund geachte kamerwoningen. Tot slot krijgt ook de wijkregisseur veelvuldig signalen uit de buurt dat er de laatste jaren een grote toename geweest is van het aantal studenten die hier in de omgeving wonen in rechtmatige of onrechtmatige panden.

De Sint-Lievenslaan maakt deel uit van de kleine ring. De straat is bijna 30 meter breed en bestaat uit 4 rijstroken, een strook voor langsparkeren langs weerszijden van de baan en een middenstrook met bomen. Als onderdeel van de kleine ring kent deze straat heel veel verkeer. De infrastructuur voor actieve weggebruikers (fietspaden en voetpaden) is beperkt langs deze straat.

De Olifantstraat en de Leeuwstraat zijn ongeveer 13 meter breed en bieden plaats aan een rijstrook en parkeerstrook in elke richting. Daarenboven staat het huidige kantoorgebouw niet tot op de perceelsgrens. Dit kan de straat (in aanvoelen) ook iets breder maken.

De Sint-Lievenslaan kent vandaag relatief - als deel van de kleine ring - veel residentiële projecten, waarbij de gelijkvloerse verdiepen ruimte bieden voor detailhandel of kantoorfuncties. De Olifantstraat en de Leeuwstraat bestaan uit een menging van eengezinswoningen en al dan niet vergunde of vergund geachte kamerwoningen. Het gebouw dat met dit locatieonderzoek bekeken wordt, is op vandaag een zeer groot kantoorcomplex.

Aangezien deze locatie in de binnenstad ligt, zijn alle voorzieningen bereikbaar binnen wandelafstand:

- Er liggen drie supermarkten op ongeveer 500 meter wandelen.
- In de buurt rijden verschillende buslijnen. De bushalte op +/- 200 meter van de deur bedient verschillende lijnen tussen Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort. Deze bussen passeren ook langs de halte Zuid. Daar passeren verschillende bus- en tramlijnen.
- De dichtstbijzijnde HOI-campus ligt in de Leeuwstraat op 400 meter, de volgende campus ligt op 550 meter, op 850 meter liggen twee volgende campussen, op 1000 meter zijn er nog verschillende andere campussen bereikbaar.

In de buurt zijn verschillende groenzones: het Muinkpark, de tuin van de Sint-Pietersabdij, het Zuidpark en het Citadelpark. In de binnenstad is de druk op de parken echter groot.

Gelet op de ligging aan de kleine ring en de grote aanwezigheid van kamerwoningen in de andere straten, is deze locatie geschikt voor studentenhuisvesting.

2/ Gebouw + tuin

RELATIE NAAR OMWONENDEN

In relatie naar omwonenden (en de eigen student-bewoners) vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidig ontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld.

Eerst en vooral beschikt de grootschalige studentenhuysvesting niet over een tuin maar over een binnenplein waardoor deze potentiële bron van lawaai-overlast niet aanwezig is. Bijkomend worden geen dakterrassen ingericht.

De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling gebeurt via een helling. De fietsenstalling is op die manier zeer vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. Dergelijke toegang zorgt ervoor dat de fietsenstalling effectief gebruikt zal worden en voorkomt dat de fietsen van de studenten én hun bezoekers op het openbaar domein willekeurig gestald worden.

Elke leefgroep beschikt over een eigen leefkeuken, wat de studenten stimuleert om zich deze gezamenlijke ruimte eigen te maken en duidelijke afspraken te maken over orde en netheid. Door het vormen van dergelijke hechte, kleinschalige groepen ontstaat een goede woonsfeer. Interne organisatie zorgt ervoor dat de sociale dynamiek zich hoofdzakelijk binnen het gebouw en de leefgroepen afspeelt, wat de kans op overlast naar de directe burens aanzienlijk verkleint.

VERBLIJFSKWALITEIT STUDENT-BEWONERS

Naast de hierboven vermelde elementen met oog op het voorkomen van overlast werd in het ontwerp ook aandacht besteed aan de eigenlijke verblijfskwaliteit voor de student-bewoners.

Vooreerst voorziet het ontwerp ruim voldoende oppervlakte aan leefkeukens en gemeenschappelijke sanitair. Elke verdieping werd ook zo ontworpen dat deze meer lawaaierige ruimtes gebundeld worden en ook gescheiden worden van de stille zone per de verdieping (waar de kamers gelegen zijn).

De studentenunits bieden voldoende verblijfskwaliteit door strikt te voldoen aan de normen van het Algemeen Bouwreglement inzake oppervlakte, plafondhoogte en natuurlijke lichtinval. Elke kamer fungeert als een volwaardige verblijfsruimte met een rationele indeling. De kwaliteit wordt verder versterkt door de kleinschalige groepering rond eigen leefkeukens, wat een evenwicht garandeert tussen privacy en sociale interactie.

3/ 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. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom 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.

4/ 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.

Erfgoed

Hoewel het administratief centrum Ter Plaeten niet is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, heeft het gebouw ruimtelijke kwaliteiten die typisch zijn voor het brutalisme en het oeuvre van Preys, zoals de rationale planindeling, het gebruik van (prefab) beton, de expressieve vormtaal en de brise soleils. Op gebouwoverstijgend vlak is het gebouw tekenend voor het inzetten van de brutalistische architectuur in de bouwcampagnes van (semi-)publieke overheden en overheidsbedrijven. Dat het gebouw op vandaag geen erfgoedstatuut heeft en niet in overweging werd genomen bij de inventarisatie van naoorlogs erfgoed, is te wijten aan gebrekkige kennis van deze architectuurperiode. Tot voor kort was het niet geweten dat Albert Preys werd ontworpen en binnen een grotere context kadert.

Op basis van de actuele beschikbare informatie en in het licht van de toenemende appreciatie voor brutalistisch erfgoed, kan gesteld worden dat het gebouw een kenmerkend voorbeeld is van betonarchitectuur en brutalisme in Gent. Binnen het gebouwencomplex kan echter een

duidelijk onderscheid gemaakt worden. De planindeling is zeer rationeel en neutraal en draagt weinig waarde in zich. Ook intern bezit het gebouw geen bijzondere architecturale kwaliteiten. De gevels langs de binnenkoeren en langs de Olifantstraat zijn eenvoudig en, hoewel typerend voor de tijdsperiode, duidelijk secundair ontworpen ten opzichte van de gevels langs de Sint-Lievenslaan en de Leeuwstraat. De kwaliteiten van het gebouw en typerende kenmerken komen tot uiting in de vleugels langs de Sint-Lievenslaan en Leeuwstraat.

De aanvraag omvat de reconversie van het gebouwencomplex tot studentenhuisvesting en kantoren. Het bestaande gebouw wordt hierbij grotendeels behouden en aangepast.

- Het bestaande gebouwwolume wordt grotendeels behouden. Op welgekozen plaatsen worden er nieuwe doorbraken gemaakt om de binnenkoeren toegankelijk te maken.
- De bestaande dragende structuren van het gebouwencomplex, bestaande uit een betonnen grid van kolommen en dragende, betonnen vloeren wordt behouden in de nieuwe toestand voor alle gebouwdelen en alle verdiepingen. De enige uitzondering is het maken van een vide op een strategische plek.
- De waardevolle gevels langs de Sint-Lievenslaan en Leeuwstraat met de typerende, brutalistische uitstraling en de brise soleils worden behouden. Enkel een betonnen dwarsbalk achter de brise soleils wordt verwijderd in functie van lichttoetreding. De minder uitgesproken gevels langs de binnenkoeren en aan de Olifantstraat worden vervangen door nieuwe, geïsoleerde gevels.
- Op het bestaande gebouw worden op bepaalde plaatsen nieuwe invullingen en nieuwe verdiepingen voorzien in een hedendaagse beeldtaal die refereert naar de oorspronkelijke, brutalistische architectuur zonder ze te imiteren. De optoppingen volgen de logica van de bestaande geometrie en conflicteren er niet mee.

Het voorgestelde project gaat uit van het behoud (en de aanpassing) van het bestaande gebouwencomplex. Het project waardeert de kwaliteiten van de brutalistische architectuur van Preys, stemt de ingrepen af op de aanwezige erfgoedwaarden en introduceert nieuwe architectuur die een sterke dialoog aangaat met het bestaande gebouw.

Op basis van bovenstaande wordt deze aanvraag gunstig beoordeeld in functie van erfgoedwaardering.

Stadsbouwmeester

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 7 november 2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. 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.

Mobiliteit

Beoordeling mobiliteitsaspecten

Mobiliteitseffecten

De verkeersgeneratie werd in beeld gebracht in zowel het MER als het MOBER. Deze documenten onderzoeken de verschillende scenario's op basis van de relevantie criteria (zoals o.a. I/C-verhouding, kruispuntafwikkeling en oversteekbaarheid). De impact van het project is beperkt of zelfs te verwaarlozen.

Één van de oorzaken is dat de hoeveelheid kantoorruimte wordt beperkt t.o.v. de bestaande situatie. Daarnaast verplaatsen studenten in Gent zich voornamelijk te voet of met de fiets. Er is een heel laag autogebruik.

Door de ligging aan de stadsring en de nabijheid van de B401 is er alsnog een vermoeden van hoger autogebruik van voornamelijk de kantoorfunctie. Op termijn zal de tramverbinding van Gentspoort in de buurt van dit project passeren. Dit kan een positief effect hebben op een duurzamer mobiliteitsprofiel van personeel en bezoekers. Zeker als dit ondersteund wordt door een vorm van bedrijfsvervoerplan (zie milderende maatregelen). De capaciteit aan autoparkeren dat dan extra vrij kan komen, kan worden ingezet als extra capaciteit voor de buurt.

We hebben geen bezwaar op het programma.

Bereikbaarheid

De site bevindt zich in het stedelijk weefsel, aan de rand van het historisch centrum. Allerhande stedelijke functies zijn vlot bereikbaar. Er wordt vlot aangetakt op de bestaande netwerken. De site is dus goed bereikbaar, voor alle vervoersmodi. Met de komst van Gentspoort zal de bereikbaarheid via het openbaar vervoer nog versterkt worden.

Uitgaand gemotoriseerd verkeer moet bij het uitrijden van de parkeergarage verplicht linksaf richting de Olifantstraat. De aanvrager moet de nodige signalisatie voorzien zodat correct gedrag gestuurd wordt.

Fiets- en autoparkeercapaciteit

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. 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.

Het project voldoet op vlak van capaciteit aan de stedelijke parkeerrichtlijnen en volgt de afspraken uit de voorbespreking.

a) 6.745 m² kantoren:

- * Er worden 146 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 18 voor buitenmaatse fietsen. Parkeerrichtlijnen vragen minimaal 135 fietsen.
- * Er worden 105 parkeerplaatsen voorzien. De parkeernorm bedraagt 1.56/100 m² bvo en valt binnen de vork.

Parkeerrichtlijnen vragen voor 100 m² bvo kantoorruimte 0.7 tot 2 autoparkeerplaatsen. Voor dit project is dat dus minimaal 47 plaatsen en maximaal 135.

b) 296 units voor studentenhuysvesting:

- * In totaal worden 360 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 10 voor buitenmaatse fietsen. De parkeernorm vraagt minimaal 359 fietsparkeerplaatsen
 - 292: Voor de 292 studentenkamers worden 292 fietsparkeerplaatsen voorzien.
 - 6: Per 1-slaapkamerappartement voor doctoraatsstudenten worden 2 fietsparkeerplaatsen voorzien.
 - 2: De conciërgewoning krijgt 2 plaatsen op basis van 1 slaapkamer.
 - 59: per woonunit wordt 0.2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers toegevoegd.
- * Er worden geen autoparkeerplaatsen toegestaan (en/of gerealiseerd).

c) Buurfietsenstalling

Het project realiseert ook een buurfietsenstalling. Er wordt plaats geboden aan 10 buitenmaatse en 22 reguliere fietsen voor buurtbewoners.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

Aan de Olifantstraat wordt een nieuwe fietstrap en -lift gerealiseerd. Deze worden geïntegreerd in de bestaande structuur van het gebouw. Via deze fietstrap en -lift komen de fietsers onmiddellijk toe aan de ingangen van de verschillende ondergrondse fietsenstallingen. De trap is 2.75 meter breed, heeft 2 goten en een hellingspercentage van 20.9%. De afwijking op de breedte werd vooraf doorgesproken en vormt geen probleem. De lift werd op onze vraag extra breed uitgevoerd.

De verschillende fietsenstallingen (studenten, kantoren & buurfietsenstalling) zijn afgesloten met aparte badge-systemen. Dat bevordert de interne werking en beperkt eventuele overlast. De opbouw van de fietsenstallingen is ook logisch ingericht en voorziet overal in gangpaden van minstens 2 meter breed. Er wordt ook voldaan aan de afmetingen van de fietsenstallingen. De locatie, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de fietsenstallingen is dus kwalitatief. Om binnen de drie fietsenstallingen een werkbaar systeem te hebben, wordt er markering voorzien om de plaatsen van de buitenmaatse fietsen aan te duiden. Dat biedt een meerwaarde, maar nemen we ook expliciet op als voorwaarde.

Er wordt ook geadviseerd de plaatsen gelinkt aan de conciërgewoningen, de 3 appartementen voor doctoraatsstudenten en de bezoekersparkeerplaatsen visueel te onderscheiden van de gewone fietsparkeerplaatsen voor de studenten.

De elektrificatie van het fiets-park is volop ingezet. Inzetten op laadpunten voor elektrische fietsen is een meerwaarde. Dit werd ook aangekaart in hoofdstuk VIII van de motivatienota en werd ook als milderende maatregel opgenomen in het MOBER. Daarom wordt geadviseerd hier zeker op in te zetten, binnen de technische mogelijkheden van het gebouw.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De bestaande constructie blijft behouden.

In kelderverdieping 2 worden 65 autoparkeerplaatsen ingericht, waarvan 7 voor mindervaliden. In kelderverdieping 1 worden er 40 autoparkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 voor mindervaliden. De minimale afmetingen zijn telkens 2.5 x 5 meter, de mindervalideplaatsen zijn breder uitgevoerd. De interne circulatie werd afgestemd op de hellingen. De uitvoering van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de basisnormen.

Om de verschillende huurders van de kantoorgebouwen gelijkwaardig te behandelen, worden de parkeerplaatsen best in een centraal verhuur-systeem ondergebracht. Op die manier krijgt elk bedrijf o.b.v. de reële grootte van hun kantoor een bepaalde autoparkeer-capaciteit. Op die manier zullen ze ook getriggerd worden om na te denken over een duurzaam mobiliteitsbeleid voor de werknemers en/of bezoeker. Volgens de 6.745 m² bvo kantoorruimte, gelinkt aan 105 autoparkeerplaatsen, betekent dit maximaal 1 wagen per 64 m².

Logistiek verkeer

Gezien de beperkte omvang van de logistieke stromen, kon er voor dit project akkoord gegaan worden dat er geen eigen laad- en losruimte moest worden voorzien binnen de projectcontour. Dit zou impact hebben op het openbaar groen en ook verlies van straatparkeercapaciteit betekenen.

Voor dit project wordt geen specifieke laad- en loszones ingericht op het openbaar domein. Er zijn op het openbaar domein mogelijkheden genoeg, om kortdurende laad- en losbewegingen op te vangen.

Aansluiting op openbaar domein

De fietselling langs de Olifantstraat verdwijnt en wordt vervangen door een lift en trap. Hinder t.h.v. het voetpad werd vermeden in het ontwerp.

De autohellingen blijven behouden. Hierdoor zullen de circulatiestromen die er vandaag zijn op de site behouden worden. Dat beperkt de impact op het openbaar domein. Uitgaand gemotoriseerd verkeer moet bij het uitrijden van de parkeergarage verplicht linksaf richting de Olifantstraat. De aanvrager moet de nodige signalisatie voorzien zodat correct gedrag gestuurd wordt.

Werfverkeer

Het project bevindt zich langs de R40 en in het invloedgebied van Gentspoort. De bouwfase zal een impact hebben op het openbaar domein en de gebiedsbereikbaarheid. De bouwheer dient voor de start van de werken contact op te nemen met de Stad Gent, de wegbeheerder van de R40 (Vlaams Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen) alsook het Gentspoort-team.

Flankerende maatregelen

Het mobiliteitseffectenrapport gaat dieper in op enkele maatregelen. Op vlak van mobiliteit zijn een duurzame bedrijfsmobiliteit voor de kantoren en het organiseren van buurtparkeercapaciteit de twee belangrijkste.

Bedrijfsmobiliteit

De kantoorruimtes worden flexibel verhuurd. We wijzen op het belang van een doordachte en gecoördineerde mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager daarom werk te maken van een degelijke mobiliteitsaanpak, zodat de bedrijven die zich in de kantoren (willen) vestigen gewezen worden op de kansen voor auto-alternatieven. Grotere huurders maken best een eigen bedrijfsmobiliteitsplan op.

Buutrparkeren

Het project voorziet in een buurtfietsenstalling van 22 + 10 buitenmaatse fietsen. Dit maakte deel uit van de voorbesprekingen met de Stad.

De voorziene autoparkeerplaatsen worden in eerste instantie aangewend voor de kantoorfunctie. Er is de ambitie om samen met de Stad Gent te kijken of een deel van de parkeercapaciteit buiten de kantooruren kan opengesteld worden voor buurtbewoners.

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

ASPECT AFVAL

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

ASPECT AFVALWATER

De inrichting is volgens het zoneringsplan gelegen in centraal gebied. Het geloosde huishoudelijk afvalwater loopt via de bestaande riolering naar de RWZI Gent. Er is geen gescheiden rioleringstelsel op het openbaar domein.

Op het eigen terrein is wel een gescheiden afvoer afvalwater/hemelwater voorzien.

Er zijn vier lozingspunten voorzien: twee in de Olifantstraat, één in de Leeuwstraat en één in de Sint-Lievenslaan. Vóór elk lozingspunt komen septische putten waarlangs het afvalwater van de toiletten passeert vooraleer het samen met het ander huishoudelijk afvalwater geloosd wordt.

De vuilvracht aan huishoudelijk afvalwater voor het gehele projectgebied wordt geschat op 473 IE (530 kantoormedewerkers * 1/3 IE = 177 IE + 296 studenten * 1 IE = 296 IE) gedurende de drukste momenten tijdens het jaar (weekdagen tijdens de schoolmaanden), met een totaal jaargebruik van 17.028 m³/jaar (473 IE = 150 l/dag met 20 dagen/maand gedurende 12 maanden geeft 36 m³ * 473

= 17.028 m³). Gezien het verschil in zuiveringscapaciteit (230.000 IE) en de huidige belasting (165.000 IE) van het RWZI Gent zal de toename een verwaarloosbare impact hebben.

ASPECT HEMELWATER

Voor dit aspect wordt verwezen naar de waterparagraaf.

ASPECT GELUID

Met betrekking tot de warmtepompen is het geluidsaspect van belang.

In het MER werd de discipline geluid uitvoerig besproken door de erkend geluidsdeskundige. Enerzijds werd het effect van de technische installaties onderzocht en anderzijds het effect van de verkeersgeneratie. Ook werd het geluid in de aanlegfase bekeken.

In de aanlegfase kunnen er verhoogde geluidsniveaus optreden vermits de dichtste woningen op 15m van het project gelegen zijn. Er is evenwel geen sloop van het volledige gebouw, enkel van een aantal gevels. Ook het grondverzet is beperkt gezien er bijna geen verandering van de verharding rondom het gebouw zal plaatsvinden. De verwachte verhogingen zullen beperkt zijn in de tijd zodat volgens het gehanteerde significantiekader er een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect te verwachten is.

Inzake het geluidseffect van de verkeersgeneratie blijkt uit het MER dat er voor 10 van de 11 beschouwde segmenten een toename van het geluidsniveau zal zijn met minder dan 1 dB(A). Enkel voor de Leeuwstraat wordt een toename tot maximaal 2 dB(A) verwacht. Ook hier wordt geconcludeerd dat volgens het gehanteerde significantiekader er een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect te verwachten is.

Voor het effect van de technische installaties werden niet enkel de ingedeelde warmtepompen in rekening gebracht, maar ook niet-ingedeelde installaties zoals de luchtgroepen, een CO-extractieventilator en de noodstroomgenerator.

Voor elk van deze technische installaties werd uitgegaan van een maximaal geluidsvermogen. Voor de ingedeelde warmtepompen werd de reductie door de omkasting reeds in rekening gebracht. Voor de afblaas van de luchtgroepen werd ook geluidsdemper met een minimale tussenschakeldemping van 3 dB in rekening gebracht. De installateur dient er bijgevolg voor te zorgen dat deze minimale reducties behaald worden. In onderstaande tabel wordt hiervan een overzicht gegeven.

Machine	Aantal	Geluidsvermogen L _{WA}
Huisvesting		
Warmtepomp + omkasting	2	73 dB(A)
Luchtgroep (6000 m ³ /hr)	2	65 dB(A) aanzuig / 83 dB(A) afblaas
Luchtgroep (7500 m ³ /hr)	1	65 dB(A) aanzuig / 86 dB(A) afblaas
Luchtgroep (10000 m ³ /hr) + tussenschakeldemping van 3 dB op afblaas	2	65 dB(A) aanzuig / 79 dB(A) afblaas
Kantoren		
Luchtgroep (30000 m ³ /hr) + tussenschakeldemping van 3 dB op afblaas	1	68 dB(A) aanzuig/ 86 dB(A) afblaas
Warmtepomp + omkasting	2	78 dB(A)
Parking		
CO-extractieventilator (16400 m ³ /hr)	2	90 dB(A)
RWA	1	89 dB(A)
Noodstroomgenerator 200 kVA	1	93 dB(A)

Op basis van bovenstaande geluidsvermogens kan zowel voor het continu geluid als voor het incidenteel geluid voldaan worden aan de Vlaremgrenswaarde voor de dag-, avond- en nachtperiode voor elk beoordelingspunt.

In het MER wordt geconcludeerd dat er voor geluid geen milderende maatregelen nodig zijn aangezien de bijdrage van het project aan het omgevingsgeluid beperkt is. Er worden vanuit het voorzorgsprincipe wel enkele aanbevelingen geformuleerd:

- Aanlegfase

De belangrijkste maatregel is het gebruiken van goed onderhouden moderne machines die voldoen aan de Europese richtlijn 2000/14/EU en aan het KB van 6 maart 2002 en zo mogelijk zelfs geluidsarmer. Om de hinder verder te beperken worden lawaaierige activiteiten best alleen overdag uitgevoerd en wordt het gelijktijdig inzetten van lawaaierige toestellen best vermeden.

- Exploitatiefase

Als aanbeveling worden de maximale geluidsvermogens voor de toestellen zoals opgenomen in bovenstaande tabel voorgesteld. Om de hinder te beperken tijdens de exploitatiefase wordt voorgesteld om het testdraaien van de RWA, CO-ventilatoren en de noodstroomgroep steeds overdag te laten gebeuren. Gelet op de ligging in woonzone met meerdere tientallen woningen in de directe omgeving is het aangewezen bovenstaande aanbevelingen op te nemen als bijzondere voorwaarde in de vergunning.

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

Het betreft hier enkel de opslag van kuisproducten die in een aparte berging op zowel het niveau -2 als op niveau -1 zullen opgeslagen worden. De nodige lekopvang-voorzieningen dienen aanwezig te zijn.

ASPECT LUCHT

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is (type HKF).

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De nominale koelmiddelinhoud (in kg) voor de studentenhuysvesting is 2 x 97 kg en voor de kantoren 2 x 210 kg. Het gezamenlijk CO₂-equivalent van alle warmtepompen betreft 878,02 ton, wat lager is dan de indelings-drempel van 2.000 ton CO₂-equivalent.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlare zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuysvesting alsook kantoorgebouw. Nieuw	17028 m ³ /jaar
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. Nieuw	50 liter

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025017980 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 renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Leeuwstraat 84-90 en Sint-Lievenslaan 23-33, 9000 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 met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van de grootschalige studentenhuysvesting alsook kantoorgebouw. Nieuw	17028 m ³ /jaar
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. Nieuw	50 liter

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANE WERKEN:

1. Units doctoraatsstudenten

De entiteiten met nr. 107.60.28.01, 107.60.28.02 en 107.60.28.03 dienen heringericht te worden tot een studio. Dit betekent dat alle leeffuncties geïntegreerd worden en dat er dus geen afzonderlijk slaapgedeelte mag ingericht worden. Het slaapgedeelte moet met een voldoende breedte (> 150cm) in verbinding staan met de leefruimte.

2. Mobiliteit

Alle plaatsen voor buitenmaatse fietsen (10 bij studentenhuysvesting, 18 bij kantoren & 10 bij buurtfietsenstalling) moeten op de grond gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

De aanvrager moet linksaf-signalisatie voorzien op eigen terrein, zodat wagens de rijrichting van de Leeuwstraat volgen, bij het uitrijden van de ondergrondse parkeergarage.

De autoparkeerplaatsen moeten in een centraal verhuur-systeem worden ondergebracht. Op die manier worden de verschillende huurders op een gelijkwaardige manier behandeld. Elk bedrijf krijgt o.b.v. de reële grootte een bepaalde (parkeer)capaciteit én zal moeten nadenken over een duurzaam mobiliteitsbeleid voor de werknemers en/of bezoekers.

3. Water

Verhardingen worden maximaal aangelegd met natuurlijke infiltratie waar mogelijk.

De voorwaarden die voortvloeien uit de Gewestelijke Stedenbouwkundig Verordening Hemelwater moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

4. 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).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen 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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

5. Toegankelijkheidsverordening

Het ontwerp moet blijvend voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

6. Openbaar domein

Sloop:

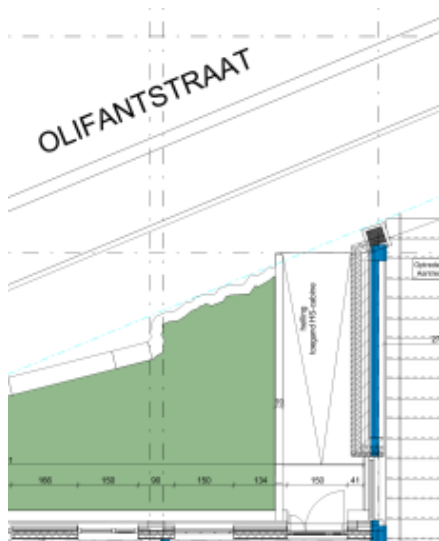
Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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



Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De luifels aan de Olifantstraat moeten hieraan voldoen.

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit:

De bestaande opritten zijn te behouden.

Isolatiepakket:

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

7. Groen

De enige boom binnen de projectzone, namelijk gesitueerd in de hoek van Sint-Lievenslaan en Leeuwstraat dient behouden te worden

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Tijdens de aanlegfase dienen goed onderhouden moderne machines te worden gebruikt die voldoen aan de Europese richtlijn 2000/14/EU en aan het KB van 6 maart 2002 en zo mogelijk zelfs nog geluidsarmer zijn.
Om de hinder verder te beperken worden lawaaierige activiteiten alleen overdag uitgevoerd en wordt het gelijktijdig inzetten van lawaaierige toestellen maximaal vermeden.
2. De geluidsvermogens voor de technische installaties weergegeven in onderstaande tabel dienen te worden gerespecteerd.

Machine	Aantal	Geluidsvermogen L _{WA}
Huisvesting		
Warmtepomp + omkasting	2	73 dB(A)
Luchtgroep (6000 m³/hr)	2	65 dB(A) aanzuig / 83 dB(A) afblaas
Luchtgroep (7500 m³/hr)	1	65 dB(A) aanzuig / 86 dB(A) afblaas
Luchtgroep (10000 m³/hr) + tussenschakeldemping van 3 dB op afblaas	2	65 dB(A) aanzuig / 79 dB(A) afblaas
Kantoren		
Luchtgroep (30000 m³/hr) + tussenschakeldemping van 3 dB op afblaas	1	68 dB(A) aanzuig/ 86 dB(A) afblaas
Warmtepomp + omkasting	2	78 dB(A)
Parking		
CO-extractieventilator (16400 m³/hr)	2	90 dB(A)
RWA	1	89 dB(A)
Noodstroomgenerator 200 kVA	1	93 dB(A)

Om de hinder te beperken tijdens de exploitatiefase dient het testdraaien van de RWA, CO-ventilatoren en de noodstroomgroep steeds overdag (7u – 19u) te gebeuren.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOORTVLOEIEND UIT EXTERNE DIENSTEN

- 1) **POVC:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 2 december 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 2) **ASTRID-VELIGHEIDSCOMMISSIE:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 2 december 2025, met kenmerk 11279 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen): *Gezien de grote oppervlakte van de 2 ondergrondse verdiepingen, heeft de commissie beslist dat er op de ondergrondse verdiepingen 1- en -2 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.*
- 3) **BRANDWEER:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 24 november 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 4) **FARYS:** De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 9 december) moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 5) **VMM:** De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 15 september 2025, met kenmerk TPW-OL-2025305001) moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)

- 6) **AWV:** De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 9 oktober 2025, met kenmerk AV/411/2025/01521/A) moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 7) **FLUVIUS:** De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 18 december 2025) moeten strikt nageleefd worden.

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://navigator.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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

1. Warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VlareM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform VlareM zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VlareM II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

2. Groendaken

De groendaken worden bij voorkeur aangesloten op de hemelwaterputten, om een minimaal leegstandpercentage te bekomen.

3. Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

4. Mobiliteit

Er wordt geadviseerd om voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen te voorzien, in de drie verschillende fietsenstallingen.

De plaatsen gelinkt aan de conciërgewoning, de 3 appartementen voor doctoraatsstudenten en de bezoekersfietsparkeerplaatsen moeten makkelijk te onderscheiden zijn van de gewone fietsparkeerplaatsen van de studenten.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

5. Zorg

Er wordt gevraagd om rekening te houden met de aandachtspunten die zijn meegegeven in het advies van Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid afgeleverd op 29 oktober 2025.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 bouwfysische vereisten.

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

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 beroepsindieners 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_11437 - OMV_2025017980 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Leeuwstraat en Sint-Lievenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025017980

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_TP_G_B_201_Gevel Zuid - bestaande toestand.pdf	rz2WyXKb0WlQKn1ipJMhAQ==
BA_TP_G_B_202_Gevel Oost - bestaande toestand.pdf	7ttcl3YIEqEBWVTYBq7v7Q==
BA_TP_G_B_203_Gevel Noord - bestaande toestand.pdf	eOCmZ0Mo0GEDjAIVoV9UNg==
BA_TP_G_N_201_Gevel Zuid - nieuwe toestand.pdf	YNWtbzShc0r1pN6t+4u6Kg==
BA_TP_G_N_203_Gevel Noord - nieuwe toestand.pdf	z0YCsoxfLHJhclJBai/hfA==
BA_TP_G_N_202_Gevel Oost - nieuwe toestand.pdf	ukrfwB/eeZ2cOMjaqNtirA==
BA_TP_P_N_091_Parking -1 - nieuwe toestand.pdf	v8gKtxw6dmn9Mwa39JZAKQ==
BA_TP_P_N_104_Verdieping +4 - nieuwe toestand.pdf	fK4jAACcPHPBrSL1Lt67KQ==
BA_TP_P_N_105_Verdieping +5 - nieuwe toestand.pdf	DPhS/9pjMIDU+IP4WBwCvw==
BA_TP_P_N_100_Gelijkvloers - nieuwe toestand.pdf	S6JWgLnz7CoQMABHszsuug==
BA_TP_P_N_107_Verdieping +7 - nieuwe toestand.pdf	qwDRTBRj8I/ofhyzE8xuVQ==
BA_TP_P_N_092_Parking -2 - nieuwe toestand.pdf	b+iYdae1o/eGJ6yxJ2wAGw==
BA_TP_P_B_101_Verdieping +1 - bestaande toestand.pdf	X3GqOVILeKY3btYiDbOPzg==
BA_TP_P_N_902_Parking -1 riolering - nieuwe toestand.pdf	rcE+pS3I6U7t7Dip7HUfQw==
BA_TP_P_N_103_Verdieping +3 - nieuwe toestand.pdf	5D7kZr7YTqOf7NclriBdCg==
BA_TP_P_N_106_Verdieping +6 - nieuwe toestand.pdf	mwqjwXcGG2veq+e0eXZ41g==

BA_TP_P_B_106_Verdieping +6 - bestaande toestand.pdf	sgydpdi3RMn+1n+BsrH4pw==
BA_TP_P_B_102_Verdieping +2 - bestaande toestand.pdf	9PQ0ggkqPrBPDh4KW+c6cA==
BA_TP_P_N_102_Verdieping +2 - nieuwe toestand.pdf	zBlTk9xvi5e1blklfV/fjA==
BA_TP_P_N_108_dakverdieping - nieuwe toestand.pdf	iraJrGKpN2zowNFRW113yA==
BA_TP_P_B_105_Verdieping +5 - bestaande toestand.pdf	mCIXjg0O82JxrimWVuBRBA==
BA_TP_P_B_091_Parking -1 - bestaande toestand.pdf	wcXvviaUhiaNThgo0A3/OQ==
BA_TP_P_N_101_Verdieping +1 - nieuwe toestand.pdf	XqSc72ZjRNkUywi780dv2w==
BA_TP_P_B_104_Verdieping +4 - bestaande toestand.pdf	L6YjE8Ym+bn3LUo9+h0i6Q==
BA_TP_P_B_092_Parking -2 - bestaande toestand.pdf	3DNgJLEO3GDUFkGf+nEWA==
BA_TP_P_B_103_Verdieping +3 - bestaande toestand.pdf	sTJWzlaLUdRH4UPylfKQZQ==
BA_TP_P_B_100_Gelijkvloers - bestaande toestand.pdf	oLJ1gN4nUuScclL6+TlEW==
BA_TP_SG_N_306_Snede-Gevel West 2 - nieuwe toestand.pdf	CHpfeGEbjP414x1rCo0PLw==
BA_TP_SG_N_304_Snede-Gevel West 1 - nieuwe toestand.pdf	BTAqpwtGMf+ivEa86Jj9CA==
BA_TP_TP_B_001_Terreinprofiel 1 - bestaande toestand.pdf	dLmNT8FndOet8ZXIBedqRQ==
BA_TP_SG_N_307_Aanzicht van de gemene muren met Sint-Lievenslaan 21 en Olifantstraat 55-69 - nieuwe .pdf	eTaSXuHbknUuf0NyYSyWZg==
BA_TP_SG_N_303_Snede-Gevel Oost 1 - nieuwe toestand.pdf	EGoiFN7+kTepZmuWouK2yQ==
BA_TP_SG_B_303_Snede-Gevel Oost 1 - bestaande toestand.pdf	HLz/i3zFyotsCxoZVR6oJA==
BA_TP_TP_N_001_Terreinprofiel 1 - nieuwe toestand.pdf	B9z0c3FFZ1r36IHJyxjTlg==
BA_TP_SG_N_301_Snede-Gevel Zuid - nieuwe toestand.pdf	wDt97YQrH8wBDSiCo4weqg==

BA_TP_SG_B_301_Snede-Gevel Zuid - bestaande toestand.pdf	X/lvzot1mIHbmacG0iK4iQ==
BA_TP_SG_B_302_Snede-Gevel Noord - bestaande toestand.pdf	m1xMAIF5Mjn5kJ4SF2JGkg==
BA_TP_TP_N_002_Terreinprofiel 2 - nieuwe toestand.pdf	vMEOWKDUTnv826lZ+DpnOg==
BA_TP_SG_N_305_Snede-Gevel Oost 2 - nieuwe toestand.pdf	aKzoQimH0TeMxMkX5Q8Bzw==
BA_TP_TP_B_002_Terreinprofiel 2 - bestaande toestand.pdf	3MCivcaik9wJawW6JmK+lQ==
BA_TP_SG_B_304_Snede-Gevel West 1 - bestaande toestand.pdf	1O4LwNJzKd6o31mtQm2luA==
BA_TP_SG_B_307_Aanzicht van de gemene muren met Sint-Lievenslaan 21 en Olifantstraat 55-69.pdf	miCRiWlz+mM0dG6GZVTGAQ==
BA_TP_SG_N_302_Snede-Gevel Noord - nieuwe toestand.pdf	uH80IDcxBm/46qbf8N9W1A==
BA_TP_SG_B_306_Snede-Gevel West 2 - bestaande toestand.pdf	1F/MjnqeJB4O6v8WCtaWtA==
BA_TP_SG_B_305_Snede-Gevel Oost 2 - bestaande toestand.pdf	Qxd7swya0DttxmR5T0XI5g==
BA_TP_L_N_01_LEGENDE.pdf	/zkB+SbSwEKqwrKd6gL2Sw==
BA_TRP_D_N_001_Principesnedes gevel .pdf	Qn2yirFJW/LBmlaLbiYAtw==
BA_TRP_D_N_002_Technische tekening gascabine .pdf	3hNFguqgl32rub5GN0nRJA==
BA_TP_I_N_002_Inplantingsplan Aanvulling Fluvius Gascabine.pdf	AEEQqBHzZDz45oNpyTPcvg==
BA_TP_I_N_001_Inplantingsplan.pdf	M3+YldzyyihTtLhZB2Klaw==