



2025_CBS_11440 OMV_2025076643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder - met openbaar onderzoek - Sint-Juliaanstraat, Stropkaai en Stropstraat, 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?

Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Ebergiste De Deynestraat 2, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025076643) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een

ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder

- Adres: Sint-Juliaanstraat 1, Stropkaai 38D-E en Stropstraat 119, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 281R2 en 281E2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectzone omvat het terrein van de Broeders van Liefde aan de Sint-Juliaanstraat, op de eigenlijke campus van de Stropkaai. Op het terrein is de voormalige Sint-Alfonskliniek ingericht.

De site huisvest op vandaag verschillende instellingen, weliswaar telkens gelinkt aan de Broeders van Liefde:

- Het Provinciaal laat situeert zich aan de zijde van de Stropstraat, telt doorgaans 3 bouwlagen, en biedt plaats aan kantoren voor de Broeders.
- Aan de zijde Sint-Juliaanstraat, tot over de hoek met de Stropkaai, is een zorginstelling gesitueerd met opnameruimtes, cafetaria, sportzaal, een vormingscentrum en administratie. Deze volumes zijn deels historisch waardevol en bestaan deels uit recentere volumes, telkens 2 tot 3 bouwlagen hoog.
- Verder langsheen de Stropkaai is een auditorium gelegen, gehuisvest in een gesloten volume van (equivalent van) 2 bouwlagen hoog.
- Centraal in het binnengebied (onder meer in de kapel) en aan de zijde Stropkaai is Sint-Jozef gesitueerd. Deze instelling bestaat uit dagopvang en internaat.
- Langs de Stropkaai, nabij de hoek met de Lentestraat, is het woonzorgcentrum Avondvrede gesitueerd. Op 28 augustus 2014 heeft het College een vergunning verleend voor het slopen van gebouwen OC Sint Jozef en de nieuwbouw van woonzorgcentrum Avondvrede. Deze vergunning is nog niet uitgevoerd, en zal ook niet uitgevoerd worden zoals vergund gelet op de gewijzigde ruimtelijke context (fietsbrug tussen de wijk Bellevue en de Stropkaai).
- Centraal op het terrein, palend aan de achtertuinen van de Lentestraat, is een BUSO en BULO gesitueerd. Deze gebouwen werden begin jaren 2000 opgericht en tellen 2 tot 3 bouwlagen.

Het terrein is grotendeels verhard en ommuurd aan straatzijde. De overzijde wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie die als bijlage aan deze omgevingsvergunningsaanvraag is toegevoegd, vormt geen voorwerp van deze aanvraag, maar kan wel het kader vormen voor een aantal keuzes met betrekking tot parkeren en de nieuwbouvvolumes. In die zin is het nuttig en nodig om ook de krachtlijnen van de inrichtingsstudie kort te omschrijven, en ook te beoordelen (weliswaar niet als voorwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag).

Bij de vergunningsaanvraag voor het woonzorgcentrum werd een voorstel tot masterplan toegevoegd. Dit masterplan werd toen niet mee goedgekeurd met de vergunning, maar de uitgangspunten werden tijdens het voortraject wel gewaardeerd door de verschillende stadsdiensten en Stadsbouwmeester. In het bijzonder het herstellen van bestaande historische looplijnen en assen.

De inrichtingsstudie wenst opnieuw een aantal typische kenmerken van de site (zoals op vandaag aanwezig en historisch gegroeid) te bestendigen en te versterken. Zo zijn er een aantal beschermde gebouwen op de site aanwezig, die worden vrijgemaakt en op die manier worden opgewaardeerd. Ook wordt de kenmerkende inplanting (met afwisseling van volumes dwars ingeplant op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinzones) als uitgangspunt genomen bij de keuze voor potentiële bouwvelden (zijde Sint-Juliaanstraat). Het geheel blijft – net als vroeger – (deels) ommuurd.

De inrichtingsstudie bouwt verder op de historische aanleg van de site, gekenmerkt door drie hoofdthema's: de opdeling in langwerpige perceelstroken tussen de Stropstraat en Stropkaai, de patio-gebouwtypologie met binnentuinen en de ommuring aan de straatzijde. Het resultaat is een 'ruimtelijk massaplan' met bouvvolumes dwars op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinen / patio's die al dan niet ommuurd zijn. Aan de zijde Stropkaai wordt een wand gecreëerd door middel van grootschalige bouvvolumes en centraal een hoogbouwwolume. Tussen hoogbouw en auditorium, ter hoogte van de geplande fietsbrug, wordt een groene entree tot de site voorgesteld. De site wordt ontdaan van storende bouvvolumes en wordt aldus leesbaarder gemaakt. Het is de bedoeling om de niet-bebouwde zones te gaan opwaarderen en deels publiek toegankelijk te maken (doorsteken, zichtassen).

In een vorige vergunning (OMV_2018155874) werden een aantal gebouwen gesloopt en de nieuwbouw van een woonzorgcentrum en een toren voor collectief wonen vergund, bovenop een ondergrondse parking.

De ondergrondse parking werd daarbij vergund als vervanging voor de bestaande bovengrondse parkeerplaatsen. Om die reden werd de noodzakelijke ondergrondse parking voor het geheel van de site (binnen het toen voorgestelde masterplan) gekoppeld aan deze 1^e aanvraag. Dit parkeren voldoet voor de hele site. Doordat de parking nu in gebruik is kan de parking aan de Stropstraat verdwijnen.

ERFGOEDWAARDERING

Het oorspronkelijke Sint-Vincentiushuis met straatmuur, poortgebouw en overdekte doorgang, centrale kapel en binnentuin met trompetboom in "Het Strop" van de Broeders van Liefde is, met uitzondering van de recentere constructies, beschermd als monument (opgenomen in het beschermingsbesluit van 16/09/2010, met ID 4760). Dit omwille van het algemene belang gevormd door: de historische waarde, architectuurhistorische waarde, sociaal-culturele waarde en artistieke waarde.

De site is grotendeels opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Het Strop van de Broeders van Liefde | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname op de inventaris is gebaseerd op de historische, artistieke, architecturale en volkskundige waarde ervan. De omschrijving op de inventaris belicht in detail de historiek van deze site (evolutie van luthof 'Het Strop' tot zorgcampus met focus op geestelijke gezondheidszorg en ouderenzorg). De beschermde gebouwen en tuin worden ook architecturaal in detail beschreven. Op de [wetenschappelijke inventaris](#) zijn enkel verwijzingen opgenomen naar het paviljoen Sint-Vincentius en de Sint-Alfonskliniek. De andere deelpanden (het paviljoen Sint-Dymphna, het tuinpaviljoen en het pand gelegen langs de Sint-Juliaanstraat) worden niet vernoemd.

Voor deze site werden eerder al verschillende vergunningen verleend. Ook de opmaak van de visienota kent een lang voortraject. Daarbij wordt steeds uitgegaan van sloop van alle niet beschermde gebouwen. Voor gebouwen op de inventaris is dat niet evident, zeker niet gelet op de verschillende waarden die de site wordt toegekend. Daarom wordt reeds lang een erfgoedwaardering van alle gebouwen gevraagd, zodat op een onderbouwde manier kan afgewogen welke gebouwen te weinig erfgoedwaarde hebben om sloop ervan te motiveren. **Voor het eerst bevat het dossier dergelijke erfgoedwaardering, gebaseerd op bouwhistorisch onderzoek en onderzoek in situ.** Het onderzoek neemt enkel de gebouwen mee die gesloopt worden in deze aanvraag, en nog niet alle andere gebouwen die gevat worden door de visienota. Dit onderzoek levert (samengevat) volgende inzichten en erfgoedwaardering op:

- Paviljoen Sint-Dymphna: dit volume is oorspronkelijk mid 19^e eeuws maar werd zowel in volumetrie, interieur als naar gevelafwerking grondig gewijzigd. Het krijgt een *neutrale erfgoedwaarde* toegekend.
- Deelpand langsheen de Sint-Juliaanstraat: oorspronkelijk 19^e eeuws en vermoedelijk een verbindingsgang tussen Sint-Vincentius en Sint-Dymphna. Tijdens de 1^e helft van de 20^e eeuw werd dit gebouw grondig aangepast, zowel naar indeling, volume als afwerking. Door de vele verbouwing is de representativiteit en herkenbaarheid verloren gegaan. Ook dit gebouw krijgt een *lage erfgoedwaardering*.
- Tuinpaviljoen: is een klein 20^e eeuws bijgebouw in de architectuurtaal van de modernistische Sint-Alfonskliniek. Het heeft *geen erfgoedwaarde*.
- Paviljoen Sint-Vincentius: oorspronkelijk 1-laags volume met hellend dak en uitgebreid met een extra bouwlaag in 1877. In 1954 werd dit gebouw mee geïntegreerd in het modernistische ontwerp van de Sint-Alfonskliniek. Daarbij werd het gebouw stevig verbouwd (verwijderen 19^e eeuwse dakstructuur, geveldetails, ...). In conclusie wordt gesteld dat dit gebouw, omwille van de grote verbouwcampagnes, haar representativiteit en samenhang is verloren. Er wordt een *lage erfgoedwaarde* toegekend.
- Sint-Alfonskliniek: gebouwd ca. 1955-1956 in een modernistische architectuurstijl naar ontwerp van de Antwerpse architect René (Renaat) Verbruggen (1909-1981). Het geheel bestaat uit 4 vleugels rondom een binnentuin, waaronder ook het geïncorporeerde Paviljoen Sint-Vincentius. De kliniek werd gebouwd volgens een vernieuwend architecturaal en ruimtelijk concept voor hospitalen voor de psychische opvang van patiënten in de periode na WO II. Dit wordt uitvoerig in het bouwhistorisch onderzoek omschreven. De gebouwen zijn ontworpen als een totaalconcept, waarbij de architectuur en interieurafwerking volledig was

afgestemd op de zorgfunctie en de specifieke functie van de verschillende ruimtes.

De erfgoedwaardering kent het gebouw een historische, architecturale en wetenschappelijke waarde toe en stelt dat de 3 modernistische vleugels een belangrijke erfgoedwaarde hebben: *“Het architecturaal en ruimtelijk ontwerp van het exterieur en interieur is doorheen de site nog duidelijk herkenbaar. Het ontwerp geeft een representatief beeld van de logistieke, ruimtelijke en functionele werking als hospitaal voor de behandeling van psychische patiënten. Het biedt inzicht in de ruimtelijke visie en aanpak van de toen gangbare behandelingen. De context of ruimtelijke relaties zijn ook nog aanwezig met de positionering van de vier afzonderlijke vleugels rond/aan functionele groene buitenzones. Het strak architecturaal ontwerp met veelvuldig gebruik van beton en staal geeft de ensemble waarde van de drie voornaamste vleugels weer (het Sint-Vincentiuspaviljoen valt hier buiten gezien dit een verbouwing betreft van een bestaand gebouw)”*.

Voor het Sint-Vincentiuspaviljoen wordt geconcludeerd dat: *“er op de gelijkvloerse verdieping nog veel originele erfgoedelementen aanwezig zijn, zoals diverse typologieën stenen vloeren, houten en stalen binnenschrijnwerk en plafondafwerkingen. Op de eerste verdieping werden wel de grootste aanpassingen doorgevoerd binnen het geheel van het architecturaal basisontwerp van de kliniek, waarbij vrij recent de kamers heringericht werden volgens de nieuwste normen en eisen op het vlak van functionaliteit en veiligheid. Zo vinden we hier geen originele houten binnendeuren meer terug en werden aan de westelijke zijde kamers opgeofferd voor de integratie van een nieuwe interne brandtrap en vluchtweg. Wel bleef de originele vloerafwerkingen behouden, evenals de originele stalen ramen in de sanitaire blokken”*.

- Historische tuinmuur (hoek Stropstraat – Sint-Juliaanstraat): op basis van de ruimtelijk-structurende waarde, de historische waarde en de herkenbaarheid en representativiteit ervan, wordt de muur een *hoge erfgoedwaarde* toegekend.
- Historische binnentuin tussen paviljoenen Sint-Vincentius en Sint-Dymphna: de structuur van de oorspronkelijk laat 19^e eeuwse tuin is verdwenen. Wel heeft deze tuin een architecturale en ruimtelijk-structurende waarde. Bovendien heeft deze tuin een ensemblewaarde binnen het systeem van opeenvolgende binnentuinen. Deze binnentuin krijgt een *belangrijke erfgoedwaarde* toegekend.
- Ijskelderstraat: betreft een in oorsprong 19^e eeuwse gangstructuur die de verschillende gebouwen en paviljoenen met elkaar verbindt. Deze structuur kende doorheen de geschiedenis van de site aanpassingen, zowel naar tracé als naar architectuur. Op vandaag resteren nog een aantal onderdelen van de oorspronkelijke gangstructuren. Deze Ijskelderstraat heeft historische, architecturale en ruimtelijk-structurende waarde. Voornamelijk het deel gekoppeld aan de beschermde tuin, de Stropkapel en het Provinciaalaat is representatief en herkenbaar aanwezig. In totaliteit krijgt deze een *hoge erfgoedwaarde* toegekend.
- Verbindingsvolume tussen Provinciaalaat en de Ijskelderstraat: het betreft een eenvoudige bouwstructuur *zonder erfgoedwaarde*.

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De aanvraag betreft het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het

slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder.

- Nieuwbouw voor de residentiële zorg (voor personen met een drugsverslavingsproblematiek) van De Sleutel: opvang voor 52 personen met bijhorende ondersteunende functies.
- Afbraak van de huidige gebouwen op het bouwterrein.
- Rooien van 6 bomen volgens het rooiplan.
- Heraanleg van de tuinen na de bouwwerken met voetgangerspaden, terrassen en brandweewegenis, zitbanken, aanplantingen waaronder hoogstammige bomen,... volgens het ontwerp van Natuurstudio.
- Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.
- Aanpassingen aan bestaand openbaar domein: *Om de brandweertoegankelijkheid te garanderen wordt een aanpassing van de parkeerplaatsen in Sint-Juliaanstraat voorzien. De bestaande fietsenstallingen dienen verplaatst te worden en er dient plaatselijk een parkeerverbod voorzien te worden. Hiermee gaan 2 tot 3 straatparkeerplaatsen verloren. Ook een verbrede boordsteenverlaging wordt voorzien.*

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw.

Er worden 2 inrichtingen aangevraagd, één voor de exploitatie van De Sleutel (ontwenningencentrum- 20250704-0042) en één voor de bemaling voor de bouw van het centrum (20250804-0007).

In het ontwenningencentrum worden mensen met drugproblematiek opgevangen. De inrichting omvat het volgende:

- *lozen van 3300 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de riolering
- *koelinstallaties en warmtepompen (81,8 kW)
- *opslag van 1470 l gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen
- *wasserij, met 4 wasmachines en 4 droogkasten (40,7 kW)

De Sleutel zal onafhankelijk van de andere inrichtingen op de campus functioneren.

Inrichtingsnummer 20250704-0042: De Sleutel milieuluik

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	3300 m ³ /jaar

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen en koelinstallaties klasse 3 Nieuw	81,8 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 Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	1470 liter
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Wasmachines en droogkasten klasse 3 Nieuw	40,7 kW

Inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Lozen van bemalingswater met gevaarlijke stoffen die 10 x onder de toetsingswaarde liggen klasse 3 Nieuw	944 m ³ /dag
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Bemaling klasse 2 Nieuw	86088 m ³

2. HISTORIEK

Er zijn verschillende vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend op deze site.

De meest relevante stedenbouwkundige vergunningen in kader van deze aanvraag zijn:

- Vergunning van 28 augustus 2014 voor het slopen van gebouwen OC Sint-Jozef en de nieuwbouw van woonzorgcentrum Avondvrede (dossier 2017/356)

De meest relevante omgevingsvergunningen in kader van deze aanvraag zijn:

- Voorwaardelijke vergunning van 7 november 2019 voor het bouwen en exploiteren van een nieuw woon- en zorgcentrum, woontoren voor collectief zorgwonen met ondergrondse parking door de Deputatie (OMV_2018155874)
- Op 12/10/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen en functiewijziging van het vergund project “woonzorgcampus stropkaai”. (OMV_2021096882)

- Op 25/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het inrichten van een zintuingentuin. (OMV_2023132123)

De meest relevante milieuvergunningen in kader van deze aanvraag zijn:

- Op 07/11/2019 werd door de deputatie een vergunning voorwaardelijk afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van een nieuw woon- en zorgcentrum, woontoren voor collectief zorgwonen met ondergrondse parking. (OMV_2018155874)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 oktober 2025 onder ref. 5000112209:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
 - *Oprichting van een distributiecabine en/of klantcabine binnen project.*
- Afhankelijk van gevraagde vermogens*

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

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

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

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is.

Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Patrimonium en overdracht:

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 oktober 2025 onder ref. 030626-018/SP/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Het bestaande interventiedossier van de site moet aangepast worden naar de nieuwe toestand.*
- *De hellinggraad van de trap mag maximaal 37° zijn. Dit is aan te passen, want de huidige hellingsgraad is tussen de 37° & 38°.*
- *Het lokaal met de wasmachines en droogkasten moet brandwerend omsloten zijn. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 21 november 2025 onder ref. omv-2025076643 Behandeling in eerste aanleg-001:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Er ontbreekt een snede van de infiltratievoorziening waarop de noodoverloop wordt gepositioneerd het minimaal voorziene volume en oppervlakte zal afgestemd dienen te worden op de hoogte van de plaatsing van de overloop. Indien nodig moet de infiltratievoorziening uitgebreid worden om aan het minimale volume en oppervlakte te komen.*
- *Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning lozingsconstructie aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.*
- *Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.*
- *Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het*

retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.

- Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
- De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden. De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.
- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
- Het water dient maximaal hergebruikt te worden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM. Voor de beoordeling van de grondwaterlozingen verwijzen wij naar de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) Team Omgevingsvergunningen. Deze instantie is bevoegd voor de controle en impactbeoordeling van afvalwaterlozingen. Bijgevolg is de beoordeling van de kwaliteit van het te lozen afvalwater niet aan de Vlaamse Waterweg NV. Het is aan de VMM als adviesverlener in het kader van waterkwaliteit om hier de nodige garanties te bieden voor het behalen van de goede toestand i.k.v. de Europese Kaderrichtlijn Water. De nodige garanties moeten worden geboden dat de lozingen het behalen van de doelstelling niet zullen hypothekeren.
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terecht komen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.

- *Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 20 november 2025 onder ref. 4.002/44021/32.175:

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaalaat. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaalaat na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.
- De afbraakwerken mogen geen schade berokkenen aan de beschermde binnentuin en het bomenbestand, met de monumentale trompetboom (*Catalpa bignonioides*) in het bijzonder. Bij de huidige aanvraag is geen boomeffectenanalyse (BEA) met werfinrichtingsplan toegevoegd.

Voorafgaand de start van de werken moet een BEA worden opgesteld door een erkend boomtechnisch adviseur (ETT) en voorafgaand ter plaatse worden overlopen en goedgekeurd in het bijzijn van de erfgoedconsulent landschap en andere betrokken partijen. Het rapport omvat minstens de volgende maatregelen:

- Eventuele voorbereiding van het bomenbestand voor de start van de werf (snoei, wortelsnoei, bodemverbetering, ...)
- Werfinrichting in functie van bovengrondse en ondergrondse bescherming van de bomen gedurende de afbraak en opbouw.
- Een concreet plan van werfopvolging door de erkend boomverzorger (ETW/ETT) op cruciale tijdstippen in het werfproces en de manier waarop hierover wordt gerapporteerd.
- De voorziene effecten van bemaling, afhankelijk van de duur en het seizoen waarin de bemaling wordt uitgevoerd. Milderende maatregelen die worden ingezet om behoud van het waardevolle bomenbestand in de binnentuin, de trompetboom in het bijzonder, te vrijwaren van negatieve gevolgschade.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 november 2025 onder ref.AD-25-1082

Drinkwater

Deze aanvraag tot advies betreft;

- *Nieuwbouw voor de residentiële zorg (voor personen met een drugsverslavingsproblematiek) van De Sleutel: opvang voor 52 personen met bijhorende ondersteunende functies.*
- *Afbraak van de huidige gebouwen op het bouwterrein.*

- Rooien van 6 bomen volgens het rooiplan.
- Heraanleg van de tuinen na de bouwwerken met voetgangerspaden, terrassen en brandweerwegen, zitbanken, aanplantingen waaronder hoogstammige bomen,... volgens het ontwerp van Natuurstudio.
- Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De nieuwbouw voor de residentiële zorg kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Sint-Juliaanstraat.

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 Sint-Juliaanstraat 1 te Gent - 1 ”.

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

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de nieuwbouw voor residentiële zorg, heraanleg van de tuinen (omgevingsaanleg), plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een private gebied, zijnde de site van de Broeders van Liefde in de straten Stropstraat – Sint-Juliaanstraat – Stropkaai.

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 binnen het private stelsel van de site

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Voorwerp van de aanvraag betreft een nieuwbouw voor zorg binnen de site van de Broeders van Liefde genaamd "Stropsite".

In eerste fase betreft de sloop van de bestaande gebouwen op de hoek van de stropstraat en de Sint-Juliaanstraat. Tweede fase is de bouw van nieuwbouw op de hoek van de site met bijhorende omgevingsaanleg.

In de bijgevoegde nota spraak men van de Ijskelderstraat als binder. Het is echter niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt.

Gezien de toekomstige werken op de site is van groot belang dat een overzicht van de private riolering binnen de site volledig in kaart wordt gebracht en bij alle toekomstige bouwvoorstellen zal moeten toegevoegd worden. Indien dit ontbreekt kan geen advies meer verleend worden. Net zoals voor gebouwen en groen een masterplan wordt opgemaakt, is dit ook van toepassing op het private rioleringsstelsel.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan bestaande toestand

Er is een plan van de bestaande toestand toegevoegd aan dossier met de te slopen gebouwen.

De bestaande riolering ontbreekt in dossier. Het is dus onduidelijk waar de gebouwen zijn aangesloten op de bestaande riolering. Alle gegevens van diepte en diameter dienen te worden vermeld.

Bestaande afsluitingen dienen reglementair te worden afgedicht. Indien grote leiding aanwezig zijn naar de openbare riolering dient Farys verwittigd te worden.

Deze bestaande aansluiting dienen duidelijk in kaart te worden gebracht en dienen nadien herbruikt te worden voor de aansluiting van nieuwe gebouw. Het aantal aansluitingen wordt beperkt.

Plan met wegenisontwerp:

Er is een plan toegevoegd met aanduiding van verharding. Het is echter onduidelijk wat de peilen van aanleg zal zijn. Kan elke verharding afstromen in groen? Graag opmaak van afwateringsplan met aanduiding hoe de afwatering van deze verharding voorzien wordt.

Rioleringsplan:

Algemeen

Er is een rioleringsplan voor de huidige bouwaanvraag toegevoerd aan dossier.

Een totaal plan van de volledige site ontbreekt. Hierdoor kan het zijn dat de nodige aansluiting onvoldoende is voor aansluitingen in de toekomst. Farys vraagt dringend een overzichtplan van de site.

De gewestelijk stedenbouwkundige verordening als de ontwerprichtlijnen ontwikkelingen is van toepassing op de volledige site. Voor het berekenen van de nodige infiltratievoorzieningen is een totaalvisie van toepassing. De gemeenschappelijke private gebieden dienen te voldoen inzake infiltratievoorzieningen. Dit is nu onduidelijk in de aanvraag, gezien deze beperkt is tot de aanvraag van één gebouw.

Indien men een aanvraag tot aansluiting op openbaar stelsel wenst aan te vragen bij Farys, zal een totaal plan van de bestaande riolering moeten aangetoond worden.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- lengte van de wadi op overstortniveau
- breedte van de wadi op overstortniveau
- peil van de noodoverloop van de wadi
- peil instroom regenwaterput in de wadi

Algemeen: geen afmetingen is geen controle. Het is onduidelijk welke infiltratievoorziening zal worden voorzien

Volgens de berekening van de hemelwatertoets worden meerdere groendaken voorzien. Het is echter onduidelijk hoe de overloop van deze groendaken zullen aansluiten op de voorziene wadi zeker gezien de afstand van bepaalde daken naar deze wadi.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er zijn geen dwarsdoorsneden of lengtedoorsneden over de wadi voorzien. Het is onduidelijk hoe deze zal voorzien worden

Op grondplan wordt vermeld dat de diepte van de wadi 50 cm is. Het is onduidelijk tussen welke niveaus het infiltratievolume en infiltratieoppervlakte berekend wordt.

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Er zijn grondwaterpeil metingen toegevoegd aan dossier. Deze zijn juist genomen over een periode van 1 jaar namelijk van december 2022 tot en met december 2023. Gelieve de gemeten grondwaterpeil te vermelden op rioleringsplan in functie van de bodem van de wadi.

Infiltratie:

Er zijn verschillende infiltratieproeven uitgevoerd binnen de stropsite. Gelieve een overzichtplan bestaande toestand voor te leggen met duidelijke aanduiding van de locatie van de proeven.

De resultaten van proef 3 zijn van toepassing van afwatering in groen voor de binnentuin.
De resultaten van proef 6 zijn van toepassing voor de toekomstige infiltratievoorziening. Deze gegevens worden echter niet gebruikt in de aanvraag.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Op basis van de berekening is enkel een wadi nodig voor de overloop van de groendaken.

Het water op de grijze daken kan volledig herbruikt worden.

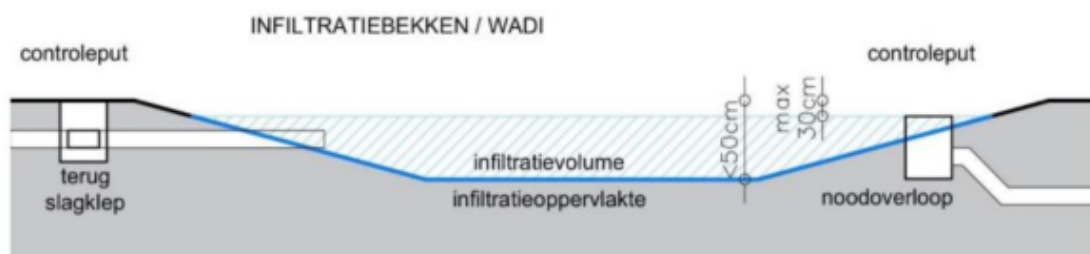
Op basis van aangesloten oppervlakte is een infiltratievolume van 16.22 m^3 nodig en een infiltratieoppervlakte van 39.31 m^2 noodzakelijk.

Het is echter onduidelijk op basis van welke gegevens deze nodige volume en oppervlakte zal voorzien worden aangezien een dwarsdoorsnede ontbreekt in dossier. Ook wordt vermeld dat de wadi een diepte zal hebben van hebben van 50 cm, echter is niet duidelijk of dit ten op zichte van maaiveldpeil voorzien wordt.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden zijn van toepassing : zie afbeelding



- Verduidelijking van rioleringsplan met aanduiding overlopen groendak naar de wadi
- Verduidelijking van de berekening van de wadi inzake infiltratievolume en infiltratieoppervlakte: zie afbeelding
- De maximale diepte van de wadi ten opzicht van omliggende maaiveldpeil is beperkt tot 0.50 m
- De overloop van de wadi kan u zelf bepalen maar bedraagt maximaal 0.30 m onder het maaiveldpeil. Best wordt dit zo hoog mogelijk voorzien
- Het nodige infiltratievolume wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi
- Het nodige infiltratieoppervlakte wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi (zie blauwe lijn) indien de wadi beperkt is tot maximaal 0.50 m diep
- Indien volume en oppervlakte berekend is tot maaiveldpeil ipv tot overstortniveau is de wadi onvoldoende en zal deze moeten uitgebreid worden
- Gelieve de nodige toelichting tot berekening van de wadi over te maken aan Farys.
- Net zoals een masterplan voor gebouwen en groen wordt opgemaakt is dit ook van toepassing voor de afwatering van de van de totale site. Er dient een totaalvisie te worden opgemaakt zodat duidelijk is dat voldaan is aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening voor de volledige site.
- De opmaak van een plan bestaande riolering en een geplande riolering (volledig gescheiden stelsel op de site) is een absolute must. Dit masterplan dient bij alle toekomstige bouwaanvragen toegevoegd te worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)
afgeleverd op 15 december 2025 onder ref. OVL-05894-A:

-De aanbevelingen (milderende maatregelen) uit de impactstudie met referentie "41070.R.01 De Sleutel_Gent_BMS PeVE" d.d. 4 juli 2025 moeten gevolgd worden

Voor de bijkomende bemaling voor de liftput

-Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- * Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting)
- * Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- * Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Deze voorwaarden worden meegenomen in het milieulook en de bijhorende milieuvoorwaarden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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.

Waterparagraaf vanuit het advies van de Vlaamse Waterweg:

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op ca. 14m van de Vertakking De Pauw (Portus Ganda).

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van het gebouwencomplex die wordt aangesloten op de hemelwaterput bedraagt 855,5 m². Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 85.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Verschillende daken worden als groendak (met minimale opslagcapaciteit 50l/m²) aangelegd die rechtstreeks afwateren naar de infiltratievoorziening.

De oppervlakte van deze daken bedraagt 826 m². Verder is er nog een verharding (logistiek) van 78,37 m² die wordt aangesloten op de wadi. De andere verhardingen in de tuin samen met enkele luifels (1.143,92 m²) wateren af naar eigen terrein waarbij de tuinaanleg meer dan ¼ van de afwaterende oppervlakte bedraagt. De hemelwaterput, groendaken en verharding worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 39,31 m² en een buffervolume van 16.215,21 liter.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime van het terrein kunnen wijzigen.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Bij de vermindering van de afwaterende horizontale dakoppervlakte naar de infiltratiezone wordt foutief 52 aangesloten wooneenheden in rekening gebracht (52x30m²). Het technische achtergronddocument rekent kamers in een zorgcentra niet als woongelegenheden (zie blz. 24 technisch achtergronddocument).

Correct zou zijn geweest om via de Rekentool Hemelwatergebruik het grote hergebruik in rekening te brengen en daarvoor de vermindering voor afwaterende oppervlakte te bekomen. Hieronder wordt de berekening gemaakt waaruit blijkt dat de horizontale dakoppervlakte aangesloten op de hemelwaterput in mindering mag gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. De wadi zal dus gedimensioneerd worden door de aansluitingen van de groendaken en verharding. De afwaterende oppervlakte bedraagt 491,37 m² na aftrek van de verminderingen bekomen door de groendaken.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 85.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. In de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de situering van de noodoverloop (hoogte) om aan de minimale oppervlakte van 39,31 m² en buffervolume van 16.215,21 liter te komen.

Indien nodig moet uitgebreid worden. Dit wordt opgenomen als voorwaarde. De verharding op het perceel wateren maximaal af op eigen perceel. De onverharde oppervlakte in het tuingedeelte bedraagt meer dan ¼ van de afwaterende oppervlakte.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

De stroomgebiedbeheerplannen in Vlaanderen worden uitgewerkt door een samenwerking van verschillende instanties, onder coördinatie van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Hierin worden onder meer de milieubeleidsdoelen voor waterkwaliteit in opgelegd.

Voor de beoordeling van de bemalingslozingen verwijzen wij naar de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) Team Omgevingsvergunningen. Deze instantie is bevoegd voor de controle en impactbeoordeling van bemalingslozingen. Bijgevolg is de beoordeling van de kwaliteit van het te lozen afvalwater niet aan de Vlaamse Waterweg NV. Het is aan de VMM als adviesverlener in het kader van waterkwaliteit om hier de nodige garanties te bieden voor het behalen van de goede toestand i.k.v. de Europese Kaderrichtlijn Water. De nodige garanties moeten worden geboden dat de lozingen het behalen van de doelstelling niet zullen hypothekeren.

De kwaliteit van het te lozen water zal minstens moeten voldoen aan de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden van VLAREM of de bijzondere lozingsvoorwaarden opgelegd in de omgevingsvergunning o.b.v. het advies van VMM Team Omgevingsvergunningen.

De Vlaamse Waterweg staat wel in voor het beheer van calamiteiten zoals vervuilingincidenten op hun infrastructuur (bv. bij olielekken of accidentele lozingen buiten de norm). De aanvrager dient dus ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (0800/30 440 of ris@vlaamsewaterweg.be).

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Voor de beoordeling van de impact van de ondergrondse constructies op het grondwaterstromingspatroon wordt verwezen naar het advies van de VMM. Er worden geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Waterparagraaf voor het milieulijk:

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en bemalingswater is een ingedeelde activiteit. 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 voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

Om de werken uit te voeren is ook een bemaling noodzakelijk. In de bemalingsnota wordt met geen woord gerept over de aanwezigheid van de te behouden bomen binnen de tuinkamer. Maar ook wordt de aanwezigheid van de zeer waardevolle historische tuin net naast de werf (de zogenaamde 'centrale tuin') nergens vermeld. De bomen in deze tuinen, samen met de bomen in de andere tuinkamers, situeren zich binnen de invloedssfeer van de bemaling.

Gezien de zeer hoge waarde van de 'centrale tuin' moeten voorafgaand de (bemalings)werken de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de bomen de werfperiode te laten overleven. Een bevoeiing/infiltratiesysteem dient voorzien te worden voor alle bomen in de tuinkamers (van deze werf, de centrale tuin en andere kamers). Hiervoor dient een boombeschermingsrapport opgesteld te worden door een boomdeskundige (European Tree Worker), dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent. De aanbevelingen uit dit rapport worden dan uiteraard ook in de praktijk uitgevoerd.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing door te lozen op oppervlaktewater en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

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

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 oktober 2025 tot en met 8 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Het bezwaar dat werd ingediend is een bezwaar tegen het bouwen van een studentencomplex. Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een nieuwbouw voor residentiële zorg. Het bezwaar heeft eerder betrekking op het project aan de Stropstraat (OMV_2025021053) waarvoor een vergunning werd verleend op 4 december 2025. De elementen die in dit bezwaar aan bod kwamen werden in die vergunning ook besproken bij de behandeling van de bezwaren.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

De aanvraag wordt begeleid door een visienota en inrichtingsstudie die de ontwikkeling van de site op langere termijn weergeeft. De inrichtingsstudie is een informatief document om de vergunningverlenende overheid in staat te stellen aanvragen van complexe projecten te kaderen binnen de goede ruimtelijke ordening. Dergelijke inrichtingsstudies worden niet formeel goedgekeurd, maar wel beoordeeld naar de kwaliteiten om te kunnen gelden als kader voor de goede ruimtelijke ordening.

Erfgoedwaardering

De herwerkte versie die nu als bijlage is toegevoegd biedt onvoldoende antwoord op de eerder geformuleerde voorwaarden aan het masterplan (OMV_2021096882) en op de erfgoedwaardering die de bouwheer aan dit dossier heeft toegevoegd. **Om verschillende redenen kan vanuit erfgoedopspunt nog steeds niet akkoord gaan** met een aantal uitgangspunten die in deze inrichtingsstudie zijn opgenomen:

- Deze opmerking uit eerder advies bij OMV_2021096882 is nog steeds van toepassing: *“De inrichtingsstudie is opgebouwd vanuit 3 ruimtelijke acties, waaronder ook het herstellen van de historische structuren en ankerpunten. De volledige site is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Een aantal gebouwen is daarenboven beschermd als monument. Behoud van al deze gebouwen vormt het uitgangspunt, en pas na een grondige erfgoedwaardering (waaruit zou blijken dat een aantal gebouwen geen of weinig erfgoedwaarde hebben) kan sloop worden overwogen. In het masterplan wordt een voorstel gedaan voor te slopen gebouwen”*. Voorliggend dossier bevat nu wel een grondige erfgoedwaardering, maar neemt de resultaten daarvan niet mee in

het ontwerp. Als voorwaarde wordt dus gesteld dat deze erfgoedwaardering niet enkel gemaakt moet worden, maar ook geïntegreerd moet worden in de totaalvisie van het inrichtingsplan.

- Opnieuw wordt gewezen op de zorg- en motiveringsplicht voor beschermde monumenten. Vanuit erfgoed oogpunt is het evident maar noodzakelijk om eerst de bestaande gebouwen te (her)bestemmen en te restaureren, vooraleer nieuwe uitbreidingen aan te vatten. In dat kader verwijzen we ook naar de rechtsgevolgen voor beschermd erfgoed, met name het passief en actief behoudsbeginsel:
- Niemand mag een beschermd onroerend goed ontsieren of beschadigen. We noemen dat het passief behoudsbeginsel: je moet nadelige handelingen vermijden. Dit betekent onder andere dat het slopen of verwijderen van een beschermd erfgoed verboden is.
- Voor zakelijk rechthouders en gebruikers geldt ook een actieve plicht: je moet de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uitvoeren om het behoud en onderhoud van het beschermd goed of terrein te verzekeren. Je moet het goed als een goede huisvader beheren, de toestand regelmatig controleren en in geval van nood onmiddellijk passende maatregelen nemen.

Groenwaardering

In totaliteit vergroot te oppervlakte van de groenzones over de hele campus. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het hele gebied. Wel blijven 2 aspecten onderbelicht in de voorliggende inrichtingsstudie:

- Behoud waardevolle bomen
- Voldoende onverharde tuinruimte

Tuinkamer 1 en 2:

Hier verdwijnen heel wat bomen, hier is in vooroverleg mee ingestemd, op voorwaarde dat de andere tuinruimtes maximaal gevrijwaard blijven en verder kunnen uitgroeien.

Tuinkamer 3:

Deze tuinkamer vergroot ten opzichte van de bestaande toestand. Dit is positief.

Tuinkamer 4:

Deze tuinkamer wordt echt te klein. Ook al is het correct te stellen dat de bomen die mogelijks zullen verdwijnen minder waardevol zijn kan deze tuinzone niet verkleinen zoals wordt voorgesteld.

Deze tuinzone moet maximaal verruimd worden. We vragen te onderzoeken of de vleugel in tweede bouwlijn een stukje verder opgetrokken kan worden, om op gelijkvloers meer ruimte op maaiveld te creëren).

Tuinzone 5:

De waardevolle beuk moet behouden blijven, bouwvolumes en verhardingen kunnen niet uitgebreid worden onder deze kroonprojectie+2m.

Het bouwvolume is ingetekend in de zone die vandaag bebouwd + verhard is. Hier wordt gesuggereerd om het 'bouwvolume' naast Juliaanstraat opnieuw te versmallen van 7 m tot 5 m, dit geeft echter een vertekend beeld.

Uitbreiding of bestendiging van dit volume kan naast de twee minder waardevolle jongere bomen, maar niet in de zone naast de waardevolle beuk.

Zoals eerder gesteld is dit één van de weinige nog niet slecht teruggesnoeide grotere bomen en deze boom(soort) verdraagt geen wijzigen in directe omgeving (dus ook geen snoeiwerk). Je kan daar geen breder gebouw creëren zonder deze boom te hypothekeren. Een uitbreiding op deze plek is dus niet aanvaardbaar.

Onder de beuk moet gestreefd worden naar een ontharding en kan maximaal het huidige volume bestendigd worden (het pad ernaast kan dus niet als zone voor volume-uitbreiding dienen).

Conclusie

De inrichtingsstudie zoals op vandaag ingediend wordt ongunstig geadviseerd.

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Sloop waardevolle gebouwen

Afbraak van volgende gebouwen: het paviljoen Sint-Dymphna, het Sint-Vicentiuspaviljoen, de noordelijke vleugel van de Sint-Alfonskliniek en de bijhorende tussenvolumes en IJskelderstraat. De sloop wordt gemotiveerd op basis van de slechte bouwfysische staat en de onmogelijkheid om ze doeltreffend energetisch te renoveren. Daarbij wordt (voor een aantal gebouwen) volledig voorbij gegaan aan de erfgoedwaardering die deel uit maakt van het(zelfde) dossier. De beoordeling van de erfgoedwaardering maakt deel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het Sint-Vicentiuspaviljoen krijgt een lage erfgoedwaardering, net als het deelpand langsheen de Sint-Juliaanstraat. Op basis van de uitgebreide erfgoedwaardering kan akkoord gegaan worden met de erfgoedwaardering en ook met sloop van deze volumes. Hetzelfde geldt voor het tuinpaviljoen (geen erfgoedwaarde) en het Paviljoen Sint-Dymphna (neutrale erfgoedwaarde).

Sloop van de noordelijke vleugel van de Sint-Alfonskliniek is absoluut niet evident. Deze vleugel maakt immers deel uit van het modernistisch ensemble met hoge erfgoedwaardering. In de erfgoednota gaat de bouwheer in tegen de – in eigen opdracht opgemaakte en toegevoegde – erfgoedwaardering. Dit is minstens inconsequent. De conclusies van de erfgoedwaardering pleiten – vanuit erfgoeddoogpunt – voor behoud van de 3 modernistische vleugels. Tegelijkertijd is De Sleutel een totaalproject, dat niet kan functioneren zonder de realisatie van alle vleugels. Het huidige bouwproject is te beschouwen als 1 bouwveld, waarvan het gros van de bebouwing wel voor sloop in aanmerking komt. Bovendien wordt het zicht naar het beschermde monument behouden en wordt het hernemen van de binnentuinen als een kwaliteit beschouwd. We pleiten immers voor zinvol behoud, niet voor behoud zondermeer. Hoewel de bouw van De Sleutel – in theorie – mogelijk is met behoud van minstens een deel van de noordelijke vleugel, beschouwen we dit niet als een zinvolle optie. Om al deze redenen kunnen we toch akkoord gaan met integrale sloop van de noordelijke vleugel. Voor wat betreft de overige 2 vleugels vragen we om de resultaten van de erfgoedwaardering mee te nemen in de verdere uitwerking van het inrichtingsstudie (zie inrichtingsstudie).

Ook een deel van de IJskelderstraat wordt gesloopt. Ook hier wordt voorbijgegaan aan de erfgoedwaardering die onderdeel vormt van de aanvraag, met als motivatie dat het te slopen gedeelte niet beschermd is als monument. Dit argument is van toepassing op alle niet-beschermd gebouwen op de site, maar gaat voorbij aan de opname op de vastgestelde inventaris en de erfgoedwaardering zoals opgemaakt door Erfgoedstudio. Voor de IJskelderstraat kunnen we ons niet aansluiten bij de motivatie van de architect. We kunnen de

(plaatselijke) sloop van deze straat echter wel toestaan vanuit (1) de voornamelijk historische en ruimtelijk-structurende waarde van deze straat, eerder dan de architecturale waarde ervan en (2) vanuit de fysieke connectie die de straat legt met de verschillende gebouwen. Of met andere woorden: wanneer gebouwen gesloopt en vervangen kunnen worden, is het niet zinvol om wel de verbindende structuur exact te gaan behouden. Om die redenen kunnen we dus akkoord gaan met de sloop van een deel van de IJskelderstraat ten voordele van een nieuwe, hedendaagse structuur die morfologisch en functioneel verwijst naar de oorspronkelijke verbindingcorridor.

Het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat wordt gesloopt. Aangezien dit volume een lage erfgoedwaarde heeft, is hiertegen geen bezwaar. Wel integendeel: op die manier kan de volumetrie en oorspronkelijke gevelafwerking van het beschermde monument opnieuw in ere hersteld worden. Het dossier bevat echter te weinig informatie om toelating te verlenen voor de voorgestelde herstellingswerkzaamheden. Een toetsing aan de wetgeving (zoals omschreven op blz. 5-6 van de erfgoednota) volstaat niet. Als **voorwaarde** wordt daarom gesteld dat voor het herstel van de vrijgekomen gevel alsnog een aanvraag toelating handelingen aan een beschermd monument moet worden ingediend. Dit moet gebeuren vooraleer de slopingswerken worden aangevat zodat geen schade ontstaat aan het monument.

Rooien van bomen

Voor het bouwproject worden 6 bomen gerooid waarvan 4 knotbomen in goede conditie met hoge toekomstverwachting (3 lindes, één kastanje). Eén te verwijderen knotlinde is in matige conditie en de te verwijderen wilg is in slechte gezondheidsconditie. Deze aanvraag betreft één van nog verschillende bouwfases voor het grotere domein tussen Stropstraat en Stropkaai. Het creëren van een extra smalle tuinzone naast de Stropstraat, zorgt ervoor dat het bouwvolume schuift richting Stropkaai en hiermee dient de aanwezige knotbomenrij onvermijdelijk verwijderd te worden. Op deze wijze creëert men ook een zicht naar het provinciaalaat (beschermd monument). We kunnen akkoord gaan met het vellen van de aangeduide te rooien bomen, gezien dit gebeurt in een totaalvisie op de site.

Dit houdt wel in dat bij de volgende bouwfases ook de contouren van de 'verschoven' bouwvelden en tuinzones dienen gerespecteerd te worden.

Volume

De nieuwbouw op de hoek van de Sint Juliaanstraat en de Stropstraat is drie bouwlagen hoog waardoor het gebouw onderschikt blijft aan het Provinciaalaat. Vanuit de Stropstraat blijft het zicht op het Provinciaalaat grotendeels gevrijwaard. De nieuwbouw heeft daarom geen negatieve impact op de naastgelegen beschermde site.

De nieuwbouw omvat 3 vleugels rondom een nieuwe binnentuin. De historische muur aan de zijde Sint-Juliaanstraat wordt daarbij behouden en hersteld met gelijkaardige materialen en/of deels heropgebouwd. Langsheen de Stropstraat wordt het volume teruggetrokken geplaatst zodat het zicht op het beschermde monument Provinciaalaat gegarandeerd wordt. Vanuit erfgoeddoogpunt en stedenbouwkundig is dit positief. De inplanting van deze volumes is verder gebaseerd op de historische inplanting van de gebouwen (hogere volumes haaks op de Sint-Juliaanstraat, onderling verbonden via lage volumes). Ook het besloten karakter van de site wordt behouden door het vervullen van de tuinmuur. We benadrukken het belang van een aantal historische kenmerken van deze site (besloten karakter, afwisseling van bebouwing met introverte binnentuinen, verbindingsgangen tussen de verschillende gebouwen). Het is positief dat die elementen in het ontwerp worden meegenomen.

De volumes in voorliggende aanvraag kunnen worden aanvaard.

Tegelijkertijd conflicteert de visie van 'nieuwbouw gebaseerd op historische principes' op het zinvol behoud van een aantal gebouwen met hoge erfgoedwaarde (zie inrichtingsstudie).

Inrichting tuinkamers

Er was gesteld dat diende onderzocht te worden of de knotbomen (deze in goede condite) konden verplant worden en hergebruikt in de tuinzone. In de laatste voorbesprekingen was ook gesteld dat als compensatie een bomenrij diende aangeplant te worden aan de oostelijke tuinkant (als verlenging van de twee nog aanwezige en wel te behouden exemplaren). Aan deze zijde dienen dus twee (of drie) knotlindes voorzien te worden op de positie ongeveer zoals in het eindbeeld is voorzien. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**. Hiervoor worden ofwel de verplante knotlindes gebruikt (indien boomtechnisch mogelijk) ofwel nieuwe exemplaren met minimumstamomtrek 20/25 cm. Dit betekent dat de verharding (pad en terraszone) licht moeten worden aangepast. Een gewijzigd tuinaanlegplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Mobiliteit

Dagdagelijkse voorzieningen zijn aanwezig op wandelafstand. In de straat zelf en aanliggende straten zijn trottoirs aanwezig. Valt binnen zone 30, met beperkte hoeveelheden gemotoriseerd verkeer waar fietsen in gemengd verkeer de voorkeur heeft. Het stadsregionaal fietsnetwerk is in onmiddellijke omgeving gelegen (aansluiting in Lentestraat-Herfststraat). Op maximaal 400m zijn zowel haltes van openbaar vervoer in Zwijnaardsesteenweg of Burggravenlaan gelegen. Deze voorzien een hoogfrequente verbinding naar o.a. het stadscentrum en station Gent-Sint-Pieters. Het station zelf ligt op 1,5km. Er zijn verschillende deelwagens beschikbaar op wandelafstand.

De locatie is dus zeer goed bereikbaar met duurzame modi.

Via Burggravenlaan en Gaston Crommenlaan is de oprit van B401 bereikbaar op 1,2km. De connectie is direct en kent slechts beperkte structurele connectie. Gelegen binnen gele betalende zone voor straatparkeren, waar tussen 9u en 19u de tijdsduur voor parkeren beperkt is tot maximaal 5u. De site heeft al een ondergrondse parkeervoorziening die bereikbaar is via Stropkaai vanaf R40.

De locatie is dus **goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer**.

Om het mobiliteitsprofiel van deze functie te kennen kan de MOBER Geraadpleegd worden.

In de versie van de MOBER die op 18/12/2020 werd opgemaakt werd het volgende vermeld: Dagcentrum De Sleutel zijn momenteel niet langer actief op de site. Voor deze twee functies wordt daarom geen verkeersgeneratie of parkeerbehoefte geraamd.

In de versie van de MOBER die op 14/07/2023 werd opgemaakt werd een toekomstig mobiliteitsprofiel van de site in beeld gebracht. De Toekomstige verkeersgeneratie werd opgedeeld verschillende fasen in de ontwikkeling. Relevant voor deze omgevingsvergunningaanvraag vermeldt de nota van de architect dat fase 4 van toepassing is. In de MOBER wordt hier een inschatting gemaakt van de aanwezigheidsgraad en modale verdeling van werknemers. Deze wordt opgesplitst in 3 verschillende zones: crisis, TG1 en TG2. Voor de modale verdeling baseert men zich op een bevraging bij de werknemers die momenteel in Wondelgem actief zijn. Het autogebruik situeert zich tussen 33% en 48%. Het fietsgebruik situeert zich tussen 33% en 67%. Het aandeel te voet of openbaar vervoer situeert zich per modi nooit hoger dan 7,5%.

Er werd uitgegaan van een beperkt aantal bezoekers. Er werd geen mobiliteitsgeneratie van de bewoners benoemd. Gezien de functie lijkt dat beiden aannemelijk.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De parkeerrichtlijnen van de stad voorzien geen richtlijnen voor deze specifieke functie. De parkeernood betreft dan ook maatwerk die in de MOBER in beeld werd gebracht. Er werd hierbij rekening gehouden met aanwezigheidspercentage en modale verdeling.

Er werd een autoparkeervraag van 17 wagens en fietsparkeervraag van 28 fietsen aangenomen. 4 van de fietsparkeerplaatsen zouden ten dienste van bezoekers staan.

Nota van de architect vermeldt dit:

minimum 21 fietsparkeerplaatsen te voorzien voor werknemers, 4 voor bezoekers.

Voor de bewoners zijn er fietsen beschikbaar voor 1 bewonersgroep (=max. 18 personen).

Zolang de gebouwen van Valeo niet volledig zijn gesloopt, wordt een tijdelijke fietsenstalling voorzien voor werknemers en bewoners van De Sleutel. In deze tijdelijke zijn er 24 fietsparkeerplaatsen voor werknemers: 22 hoog-laag en 2 XL plaatsen. Voor de bewoners worden er 19 fietsparkeerplaatsen (hoog-laag) voorzien.

Aan de hoofdinkom worden 2 fietsnietjes voorzien: 4 fietsen waarvan 1 voor een buitenmaatse fiets. De fietsparkeerplaatsen beschikken over een aanbindmogelijkheid.

Dat werd ook zo ingetekend op de plannen. Het aantal fietsparkeerplaatsen lijkt de nood af te dekken.

Werknemers en bezoekers die met de auto naar het project komen kunnen parkeren in de reeds uitgevoerde ondergrondse parking onder het woonzorgcentrum. Dat werd ook zo voorzien in het Masterplan.

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

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1) Locatie van de fietsenberging

De fietsenberging voor werknemers en bewoners werd voorzien op het maaiveld en is vlot bereikbaar vanaf Sint-Juliaanstraat via een pad in betonverharding van 1m80 en 1m50 breed. Een fietsstalplaats voor bezoekers werd voorzien op maaiveld naast de hoofdingang en is vlot en intuïtief bereikbaar vanaf Sint-Juliaanstraat.

2) Type fietsenstalling

In de fietsenberging voor werknemers en bewoners werden 41 fietsparkeerplaatsen in een hoog-laag systeem voorzien. Er worden ook 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Hiermee werd wel minimaal 10% buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voor werknemers voorzien, maar niet voor bewoners. Gezien het over kamerwoningen gaat kan dit echter aanvaard worden.

De fietsstalplaats voor bezoekers bevat 2 fietsnietjes. Volgens de nota van de architect wordt hiermee fietsparkeerplaats voor 4 fietsen waarvan 1 voor een buitenmaatse fiets voorzien. Op het plan wordt ook effectief een lijn geplaatst die de buitenmaatse fietsparkeerplaats kan

suggereren. **Het is echter niet duidelijk hoe dit voor de gebruikers zichtbaar zal gemaakt worden.**

3) Afmetingen van de fietsenberging

De afmetingen van de fietsenberging en fietsstalplaats voor bezoekers voldoet aan de richtlijnen. **Het is alleen niet duidelijk uit de plannen welke vrije hoogte voorzien is in de fietsenberging.**

4) Bijkomende comforteisen

De fietsenberging voor werknemers en bewoners is overdekt en afgesloten. **Het is niet duidelijk of deze fietsenstalling goed verlicht is. Er kan ook niet beoordeeld worden of er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien zijn.**

Verkeersgeneratie en circulatie

De MOBER bevat geen expliciete inschatting van de verkeersgeneratie. Gezien de parkeervraag op 17 parkeerplaatsen voor werknemers werd ingeschat en het aandeel bezoekers heel beperkt werd ingeschat is hieruit wel afleidbaar dat de hoeveelheid bijkomend verkeer eerder beperkt is. Door de werking in schiften wordt ook verwacht dat het verkeer ook beter gespreid wordt over de dag.

De impact van autoverkeer van de volledige site wordt ook ingeperkt doordat een maximumgrens werd opgesteld voor het aantal parkeerplaatsen in het Masterplan. De parking is bereikbaar via noordelijke kant Stropkaai en wegrijden gebeurt via Lentestraat.

Aansluiting op openbaar domein

*Om de brandweertoeegankelijkheid te garanderen wordt een aanpassing van de parkeerplaatsen in Sint-Juliaanstraat voorzien. De bestaande fietsenstallingen dienen verplaatst te worden en er dient plaatselijk een parkeerverbod voorzien te worden. Hiermee gaan 2 tot 3 straatparkeerplaatsen verloren. Ook een verbrede boordsteenverlaging wordt voorzien. **Deze inrichting volstaat echter niet om foutparkeren voldoende te ontraden.** Het parkeren voor deze zone moet ook fysiek onmogelijk worden gemaakt. Dat kan door een trottoiruitstulping te voorzien. De rijbaanbreedte moet wel steeds 5m50 bedragen (goten inclusief).*

Logistiek verkeer

Laden en lossen dient zo veel mogelijk op eigen terrein te gebeuren. De aanvraag vermeldt niet hoe dit voorzien is. Mogelijk kan hier wel de brandweg voor gebruikt worden. De omliggende straten hebben geen rol voor doorgaand verkeer of openbaar vervoer. Hierdoor kan kortstondig laden en lossen zonder veel impact ook vanaf de straat.

Flankerende maatregelen

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20250704-0042: De Sleutel milieulijk aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, groenafval, medisch afval...) wordt selectief ingezameld op een verharde ondergrond en door een erkend IHM en afgevoerd naar een vergunde inrichting voor verwerken van afvalstoffen.

Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de Stad Gent. Het huishoudelijk afvalwater (3 300 m³/jaar, 9,04 m³/dag en 0,5 m³/uur) wordt via een septisch put geloosd in de gemengde openbare riolering van de Sint-Juliaanstraat. Voor de nieuwbouw wordt het afvalwater apart afgevoerd van het hemelwater.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van het sanitair en de wasserij (4 wasmachines) van de ontwenningsskliniek.

Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

aspect bodem

De gevaarlijke producten in kleine verpakkingen worden opgeslagen in een veiligheidskast of op lekbak.

aspect lucht

Er worden 3 warmtepompen (72 kW) en diverse koel- en diepvriezers voorzien voor totaal 81,8 kW.

De warmtepompen bevatten:

-2x 18 kg R-32 12,2 ton CO₂eq (30 kW – lucht/water)

-1x 4 kg R-32: 2,7 ton CO₂eq (12 kW – water/water)

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

De aanvrager geeft aan dat de koelinstallaties jaarlijks gecontroleerd worden op lekken door een erkend koeltechnicus en afgesteld worden indien nodig.

aspect geluid

De buitenunits van de koelinstallaties bevinden zich buiten op het dak op zo'n 18 m van bewoning. De aanvrager geeft aan dat de geluidsproductie van de buitenunits maximaal 67,5 dB(A) zullen bedragen om aan de geluidsnormen te voldoen of er zullen geluidswerende maatregelen genomen worden.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient één van volgende maatregelen genomen worden:

- De totale geluidsproductie van al de buitenunits mag maximaal 67,5 dB(A) zijn.
- Lokale akoestische afschermingen rond de toestel voorzien

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

In het dossier zit een bemalingsstudie (41070.R.01 De Sleutel_Gent_BMS PeVE) met milderende maatregelen. Conform het advies van de VMM wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen

dat de aanbevelingen (milderende maatregelen) uit de impactstudie met referentie “41070.R.01 De Sleutel_Gent_BMS PeVE” d.d. 04/07/2025 moeten gevolgd worden.

aspect bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 5,2 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 5,7 m verlaagd voor de liftput en 4,8 m voor de kelder. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 39 m³/uur, 944 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 194 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de vertakking van de Pauw.

Bemalingscascade

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

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

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

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

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

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

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet aangewezen omdat bij beluchting van ijzerhoudend water de retourfilters door de ijzerneerslag verstopen.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlare II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop

Het grondwater wordt geloosd in oppervlaktewater (Vertakking van de Pauw).

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend door de aanvrager. Voor de dossiers met een vastgestelde grondwaterverontreiniging werd verder op basis van analytische berekeningen onderzocht of deze zich ten gevolge van de bemaling zal verplaatsen. Op basis van deze evaluatie is er geen onaanvaardbare verspreiding van de verontreinigingen te verwachten. De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlare II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput, meer specifiek bij de grondwaterverlaging voor de liftput, bedraagt ca. 15-20 mm. Zoals in de bemalingsstudie opgenomen en conform het advies van de VMM dienen de effectief optredende zettingen opgevolgd te worden. Als bijzondere voorwaarde wordt het volgende opgenomen voor de bijkomende bemaling van de liftput:

-Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de

zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbaken minstens met volgende frequentie:

- * Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting)
- * Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- * Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

aspect lozen bemalingswater

In het dossier wordt rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling met een duur van max. 12 maanden. De concentraties aan gevaarlijke stoffen zijn lager of gelijk aan:

- voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden
- voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden als vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

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

aspect geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

aspect verkeershinder

De lozingsconstructie wordt voorzien door de Sint-Juliaanstraat en over de Stropkaai. Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Deze voorwaarden worden als bijzondere voorwaarden opgenomen.

aspect fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. In de bemalingsnota wordt met geen woord gerept over de aanwezigheid van de te behouden bomen binnen de tuinkamer. Maar ook wordt de aanwezigheid van de zeer waardevolle historische tuin net naast de werf (de zogenaamde 'centrale tuin') nergens vermeld. De bomen in deze tuinen, samen met de bomen in de andere tuinkamers, situeren zich binnen de invloedssfeer van de bemaling.

Gezien de zeer hoge waarde van de 'centrale tuin' moeten voorafgaand de (bemalings)werken de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen getroffen worden om de bomen de werfperiode te laten overleven. Een bevoeiing/infiltratiesysteem dient voorzien te worden voor alle bomen in de tuinkamers (van deze werf, de centrale tuin en andere kamers). Hiervoor dient een boombeschermingsrapport opgesteld te worden door een boomdeskundige (European Tree Worker), dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent. De aanbevelingen uit dit rapport worden dan uiteraard ook in de praktijk uitgevoerd. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld
voor inrichtingsnummer 20250704-0042: De Sleutel milieuluik

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 m³/jaar) lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	3300 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen en koelinstallaties Nieuw	81,8 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 Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen Nieuw	1470 liter
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Wasmachines en droogkasten Nieuw	40,7 kW

voor inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan	944 m³/dag

	gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Lozen van bemalingswater met gevaarlijke stoffen die 10 x onder de toetsingswaarde liggen Nieuw	
53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Bemaling Nieuw	86088 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025076643 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 oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder aan Organisatie Broeders van Liefde vzw (O.N.:0406633304) gelegen te Sint-Juliaanstraat 1, Stropkaai 38D-E en Stropstraat 119, 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 De Sleutel milieuluik en Bemaling met inrichtingsnummer 20250704-0042 en 20250804-0007 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld

voor inrichtingsnummer 20250704-0042: De Sleutel milieuluik

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 m³/jaar) lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	3300 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen en koelinstallaties Nieuw	81,8 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 Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen Nieuw	1470 liter
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Wasmachines en droogkasten Nieuw	40,7 kW

voor inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°a)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden -voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit besluit Lozen van bemalingswater met gevaarlijke stoffen die 10 x onder de toetsingswaarde liggen Nieuw	944 m³/dag

53.2.2°b)	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Bemaling Nieuw	86088 m ³
-----------	---	----------------------

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling (inrichting 20250804-0007) wordt verleend voor een termijn van 196 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Inrichting (20250704-0042) en de stedenbouwkundige handelingen worden verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 oktober 2025 onder ref. 5000112209 moeten strikt gevolgd worden:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Oprichting van een distributiecabine en/of klantcabine binnen project.*
- *Afhankelijk van gevraagde vermogens*

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 oktober 2025 met kenmerk 030626-018/SP/2025 moeten strikt gevolgd worden:

Bijzondere aandachtspunten:

- *Het bestaande interventiedossier van de site moet aangepast worden naar de nieuwe toestand.*
- *De hellinggraad van de trap mag maximaal 37° zijn. Dit is aan te passen, want de huidige hellingsgraad is tussen de 37° & 38°.*
- *Het lokaal met de wasmachines en droogkasten moet brandwerend omsloten zijn. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 21 november 2025 met kenmerk omv-2025076643 Behandeling in eerste aanleg-001

moeten strikt gevolgd worden:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Er ontbreekt een snede van de infiltratievoorziening waarop de noodoverloop wordt gepositioneerd het minimaal voorziene volume en oppervlakte zal afgestemd dienen te worden op de hoogte van de plaatsing van de overloop. Indien nodig moet de infiltratievoorziening uitgebreid worden om aan het minimale volume en oppervlakte te komen.*
- *Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning lozingsconstructie aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.*
- *Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.*
- *Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.*
- *Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*
- *De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.*
- *De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.*
- *Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden. De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.*
- *Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.*
- *De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.*
- *De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.*
- *Het water dient maximaal hergebruikt te worden.*
- *Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van*

het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM. Voor de beoordeling van de grondwaterlozingen verwijzen wij naar de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) Team Omgevingsvergunningen. Deze instantie is bevoegd voor de controle en impactbeoordeling van afvalwaterlozingen. Bijgevolg is de beoordeling van de kwaliteit van het te lozen afvalwater niet aan de Vlaamse Waterweg NV. Het is aan de VMM als adviesverlener in het kader van waterkwaliteit om hier de nodige garanties te bieden voor het behalen van de goede toestand i.k.v. de Europese Kaderrichtlijn Water. De nodige garanties moeten worden geboden dat de lozingen het behalen van de doelstelling niet zullen hypothekeren.

- *De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.*
- *Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodembodem) terecht komen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).*
- *De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.*
- *Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.*

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 20 november 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.175 moeten strikt gevolgd worden: De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaal en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaal. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaal na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.

- De afbraakwerken mogen geen schade berokkenen aan de beschermde binnentuin en het bomenbestand, met de monumentale trompetboom (*Catalpa bignonioides*) in het bijzonder. Bij de huidige aanvraag is geen boomeffectenanalyse (BEA) met werfinrichtingsplan toegevoegd.
- Voorafgaand de start van de werken moet een BEA worden opgesteld door een erkend boomtechnisch adviseur (ETT) en voorafgaand ter plaatse worden overlopen en goedgekeurd in het bijzijn van de erfgoedconsulent landschap en andere betrokken partijen. Het rapport omvat minstens de volgende maatregelen:
 - Eventuele voorbereiding van het bomenbestand voor de start van de werf (snoei, wortelsnoei, bodemverbetering, ...)
 - Werfinrichting in functie van bovengrondse en ondergrondse bescherming van de bomen gedurende de afbraak en opbouw.
 - Een concreet plan van werfopvolging door de erkend boomverzorger (ETW/ETT) op cruciale tijdstippen in het werfproces en de manier waarop hierover wordt gerapporteerd.
 - De voorziene effecten van bemaling, afhankelijk van de duur en het seizoen waarin de bemaling wordt uitgevoerd. Milderende maatregelen die worden

ingezet om behoud van het waardevolle bomenbestand in de binnentuin, de trompetboom in het bijzonder, te vrijwaren van negatieve gevolgschade.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 november 2025 met kenmerk AD-25-1082:

Volgende voorwaarden zijn van toepassing : zie afbeelding



- *Verduidelijking van rioleringsplan met aanduiding overlopen groendak naar de wadi*
- *Verduidelijking van de berekening van de wadi inzake infiltratievolume en infiltratieoppervlakte: zie afbeelding*
- *De maximale diepte van de wadi ten opzichte van omliggende maaiveldpeil is beperkt tot 0.50 m*
- *De overloop van de wadi kan u zelf bepalen maar bedraagt maximaal 0.30 m onder het maaiveldpeil. Best wordt dit zo hoog mogelijk voorzien*
- *Het nodige infiltratievolume wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi*
- *Het nodige infiltratieoppervlakte wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi (zie blauwe lijn) indien de wadi beperkt is tot maximaal 0.50 m diep*
- *Indien volume en oppervlakte berekend is tot maaiveldpeil ipv tot overstortniveau is de wadi onvoldoende en zal deze moeten uitgebreid worden*
- *Gelieve de nodige toelichting tot berekening van de wadi over te maken aan Farys.*
- *Net zoals een masterplan voor gebouwen en groen wordt opgemaakt is dit ook van toepassing voor de afwatering van de van de totale site. Er dient een totaalvisie te worden opgemaakt zodat duidelijk is dat voldaan is aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening voor de volledige site.*
- *De opmaak van een plan bestaande riolering en een geplande riolering (volledig gescheiden stelsel op de site) is een absolute must. Dit masterplan dient bij alle toekomstige bouwaanvragen toegevoegd te worden.*

Inrichtingsstudie

De inrichtingsstudie moet verder uitgewerkt worden aan de hand van de aandachtspunten die werden meegegeven in de OMGEVINGSTOETS. Hierbij moeten minstens volgende elementen geïntegreerd worden voor de hele site:

- De resultaten van de erfgoedwaardering
- Bescherming en behoud van waardevol groen
- Afwatering en riolering

- Brandweerbereikbaarheid

Werken aan openbaar domein

Er moet een trottoiruitstulping voorzien worden om een parkeerverbod fysiek te kunnen afdwingen zodat de brandweertoegankelijkheid gegarandeerd wordt. Deze trottoiruitstulping moet nog steeds een vrije rijbaanbreedte van 5m50 ter beschikking houden. Deze aanpassingen technisch uitgewerkt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: 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.

De aanvrager moet minimaal 1 maand voor de start van de werken contact opnemen met de fietsambassade om de bestaande openbare fietsenstallingen in de parkeerstrook van Sint-Juliaanstraat te laten verplaatsen.

Oprit

Er zal slechts één oprit ifv de brandweertoegang, in de Sint-Juliaanstraat, op het openbaar domein worden toegestaan.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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, Stadskantoor 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.

Keldergaten en de bijhorende keermuurtjes moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Niveau openbaar domein

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 bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Scheiding openbaar/privé

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

Privaat binnengebied

Het binnengebied blijft privaat. De bouwheer staat in voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Keldergaten

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir wordt niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

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.

Beschermd monument

Voor het herstel van de vrijgekomen gevel van het Provinciaal (na sloop van het tussenvolume) moet nog een aanvraag toelating handelingen aan een beschermd monument worden ingediend. Dit moet gebeuren vooraleer de slopingswerken worden aangevat zodat geen schade ontstaat aan het monument.

Algemeen wordt benadrukt dat voor beschermde monumenten een actief en passief behoudsbeginsel van toepassing is. Dit geldt voor alle beschermde gebouwen op de site, dus ook voor die gebouwen die worden verlaten.

Groen

Een knotbomenrij wordt aangeplant aan de oostelijke tuinkant (als verlenging van de twee nog aanwezige en wel te behouden exemplaren) door middel van twee (of drie) knotlindes en dit op de positie ongeveer zoals in het eindbeeld is voorzien. Hiervoor worden ofwel de verplante knotlindes gebruikt (indien boomtechnisch mogelijk) ofwel nieuwe exemplaren met minimumstamomtrek 20/25 cm. De verharding ingetekend binnen de tuinzone op het plan nieuwe toestand (pad en terraszone) dient hieraan licht aangepast te worden. Een gewijzigd tuinaanlegplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent.

Voorafgaand de (bemalings)werken starten, dienen de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen getroffen te worden om de bomen in de tuinkamers (van deze werf, de centrale tuin en andere kamers) te voorzien van een bevoeiing/infiltratiesysteem. Hiervoor dient een boombeschermingsrapport opgesteld te worden door een boomdeskundige (European Tree Worker), dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent. De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

Private fietsenstalling

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

De vrije hoogte in de fietsenberging moet minimaal 2m50 bedragen.
De fietsenberging moet goed verlicht worden.
Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 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(ten). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Voor inrichting 20250704-0042: De Sleutel milieuluik

Warmtepompen/koelinstallaties buitenunits

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient één van volgende maatregelen genomen worden:

- De totale geluidsproductie van al de buitenunits mag maximaal 67,5 dB(A) zijn.
- Lokale akoestische afschermingen rond de toestellen voorzien

Voor inrichting 20250804-0007: bemaling

Milderende maatregelen

De aanbevelingen (milderende maatregelen) uit de impactstudie met referentie "41070.R.01 De Sleutel_Gent_BMS PeVE" d.d. 04/07/2025 moeten gevolgd worden.

Monitoring

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Zettingen

Voor de bijkomende bemaling voor de liftput dient er volgende maatregelen genomen:

-Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- * Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting)
- * Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- * Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Verkeershinder - bemaling

Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

Geluid bemalingspomp

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

Fauna en flora

Voorafgaand de (bemaalings)werken starten, dienen de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen getroffen te worden om de bomen in de tuinkamers (van deze werf, de centrale tuin en andere kamers) te voorzien van een bevoeiing/infiltratiesysteem. Hiervoor dient een boombeschermingsrapport opgesteld te worden door een boomdeskundige (European Tree Worker), dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de Stad Gent. De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

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 Milieunavigators, 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 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

Groen

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Mobiliteit

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de oprit op openbaar domein te verbreden ifv de brandweertoeegang.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verbreed worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

Distributiekabel:

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

OPMERKINGEN MILIEULUIK

Inrichtingsnummer 20250704-0042: De Sleutel milieulenk

Afval

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

DOV

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

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

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

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

Peilsturing

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

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Hergebruik

Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

Kwaliteit bemalingswater

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

Periode bemaling

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervul 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 Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendgoeddecreet 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2025_CBS_11440 - OMV_2025076643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder - met openbaar onderzoek - Sint-Juliaanstraat, Stropkaai en Stropstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025076643

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)
142_SL_V04_20250704.pdf	Gk8T2Mdrd4Y4kU+HIZxtxg==
BA_AanpassenOpenbaarDomein_P_N.pdf	doHIQrU2k8muA3qQqunShQ==
BA_DeSleutel_G_B_1 en 7_provincialaat.pdf	eUaFcDroPbzVr9atuulDbA==
BA_DeSleutel_G_N_1 en 2.pdf	8loKzurA2JrO53hAH0Ldbw==
BA_DeSleutel_G_N_3 en 4.pdf	owuWcXHkmlHkEtwvTF0vFA==
BA_DeSleutel_G_N_5 en 6.pdf	OmlBcbSBiTdtIDHA7483pw==
BA_DeSleutel_G_N_7_provincialaat.pdf	NzPY9dG2VHDug3XmbPrF+Q==
BA_DeSleutel_I_B.pdf	4YYqySs5Lk/Qk4zyPDY1WA==
BA_DeSleutel_I_N.pdf	vryOrzagEdj5BgaQfCVXTw==
BA_DeSleutel_L_LEGENDE.pdf	rJ0BmTopLJyBtuNtz8Nzqg==
BA_DeSleutel_P_B_0_provincialaat.pdf	CBR/XK2IVBhLQMFyp68i3Q==
BA_DeSleutel_P_N_0.pdf	vds014xYsb0rXxra2YU6QA==
BA_DeSleutel_P_N_1.pdf	AC7uEx8hsiPb0sncDE4edg==
BA_DeSleutel_P_N_2.pdf	Di4UNWKb0E/+9CuICD+GeQ==
BA_DeSleutel_P_N_DAK.pdf	AvuYf5MNzxLBLgQYE9KVdg==
BA_DeSleutel_P_N_FIETSENSTALLING.pdf	22EP4WPLKeG6veNEmiim8g==
BA_DeSleutel_P_N_KELDERPLAN.pdf	hW8Sfc3mANzg1O5I7MA3Qg==
BA_DeSleutel_P_N_RIOLERINGSPLAN.pdf	Yf0QAXy3t8zLIH2RlvWfwg==
BA_DeSleutel_S_B_1 tem 5_provincialaat.pdf	fLQCl8MUmNLHrL9+OGLDXQ==
BA_DeSleutel_S_N_1 tem 4_provincialaat.pdf	7bmVZTsJgMwGWQ5EsWhYnw==
BA_DeSleutel_S_N_A en B.pdf	B0/ZC7QClbv3ZBCv61ygJw==
BA_DeSleutel_T_B_1.pdf	0qtCLasehqzOP85ST1vHeQ==
BA_DeSleutel_T_B_2.pdf	w6+4KY48NeqYV7xma1pHyQ==
BA_DeSleutel_T_N_1.pdf	eWD4O2+ZS9Nmg/nH/pn5nQ==
BA_DeSleutel_T_N_2.pdf	KEF6AKiPGHd1qOu4bus67A==