

Dossiernummer: OMV_2024114533
Projectinhoudversie: PIV 9
Inrichtingsnummer: 20250307-0025 en 20250307-0058
Ondernemingsnummer exploitant: 0829.278.932

Ministerieel besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag van de nv Triple Living voor het project DOK Zuid gelegen te 9000 Gent, Dok Zuid.

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGINGEN)

De aanvraag gaat over het oprichten van drie gebouwen met gemeenschapsvoorzieningen voor onderwijs en studentenhuisvesting en voor alle basisvoorzieningen in deze gebouwen.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen te:

- voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen: 9000 Gent, Dok-Zuid z/n, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



- voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
 - voor de tijdelijke bemaling: 9000 Gent, Dok-Zuid z/n, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



- voor het permanente milieuluik: 9000 Gent, Dok-Zuid z/n, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



Wijzigingen van de aanvraag (PIV 5, PIV 7, PIV 8 en PIV 9)

Op 6 november 2025 werd de aanvraag gewijzigd met PIV5:

- een toevoeging van een grafische verduidelijking van de over te dragen zones op het rooilijnplan;
- een aanpassing van de legende van het rooilijnplan;
- het toevoegen van een begeleidende motiveringsnota.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 10 november 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend,
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt

Op 4 december 2025 werd de aanvraag gewijzigd met PIV7:

- een meer gedetailleerde uitwerking van het HS-lokaal op plannen, gevels en snedes, samen met ook een door Fluvius goedgekeurd en ondertekend plan van het HS-lokaal in het 'Leercentrum',
- een aanpassing in verband met het hergebruik van regenwater. de nieuwe regelgeving en opvatting voor studentenkamers werd toegepast en er werd een gedetailleerde berekening voor het waterverbruik in de studentenhuysvesting toegevoegd,
- de toevoeging van de beslissing van de gemeenteraad van de stad Gent van 20 oktober 2025 om het openbaar domein van Dok Zuid over te nemen van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- de toevoeging van een replieknota op de verleende adviezen en ingediende bezwaren.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 5 december 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend,
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt

Op 18 december 2025 werd de aanvraag gewijzigd met PIV 8.

- een verduidelijking voor de berekening van het nodige buffervolume en infiltratieoppervlak,
- aanduiding van hergebruik op de plannen
- een aanpassing van het sanitair per verdiep voor de studentenhuysvesting – wc's en douches met uitzondering van 1 unit van elkaar gescheiden

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 24 december 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Op 7 januari 2026 werd de aanvraag gewijzigd met PIV 9:

- een correctie van de grondplannen waarop sommige stukken of muren niet zichtbaar waren

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 9 januari 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat.

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening,
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt

Deze wijzigingen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag

Voorwerp van de gewijzigde aanvraag (PIV 9)

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknorte beschrijving
DOKZ-RELIEF	Het relief van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Aanleggen van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen Aanleggen van een woongroenzone.
DOKZ	Bouwen of herbouwen (Wonen - Commerciële functies - Dienstverlening - Openbare gemeenschapsvoorziening - Publieke gemeenschapsvoorziening)	Onderwijs-campus. - grondoppervlakte 3 604 m ² , - nuttige vloeroppervlakte 20.827 m ² ; - volume: 95 513 m ³ ; - nokhoogte. 36 m. Studentenhuisvesting: 294 kamers 3 commerciële ruimtes.
DOKZ-GROND	Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten	Tijdelijke werfinrichting (30 maanden) Opslag van materiaal of afval.
DOKZ-RIO	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van de riolering.
DOKZ-BEO	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van een beoveld met een boringsdiepte van maximaal 150 m (circa 800 kW)
DOKZ-ROOI	Hoogstammige bomenvellen die geen deel uitmaken van een bos	37 te rooien bomen
DOKZ- VERHARDING	Nieuwbouw of aanleggen Verharding / inrichting openbaar domein Voetwegen en fietswegen	Oppervlakte na de werken: 4.308 m ² . Parkeerplaatsen voor fietsen: 20 Verhoging van de kademuur

De aanvraag omvat voor wat de ingedeelde inrichtingen of activiteiten betreft:

- de exploitatie van een tijdelijke bemaling nodig voor de uitvoering van de werken;
- een milieulijk voor het permanent exploiteren van de gebouwen,
- de bijstelling van de volgende milieuvorwaarden.
 - artikel 4.2.5 11, §1, van titel II van het VLAREM (meetgoot),
 - artikel 4.2.3 1 van titel II van het VLAREM (lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat).

De aanvraag omvat de volgende rubrieken:

Inrichtingsnummer 20250307-0025 (tijdelijke bemaling).

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3.4.2°	Deze rubriek wordt aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoont dat er geen overschrijdingen zijn van de aangevraagde/geldende lozingsnormen. In de	18,5 m ³ /uur	2

	verdere aanvraag wordt deze rubriek verantwoord en worden ook de parameters waarvoor verhoogde lozingsnormen aangevraagd besproken		
3.6.3.2°	Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de aangevraagde/geldende lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooraleer het geloosd wordt) gezuiverd worden tot de vergunde/geldende lozingsnormen bereikt zijn. Het maximum zuiveringsdebiet bedraagt 18,5 m ³ /uur	18,5 m ³ /uur	2
53 2.2°b)2°	Deze rubriek wordt aangevraagd voor de bemaling Het totale jaardebiet bestaat uit het bemalingsdebiet nodig voor de uitgraving van de kelderverdieping De aangevraagde debieten zijn onderbouwd in de studie in bijlage bij de specifieke vragen in de aanvraag	73 000 m ³ /jaar	2

Inrichtingsnummer 20250307-0058 (permanent milieuluik):

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3 2.2°a)	Het lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 6.184 m ³ /jaar.	6 184 m ³ /jaar	3
16.3.2°b)	In totaal 4 koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioninginstallaties, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 238 kW (33,324 ton CO ₂ -equivalent).	238 kW	2
17 3.2.111°b)	Gasolie, diesel (1 000 liter), lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton	0,85 ton	3

REGELGEVEND KADER

De aanvraag wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID

De aanvraag werd ingediend door de nv Triple Living, Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen, en per beveiligde zending verzonden en ontvangen op 11 maart 2025 en vervolledigd op 3 april 2025, 22 april 2025 en 25 juni 2025 Het dossier werd doorverwezen naar de Vlaamse overheid op 17 juli 2025

De aanvraag is volledig en ontvankelijk verklaard op 14 augustus 2025

De aanvraag valt onder punt 5° a) van de lijst van de Vlaamse projecten vastgesteld in toepassing van artikel 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

"5° a) 'Aanvragen met betrekking tot de natte en droge infrastructuur met openbaar karakter van. waterwegen en onbevaarbare waterlopen van de eerste categorie en aanvragen met betrekking tot bruggen over en tunnels onder die waterwegen en waterlopen, met uitzondering van aanvragen die louter een lozing, overstort of watercaptatiepunt in die waterwegen en waterlopen voorzien."

De Vlaamse Regering is bevoegd om in eerste administratieve aanleg een beslissing te nemen over aanvragen met betrekking tot een rubriek van de Vlaamse lijst, die volgens de gewone procedure en met advies van de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie worden behandeld

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

GEMEENTEWEGEN

De aanvraag heeft betrekking op de wijziging van gemeentelijke openbare wegenis

Artikel 31 van Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit bepalen dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen inzake de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg voorafgaand aan het verlenen van de vergunning.

De gemeenteraad van de stad Gent nam op 17 december 2025 een beslissing waarbij het tracé van de gemeentelijke openbare wegen werd goedgekeurd.

TERMIJNVERLENGING

Gemeentewegen

Gezien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van gemeentelijke openbare wegenis is hieraan een termijnverlenging gerelateerd

Conform artikel 32, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd

OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek vond plaats van 22 augustus 2025 tot en met 20 september 2025 in de stad Gent. Er werden 38 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren handelen samengevat over:

- niet conforme bouwhoogte en volume.

- het voorgestelde gebouw overschrijdt de toegestane hoogte van 36 meter en massa zoals bepaald in RUP nr 135,
- het ontwerp mist een afleesbare sokkel van 18 meter en voldoet niet aan de vereiste van een slank landmark;
- het hoogteaccent bestaat de volledige footprint van het bouwblok, wat strijdig is met de RUP-voorschriften,
- een horizontaal balkvolume kan daarbij niet beschouwd worden als een verticaal architecturaal hoogteaccent;
- de landmarkwerking aan de zwaaihoek wordt niet benut, ondanks de mogelijkheid tot uitkraging over het water,
- afwijkingen van het RUP zonder geldige motivering,
 - hoogteaccent ligt buiten de voorziene zone,
 - de overbouwingen liggen buiten de toegestane zones;
 - strijdige inrichting van zone Z4 (wegenis);
 - te hoge verhardingsgraad,
 - geen rechtstreekse aansluiting naar het Stapelplein,
 - ongeoorloofde afgraving in zone Z2;
- niet conforme studentenhuysvesting,
 - 2 conciërgewoningen in plaats van 1;
 - te weinig keukens;
 - er is geen berekening van oppervlaktes van de gemeenschappelijke ruimtes;
 - afwijkingen kunnen niet voor nieuwbouw,
- niet conforme fietsenstalling;
 - er zijn te weinig fietsenstallingen;
 - deze liggen niet op maaiveldniveau,
 - de afmetingen en oppervlakte per stalplaats worden niet gehaald;
 - er is geen gemotiveerd verzoek tot afwijken;
 - afmetingen, nodige ruimte, hellingsgraden, breedtes van stallingen zijn niet afdoende en ontbreken op de plannen,
 - plaatsen voor buitenmaatse fietsen ontbreken,
 - er zijn geen oplaadpunten voor elektrische fietsen,
- schrappen van de reguliere woonfunctie,
 - het project voorziet enkel studentenhuysvesting en onderwijs;
 - het RUP eist minstens 35% BVO voor reguliere woonfunctie;
 - een gemengde ontwikkeling is vereist met minstens 400 wooneenheden in Dok Zuid;
 - in strijd met het RUP en stedelijk woonbeleid,
 - de noodzaak aan een extra campus voor de Arteveldehogeschool wordt betwijfeld,
- beperkte meerwaarde voor de buurt,
- passerelle belemmert doorzicht en doorwaadbaarheid;
- onjuiste positionering van het kopgebouw;
 - het kopgebouw moet starten in lijn met het gebouw aan de overzijde van de zwaaihoek;
 - er blijft nauwelijks ruimte over voor een geleidelijke overgang met de aflopende wegenis van het rondpunt;
 - het is een gemiste kans om een publiek pleintje te creëren;
- afwijking onder het mom van algemeen belang,
- strijdigheid met woonbeleid en RUP;
 - de woningnood is acuut – schrappen van de wooncomponent ondermijnt het stedelijk woonbeleid,
 - het RUP voorziet een gemengd programma met wonen als essentieel onderdeel;

- oorspronkelijk zijn 400 wooneenheden gepland,
- de studentenhuisvesting is functioneel verbonden aan onderwijs, maar vervangt geen reguliere woonfunctie;
- het ABR beschouwt studentenhuisvesting niet als woonfunctie, maar als gemeenschapsvoorziening;
- juridisch precedent en oproep tot objectieve toetsing,
- problemen met afwijkingsmotivering,
- verlies van groen en biodiversiteit;
- onvoldoende groenvoorziening, compensatie en visuele verzachting;
- verlies aan groene ruimte en leefkwaliteit,
- grote volumes bemaling en lozing;
- hemelwaterneutraliteit,
- parkeerbeleid en mobiliteit,
 - onrealistische mobiliteitsaanpak;
 - onrealistische model split;
 - geen flankerende maatregelen,
 - risico op foutparkeren en overlast in de buurt;
 - geen onafhankelijke mobiliteitsstudie;
- motivering berekening autoparkeerplaatsen,
 - onvoldoende en strijdige onderbouwing,
 - strijdig met beleidskaders;
- verkeersdruk en verkeersveiligheid;
 - verkeersinfarct aan de Dampoort;
 - risico's voor zachte weggebruikers;
- mobiliteit en fietsvoorzieningen,
- cumulatieve impact en leefbaarheid;
 - de geplande ondergrondse parking bij station Dampoort en andere projecten zorgen voor een aanzuigeffect en een problematische toename van autoverkeer;
 - meer parkeerplaatsen hypothekeren de leefbaarheid en verhogen de risico's voor zachte weggebruikers;
- gebrek aan stimulering van duurzame mobiliteit;
 - geen inspanningen voor deelwagens of andere duurzame mobiliteit,
 - te veel parkeerplaatsen ondermijnen het openbaar vervoer;
 - een actief beleid is nodig om met de fiets of het openbaar vervoer te komen,
- gelijke kansen en inclusie;
- schaal, esthetiek en ruimtelijke impact,
- hinder voor omwonenden;
 - reflectie en inkijk door de glazen gevel,
 - ondermaatse schaduwstudie,
 - langdurige en herhaalde bouwhinder,
 - verlies van uitzicht en ruimtelijke beleving,
 - hoop op positieve effecten;
- beleidsmatige bezwaren,
 - gebrek aan een samenhangend parkeerbeleid;
 - onvoldoende compensatie voor verharding en verlies aan groen,
 - onverenigbaarheid met het stedelijk woonbeleid;
- financiële bezorgdheid;
- gebrekkige kennisname en inspraak;
 - onvolledige communicatie en inspraak,
 - onvolledige openbaarmaking;
 - vertekende visualisaties,

- juridische en technische tekortkomingen;
 - onduidelijke eigendomsstructuur;
 - niet conform afvalbeheer,
 - studentenkamers zijn geen woonentiteiten,
- procedurefouten en juridische onregelmatigheden,
 - gebrekkige communicatie en kennisname;
 - verkeerde indiening aanvraag,
 - onwettig en onduidelijk rooilijnplan;
 - onduidelijk wegenisconcept;
- onvolledigheid en tegenstrijdigheden in de aanvraag,
 - onduidelijke functies en invulling,
 - onvolledige afwerking 'Leercentrum';
 - ontbreken meetlijnen

ADVIEZEN

In het subadvies van 21 augustus 2025 aan de afdeling GOP deelde de nv Fluxys Belgium mee geen bezwaar te hebben tegen voorliggend dossier

In een bericht van 21 augustus 2025 op het Omgevingsloket deelde het agentschap Onroerend Erfgoed mee dat geen advies zal worden verleend aangezien deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is

In een bericht van 22 augustus 2025 op het Omgevingsloket deelde de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) (Lucht (mobiliteit)) mee dat geen advies zal worden verleend omdat deze instantie voor dit dossier geen adviesverlenende instantie is.

Het subadvies van 25 augustus 2025 van de bv Wyre aan het college van burgemeester en schepenen (CBS) van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig.

In een bericht van 25 augustus 2025 op het Omgevingsloket deelde de afdeling GOP (Team Omgevingseffecten (externe veiligheid)) van het Departement Omgeving mee geen bezwaar te hebben tegen voorliggend dossier.

Het subadvies van 27 augustus 2025 van de cv Fluvius System Operator aan het CBS van de stad Gent is ongunstig. Op 21 oktober 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV 5) wordt dit ongunstige advies bevestigd. Het subadvies van 20 januari 2026 van de cv FLuvius System Operator aan het CBS van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 2 september 2025 van de ASTRID-veiligheidscommissie is voorwaardelijk gunstig.

In een bericht van 9 september 2025 op het omgevingsloket aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving deelde het ministerie van Landsverdediging mee geen bezwaar te hebben tegen voorliggend dossier.

Het subadvies van 18 september 2025 van de nv Elia Asset – Contact Center Noord aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van 19 september 2025 van Brandweerzone Centrum aan het CBS van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig.

Het subadvies van 25 september 2025 van Farys aan het CBS van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 26 september 2025 van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) (Water – Lucht (industrie)) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 1 oktober 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent is ongunstig. Het advies van 8 december 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV 7) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 9 oktober 2025 van de nv De Vlaamse Waterweg – Afdeling regio West is ongunstig. Het nieuwe advies van 5 december 2025 (na wijziging van de aanvraag PIV 7) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 9 oktober 2025 van het CBS van de stad Gent is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 17 oktober 2025 van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) (Grondwater) is voorwaardelijk gunstig

Het advies van 1 december 2025 van de afdeling GOP (Ruimte) van het Departement Omgeving is ongunstig.

Het subadvies van de nv Proximus aan het CBS van de stad Gent is stilzwijgend gunstig

Het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken is stilzwijgend gunstig

GOVC

De aanvrager werd tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 9 december 2025 gehoord en verklaarde hierbij het volgende:

- De adviezen zijn gelezen.
- Het project is het resultaat van een PPS-wedstrijd van SOGENT en de scholencampus Arteveldehogeschool. Het bevat ook collectieve huisvesting en voorziet de aanleg van openbaar domein. Dit alles in 1 aanvraag
- De locatie is historisch ontstaan door het dempen van een dok. Een ander toekomstig project, 'Gentspoort', staat op stapel. Hier is ook rekening mee gehouden en is als toekomstvisie opgenomen in het project.
- Tot voor kort waren er nog 3 hangende negatieve adviezen. De recente PIV 7, een aanvulling, bevat technische correcties die ingaan op deze adviezen
- Fluvius is nu akkoord met het ontwerp. Het formele advies van Fluvius wordt nog opgeladen
- De opmerkingen van De Vlaamse Waterweg waren eerder technisch, over voldoende herbruik van regenwater.
- Het advies van AWW was negatief. Dok Zuid was tot voor kort een gewestweg. Maar op 20 oktober besliste de gemeenteraad van de stad Gent het beheer over te nemen. Het advies van AWW is in die zin niet meer van tel, en is zelfs gunstig geworden. Concreet is het project conform wat nodig is voor mobiliteit. Bij het vastleggen van het RUP bleek ook al duidelijk dat deze volumes er zouden komen. Wel is rekening gehouden met de impact op de mobiliteit. de toegang tot de garage is zo ver mogelijk van de rotonde gelegd

- De aanvrager verwijst ook naar de replieknota met een antwoord op de bezwaren. Deze zijn opgevraagd via openbaarheid van bestuur. De nota gaat in op de diverse aspecten uit de bezwaren, die worden behandeld en geduid.
- Eerder werd al een afwijking op het RUP bekomen, ook als onderdeel van de PPS-wedstrijd. Dit is via een ministerieel besluit (MB) verkregen.
- Er is met de buurt ook veel gecommuniceerd, waarbij geduid werd dat het project nodig is in het kader van het algemeen belang en als antwoord op een huisvestingsproblematiek.
- Het project voldoet aan het RUP, nabij de rotonde wordt in een accent voorzien. De realisatie van de huisvesting wijkt af van de bestemming, studentenhuisvesting wordt immers beschouwd als een gemeenschapsvoorziening en niet als wonen. Juridisch gezien is de reden voor deze afwijking ingegeven vanuit het algemeen belang.
- Er is geprobeerd om de volumes zo laag mogelijk te houden. Er wordt niet naar een hoogte van 65 meter gegaan. Het was een hele zoektocht om een zeer lijvig programma binnen deze volumes toch vorm te geven.
- Wat betreft de watertoets en het advies van De Vlaamse Waterweg dat aangeeft dat de infiltratievoorziening niet duidelijk is, de gebruikte cijfers zijn aan te passen en af te stemmen doorheen het dossier. De infiltratievoorziening zal iets groter moeten zijn. Een nieuwe PIV volgt nog, met juiste cijfers en oppervlaktes. Deze materiele mislag zal de aanvrager corrigeren. Herbruik van het regenwater is massaal, wellicht wordt alles wat wordt opgevangen ook herbruikt, er is eigenlijk wellicht geen nood aan infiltratie.
- Wat betreft het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent: de aanvraag hanteert het juiste cijfer van 17 liter voor de toiletspoeling.

Het advies van 9 december 2025 van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie is voorwaardelijk gunstig.

HISTORIEK

Er zijn geen relevante bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen gekend op de locatie van de aanvraag. De aanvraag betreft een nieuwe inrichting.

BESCHRIJVING OMGEVING

De aanvraag bevindt zich in het noordoostelijke deel van de stad, aan de rand van het historische centrum. De site ligt tussen de straat Dok Zuid en het Achterdok, tegen de Zwaaihoek aan de Dampoort. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door rijwoningen van 2,5 tot 3 bouwlagen onder zadeldak. In de directe omgeving van Dok Zuid bevindt zich het Station Gent-Dampoort en een belangrijk verkeersknooppunt dat deel uitmaakt van de R40.

Wegen.

De aanvraag ligt aan de R40, een gewestweg in beheer door het Agentschap Wegen en Verkeer. Door de ingebruikname van de Verapazbrug werd tijdens de vergunningsprocedure de R40 verlegd naar de Afrikalaan. Hierdoor is Dok-Zuid enkel nog bestemd voor lokaal verkeer. Het principeakkoord voor overdracht van gewestweg naar en inlijving bij de stadswegen van Dok-Zuid werd goedgekeurd op de gemeenteraad van Gent op 20 oktober 2025.

Waterlopen:

De aanvraag grenst aan het Achterdok, een bevaarbare waterloop in beheer bij De Vlaamse Waterweg

Natuur:

Het projectgebied wordt volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK) versie 2 als biologisch waardevol gewaardeerd. Het terrein wordt volledig gekarteerd als verruigd grasland, meer specifiek als mesofiel hooiland (hu-)

Onroerend Erfgoed:

Het projectgebied maakt deel uit van de 'Historische stadskern van Gent' (Vastgestelde archeologische zone):

"De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering".

Seveso:

De aanvraag ligt op ongeveer 700 meter afstand van de Seveso-inrichting Christeyns.

Transportleidingen:

Binnen de werkzone liggen leidingen van volgende KLIM-CICC-leden:

- Fluxys Belgium;
- Elia Asset;
- Ministerie van Landsverdediging (Defensie).

PLANOLOGISCHE LIGGING

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977 en wijzigingen, in de zones 'woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde', 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen' en 'zone voor aan te leggen hoofdverkeerswegen'.

De aanvraag ligt volgens het gewestplanswijziging 'Gentse en Kanaalzone – Algemeen', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998 in de zones 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' en 'zone voor bestaande waterwegen'.

In deze zones gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikels 5.10, 6.1.13, 7.2.0 en 8.2.13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en artikel 10 van de aanvullende voorschriften van het gewestplanswijziging 'Gentse en Kanaalzone – Algemeen'.

Deze voorschriften luiden als volgt:

"Artikel 5.1.0.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening

niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving

Artikel 6.113: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding)

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Artikel 7.2.0. De industriegebieden

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop

Artikel 8.2.1.3: Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (aanvullende aanduiding)

de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Artikel 10. Gebied voor stedelijke ontwikkeling (aanvullend voorschrift)

Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving. De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijhorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omliggende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg."

Volgens artikels 4.8.3.2 en 4.111 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn geen specifieke voorschriften van toepassing voor de 'zone voor aan te leggen hoofdverkeerswegen' en de 'zone voor bestaande waterwegen'

De aanvraag ligt volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'afbakening grootstedelijk gebied Gent', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, binnen de afbakeningslijn.

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt:

"Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften

onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen."

De aanvraag ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) 'Oude Dokken', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 23 juni 2011, in de zones 'zone voor stedelijk wonen', 'zone voor publiek domein met nabestemming stedelijk wonen', 'zone voor publiek groen', 'zone voor wegen', 'zone voor kaaien', en de overdrukken 'overbouwing', 'publiek groen binnen kaaien', 'middelhoogbouw' en 'zichtassen'.

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt.

"Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Bouwhoogte:

- *De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld tot de onderzijde van de goot. In dat geval spreekt men van de toegelaten of maximale bouwhoogte. De dakhoogte van een hellend dak of van een technisch verdiep wordt hierin niet meegerekend.*
- *De hoogte wordt uitgedrukt in meter. Bij een hellend dak is slechts één functionele bouwlaag in het dak toegelaten.*
- *Een technische verdieping bovenop de toegelaten bouwhoogte is enkel toegelaten voor het onderbrengen van technische installaties. Bovendien wordt de hoogte beperkt tot max. 3 m en de omvang tot 10% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag.*

Z1 k - Zone voor stedelijk wonen

Bestemming:

De bestemmingen van deze zone zijn kantoren (categorie II), gemeenschapsvoorzieningen, diensten, recreatie, horeca en detailhandel (categorie II) en wonen. De woonfunctie neemt min. 35% in van het toegelaten bouwprogramma. Het toegelaten bouwprogramma voor deze zone bedraagt maximum 26.000 m² bvo.

Inrichting:

De bouwhoogte bedraagt maximum 18 m voor de sokkel.

Aan de zuidzijde van het bouwblok is één middelhoogbouw verplicht met een minimale hoogte van 35 m en een maximale hoogte van 65 m.

"Overbouwingen" zijn enkel toegelaten binnen de specifieke aanduiding zie hiervoor de bepalingen onder "overbouwing". Het aanleggen van straten dwars op het Handelsdok is verplicht. Deze dwarsstraten liggen in het verlengde van de straten in de aanpalende blokken. Zolang de R40 niet is verlegd naar de Koopvaardijlaan moet minstens het autoverkeer dat Dok-Zuid moet kruisen ter hoogte van Stapelplein een aparte toegang naar deze zone krijgen.

Z1 l - Zone voor publiek domein met nabestemming stedelijk wonen

Bestemming:

Huidige bestemming:

De bestemming "zone voor publiek domein" geldt zolang de elektriciteitscentrale in exploitatie is. De voorschriften van de "zone voor publiek domein" komen overeen met deze van de "zone voor water" voor het deel van de zone dat op dit ogenblik water is en met deze van de "zone voor wegen" voor het resterende deel.

Nabestemming:

Vanaf het ogenblik dat de elektriciteitscentrale zijn activiteiten stopzet, treedt de nabestemming van "zone voor stedelijk wonen" in werking. De bestemming is in dat geval enkel

wonen Het toegelaten bouwprogramma voor deze zone voor de nabestemming bedraagt maximum 14.500 m² bvo.

Inrichting.

Nabestemming:

De toegelaten bouwhoogte van de sokkel is maximum 18 m met verplicht een hoogteaccent van maximum 25 m aan de noordzijde van de zone.

Bij de realisatie van de nabestemming wonen worden verschillende bouwblokken voorzien

Om overbouw van het water mogelijk te maken, is het voorzien van steunpunten in het water toegelaten

Zolang de R40 niet is verlegd, moet minstens het autoverkeer dat Dok-Zuid moet kruisen ter hoogte van Stapelplein een aparte toegang naar deze zone krijgen.

Langs of onder het gebouw zijn constructies verplicht die de continuïteit en het publiek karakter van de doorgang voor fietsers en voetgangers via de kaaien verzekeren

Z2 - Zone voor publiek groen

Bestemming:

Deze zone is bedoeld voor de aanleg als een publiek ruimte met een groen karakter

Inrichting

Bestaande waardevolle bomenrijen en houtkanten in de zones voor publiek groen moeten behouden blijven Het vergraven van terreinen is niet toegelaten, tenzij strikt noodzakelijk voor de aanleg van het publiek groen.

Minstens 70% van de zone moet als effectief groen aangelegd worden (uitzondering zie hieronder)

De aanleg van beperkte verhardingen, voorzieningen, gebouwen of constructies i.f.v. het recreatief gebruik of het beheer zijn toegelaten

De aanleg van parkings, toegangs- en verkeerswegen en het inplanten van constructies of gebouwen andere dan hierboven vermeld, is niet toegestaan. Uitzondering hierop vormen de zones voor publiek groen op de kruising van Stapelplein, Doornzelestraat en Dok-Noord waar er een ondergrondse parking is toegelaten.

Beplantingen bestaan uit inheems groen.

De aanleg van kanalen dwars op de bestaande dokken is eveneens toegelaten.

Z4 - Zone voor wegen

Bestemming.

In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste wegenis.

Z5 - Zone voor kaaien

Bestemming:

In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste kaaien, het aanwenden van de kaaien door of ten behoeve van het vaartverkeer, het gebruik als recreatieve ruimte voor fietsers en voetgangers, de groenaanleg en in beperkte gevallen voor bestemmingsverkeer.

Inrichting.

Deze zone moet zodanig ingericht worden dat er geen verkeer noch parkeren mogelijk is. De aanleg moet ruimte bieden voor fietsers en voetgangers.

De verschillende delen van de kaaien worden met elkaar verbonden tot een continu wandelcircuit voor fietsers en voetgangers met publiek karakter over de verschillende zones voor publiek groen en onder of langs de gebouwen in de bouwzones z1l, z1p en z1e

De westelijke en oostelijke kaaimuren van het Houtdok en andere waardevolle elementen die zich op of aan de kaaien bevinden (zoals kranen, .) worden behouden.

Restauraties van de kaaimuren houden rekening met het behoud en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van waardevolle muurvegetaties door gebruik van specifieke voegmaterialen

Langsheen de kaaien zijn constructies en inrichtingswerken in functie van de aanmeerfunctie en het (recreatief) gebruik ervan door fietsers- en voetgangers (zoals jaagpaden, hellingen, trappen, ...) toegelaten

Waar de kaaien de zones voor publiek groen kruisen, wordt het groen visueel doorgetrokken over de kaaien (zie zone in overdruk op grafisch plan) "

De aanvraag ligt niet binnen een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Artikel 7.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Oude Dokken'

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende gewestelijke verordening(en):

- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder de 'Hemelwaterverordening van 2023');
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende relevante gemeentelijke bouw- en stedenbouwkundige verordeningen:

- verordening van 25 maart 2024 van de stad Gent inzake het Algemeen Bouwreglement (ABR) versie 2024 (gecoördineerd).

Op de aanvraag zijn geen relevante provinciale bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-MER-besluit, meer bepaald de rubrieken.

- "2 c) diepboringen, voor zover ze geen betrekking hebben op de verwachte effecten op het leefmilieu die verband houden met de bescherming tegen ioniserende straling met geothermische straling.
- 10 b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)
- 10 j) Werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II."

De aanvraag omvat een m.e.r.-screening

De aanvraag werd op 14 augustus 2025 getoetst aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er wordt geoordeeld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten er geen aanzienlijke gevolgen zijn voor het milieu zodat het project bijgevolg niet MER-plichtig is. Deze conclusie wordt onderschreven.

BEOORDELING

Aanvraag (inclusief wijzigingen)

Met het project DOK ZUID zal een nieuwe campus van de Arteveldehogeschool samen met een gebouw voor collectieve studentenhuysvesting worden gerealiseerd aan de Dampoort. Deze nieuwe campus wordt gerealiseerd binnen de krijtlijnen uitgezet door het masterplan van de Oude dokken. Het project vormt de kop van de Oude Dokken en zal een nieuwe poort tot de stad vormen.

Sogent realiseert op de site samen met Arteveldehogeschool een gemengd stedelijk project voor zowel onderwijs, buurtgerichte functies en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Het programma bestaat uit:

- projectdeel Sogent.
 - 9.265 m² brutovloeroppervlakte (BVO) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten;
- projectdeel Arteveldehogeschool:
 - bovengronds 14.595 m² BVO onderwijsinstelling/campus;
 - ondergronds 1.164 m² BVO technische ruimtes en ondersteunende functies Arteveldehogeschool en 6.270 m² BVO parking en fietsenstalling;
- projectdeel Sogent en Arteveldehogeschool samen:
 - 6.460,67 m² aanleg van openbaar domein (onder andere de kaai, pleintje aan Dampoortrotonde, fietspad langs de straat Dok-Zuid, woongroenzone),
 - 710,28 m² omgevingsaanleg op privaat domein (pleinen tussen de volumes),
 - 441 m² commerciële (buurtondersteunende) functies en jeugd ontmoetingsruimte.

De totale bovengrondse BVO bedraagt 24.301 m².

De onderwijsactiviteiten van Arteveldehogeschool zullen worden ondergebracht in twee van de drie nieuwe bovengrondse volumes die zullen worden gerealiseerd: het 'Leercentrum' en het 'Paviljoen'. Beide volumes bevinden zich het dichtst bij de Dampoort en vormen één gebouw door de interne circulatie via een passerelle. De studentenhuysvesting wordt ondergebracht in een derde volume, het 'Studentenhuis', en bevindt zich het verst van de Zwaikom.

Het 'Paviljoen' en het 'Studentenhuis' liggen beiden boven de ondergrondse parking die zich uitstrekt over twee ondergrondse verdiepingen. De drie volumes vormen zo één gebouw dat intern via de kelder of de passerelle verbonden is tot één cluster

Het 'Leercentrum' en het 'Paviljoen' samen zullen plaats bieden aan ongeveer 2 620 studenten. Het onderwijsgebouw telt 48 leslokalen. In het 'Studentenhuis' komen 294 studentenkamers, samen met 2 conciërgeappartementen, bijhorende ondersteunende functies en op het gelijkvloers komen er naast ontmoetingsruimtes voor de bewoners 3 andere ruimtes:

- 1 ruimte voor een jeugdhuis met een publiek toegankelijke oppervlakte van 105,6 m² en een maximum aantal toegelaten personen van 34,
- 1 commerciële ruimte met een publiek toegankelijke vloeroppervlakte van 141 m² en een nuttige vloeroppervlakte van 152,7 m² met een maximum aantal toegelaten personen van 509;
- 1 commerciële ruimte met een publiek toegankelijke vloeroppervlakte van 107 m² en een nuttige vloeroppervlakte van 110,4 m² met een maximum aantal toegelaten personen van 37

Op de woonverdiepingen zijn er 15 gemeenschappelijke doucheruimtes, 15 gemeenschappelijke toiletten, 5 gemeenschappelijke sanitaire ruimtes met douche en toilet en 20 gemeenschappelijke keukens. De netto vloeroppervlakte van een individuele studentenkamer varieert van een minimum netto vloeroppervlakte van 12 m² tot maximaal 22 m². Er worden 2 kamers voorzien die niet bestemd worden als studentenkamer

De ondergrondse parkeergarage voorziet 99 parkeerplaatsen, waarvan er 9 voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen zijn. Er worden 1.631 fietsparkeerplaatsen voorzien

In functie van het bouwen van het project wordt een tijdelijke werfzone ingericht. Deze ligt volledig binnen de projectcontour. Binnen de noordelijk zone van het project, die ingericht wordt als woongroenzone, worden de zones 'regentuin' en 'graslandzone' volledig afgegraven en ingezet als werfzone voor het project. De tijdelijke werfzone wordt nadien aangelegd als deel van de woongroenzone. Deze tijdelijke handeling wordt aangevraagd voor 30 maanden.

De aanvraag voorziet ook de aanleg van de nodige riolering en onder het gebouw op de campus wordt een BEO-veld aangelegd om de campus zo duurzaam mogelijk te maken. Dit is een vorm van ondergrondse thermische energieopslag, waarbij verschillende (154) grondboringen gemaakt worden waarin leidingen komen waardoor een dragervloeistof (bijvoorbeeld water-glycol) wordt gepompt. De uitwisseling van thermische energie tussen de dragervloeistof en de omliggende grond gebeurt via geleiding. Dit BEO-veld heeft een boringsdiepte van maximaal 150 meter en ligt zowel onder de studentenhuisvestiging, als onder het paviljoen en het leercentrum. Een eerste inschatting van het verwarmingsvermogen voor de totale site levert een vermogen van ongeveer 800 kW op. Het BEO-veld dekt daarmee naar verwachting het volledige verwarmingsvermogen van het project.

Het projectgebied bestaat uit een stuk braakliggende grond dat niet actief wordt gebruikt waarop zich spontaan opgaand groen heeft ontwikkeld. Voor het bouwen van de nieuwe campus en de aanleg van de woongroenzone is het rooien van enkele bomen nodig. In de stad Gent is het rooien van bomen met een omtrek van de stam van 50 centimeter of meer gemeten op 1 meter hoogte of 75 centimeter of meer gemeten op grondniveau vergunningsplichtig (ABR). Concreet gaat het binnen dit project over 37 te rooien bomen.

De voorziene verharding beoogt het inrichten van het openbaar domein. Het betreft het aanleggen van voet- en fietswegen rond de gebouwen en een beperkte verhoging van de kademuur in het noorden van het projectgebied. De totale oppervlakte van de verharding na de werken bedraagt 4 308 m². Er worden 20 parkeerplaatsen voor fietsen voorzien.

Een reliefwijziging wordt voorzien voor.

- Het aanleggen van de nodige bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen. Daarnaast worden er wijzigingen in het terrein aangebracht om de percelen bouwrijp te maken en om infiltratie- en buffervoorzieningen aan te leggen. Er komen wadi's met een variabele diepte waarnaar het regenwater zal worden afgevoerd. Deze wadi's doen dienst als infiltratiekommen.
- Het aanleggen van een woongroenzone in het noorden van de site. De noordelijke zone van de campus is in het RUP afgebakend als woongroenzone. De woongroenzone wordt opgevat als een informele en natuurlijke groene zone met gedeeltelijk behoud van de bestaande topografie. Om deze toegankelijk te maken en in contact te brengen met de nieuwe gebouwen en met de promenade langs Dok Zuid worden bepaalde zones afgegraven tot op het niveau van de omgeving en de nieuwe vloerpassen.
- Het ophogen van de kaaimuur in kader van de brandweerbereikbaarheid en integrale toegankelijkheid in het naderen van de Dampoortrotonde.

Voor de uitvoering van de werken is een tijdelijke bemaling nodig. Er zijn twee uitgravingen voorzien. Om de uitgraving van de diepste bouwput droog uit te voeren is een grondwaterverlaging van ongeveer 6,15 meter nodig. Om de impact op de omgeving te minimaliseren wordt deze bouwput binnen waterkerende wanden tot in een slecht doorlatende laag uitgevoerd (ongeveer 18 meter diep). De andere bouwput wordt een open bouwput indien er aangetoond wordt dat er geen veenlagen voorkomen ter hoogte van de uitgravingszone. Indien dit wel het geval is worden de bouwput en de veenlagen hydraulisch afgesloten met waterkerende wanden (ongeveer 7 meter diep).

Het aanvraagdossier bevat ook een milieulook voor het lozen van afvalwater, 4 koelinstallaties en de opslag van vloeistoffen. Het huishoudelijk afvalwater is enkel aan te vragen voor gebouwen die niet onder woongelegenheid vallen. Het huishoudelijk afvalwater van de studentenkamers is dus niet mee aangevraagd.

Het BEO-veld is niet indelingsplichtig omdat de diepte van de boorgaten beperkt blijft tot maximaal het dieptecriterium, wat in dit geval 150 meter is. Verder zullen er op de site ook drie transformatoren aanwezig zijn. Deze zijn niet indelingsplichtig omdat ze allemaal een individueel nominaal vermogen hebben kleiner dan 1000 kVA. Ook een vast opgestelde batterij is niet meer indelingsplichtig. Er is ook een noodgroep van 200 kVA aanwezig, deze zal enkel ingezet worden tijdens nood of voor testen, waardoor deze minder dan 500 bedrijfsuren per jaar zal draaien. Hierdoor telt deze maar voor 50% mee en is deze ook niet indelingsplichtig. Eigenaars/huurders van de commerciële ruimtes tot slot zijn zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor hun ingedeelde inrichtingen of activiteiten. In deze vergunningsaanvraag worden dus enkel de permanente activiteiten aangevraagd.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 13.11 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het perceel ligt niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied, noch in gebied dat overstromingsgevoelig is vanuit de zee

Bemaling

Er zijn twee uitgravingen voorzien. Voor de eerste bouwput (kelder -1) wordt één ondergrondse verdieping aangelegd met een diepte van ongeveer 4,9 meter onder maaiveldniveau (m-mv) (ten opzichte van huidige maaiveld op +8,6 meter Tweede Algemene Waterpassing (mTAW)). Lokaal dient er 1 meter dieper te worden uitgegraven voor het plaatsen van liftputten. Met een overdiepte van 0,5 meter is een bemaling nodig tot ongeveer 5,4 m-mv en 6,4 m-mv. Voor de tweede bouwput (kelder -2) worden twee ondergrondse verdiepingen aangelegd met een diepte van 8,6 m-mv. Lokaal dient er eveneens 1 meter dieper te worden uitgegraven ten behoeve van liftputten. Een bemaling is nodig tot respectievelijk 9,1 en 10,1 m-mv. Het grondwaterpeil in rust bedraagt ongeveer 3 m-mv.

Er werden op de site 6 mechanische sonderingen uitgevoerd en 5 peilbuizen geplaatst. Deze gegevens werden aangevuld met gegevens beschikbaar op Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV). Uit de sonderingen volgt dat de top laag (Z1) ter hoogte van de projectsite voornamelijk bestaat uit zandige aanvulgrond tot ca. +4,6 mTAW. Hieronder wordt een plastische leem- en/of kleilaag (L1) aangetroffen die plaatselijk ook veenhoudend kan zijn ($R_f > 6\%$). Vanaf ongeveer -0,3 mTAW komt zeer fijn zand (Z2) voor tot ongeveer -3,0 mTAW. Hieronder komt eveneens fijn zand voor dat aan de top bijkomend grindhoudend is (Z3). Voor enkele sonderingen is dit de diepst aangetroffen laag. Vanaf ongeveer -10,6 mTAW komt in de overige sonderingen nog een zeer fijn sterk kleihoudende zandlaag (Z4) voor.

Op basis van de virtuele boring van DOV kan afgeleid worden dat grondlagen Z1, L1 en Z2 vermoedelijk quartaire afzettingen betreffen. Hieronder ligt vermoedelijk de eerste tertiaire afzetting van het 'Lid van Vlierzele' (Z3). De sterk kleihoudende zandlaag (Z4) behoort dan tot het 'Lid van Pittem'. Beide 'Leden' behoren tot de 'Formatie van Gentbrugge'.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterpeil van +5,65 mTAW in de grondlagen Z2/Z3/Z4 gerekend. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het 'Ledo-Paniseliaan Brusseliaan Aquifersysteem' (HCOV 00600) en het grondwaterlichaam 'CVS_0600_GWL_1'. Dit is een freatische watervoerende laag. De bemaling ligt niet in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning. De bemaling ligt niet in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of VEN gebied.

De ondiepe bouwput (kelder -1) wordt in talud uitgegraven en voorzien van een horizontale drains rondom de bouwput. Mogelijk is een beperkte spanningsbemaling nodig van zodra het grondwaterpeil in de gespannen zandlaag hoger is dan +5,5 mTAW. Deze spanningsbemaling is uit te voeren met dieptebronnen. De spanningsbemaling van deze bouwput mag enkel in open bouwput uitgevoerd worden wanneer er een zettingsmonitoring gebeurt. Indien dit nodig blijkt, zal deze bouwput alsnog hydraulisch afgesloten worden met waterkerende wanden tot ongeveer 6,7 m-mv, geplaatst vanaf de voorafgraving op +6,7 mTAW.

Om de impact op de omgeving te beperken wordt de bemaling van de diepe bouwput (kelder -2) uitgevoerd binnen een hydraulisch afgesloten bouwput. Er worden waterkerende wanden voorzien die aangezet worden op ongeveer 18,3 meter diepte, geplaatst vanaf een voorafgraving op +6,7 mTAW. Binnen deze wanden kan de bemaling uitgevoerd worden met dieptebronnen. De waterkerende wanden moeten een hydraulische weerstand hebben van minimum 500 dagen. Dit is als bijzondere voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning.

Met behulp van een numeriek grondwatermodel (MODFLOW) werd de bemaling van beide bouwzones begroot. Het initieel debiet van de ondiepe bouwput is begroot op ongeveer 10 m³/uur (240 m³/dag) en vermindert naar 1,8 m³/uur. Bij opstart van de bemaling voor de diepe bouwput bedraagt het debiet maximaal ongeveer 18,5 m³/uur (444 m³/dag) en dit evolueert

naar ongeveer 9,6 m³/uur. Het totaal opgepompt volume na 14 maanden is begroot op ongeveer 86.700 m³ (waarvan ongeveer 73 000 m³ gedurende de eerste 12 maanden). Het grondwater moet maximaal verlaagd worden tot 10,1 m-mv. Rubriek 53.2.2 b)2° is van toepassing.

In de bemalingsnota wordt gesteld dat retourneren via dieptebronnen of oppervlakkige infiltratie niet uitvoerbaar is:

“Gezien de verwachte grondwaterkwaliteit zou het bemalingswater eerst gezuiverd moeten worden alvorens het diep geretourneerd mag worden. Hierbij wordt het water belucht. Het retourneren van belucht ijzerhoudend water is technisch moeilijk uitvoerbaar omdat dit leidt tot verstopping van de retourbronnen. Daarnaast zal het opgepompte debiet beperkt zijn gezien de bemaling uitgevoerd wordt binnen een hydraulisch afgesloten bouwput. Het bemalingsdebiet is grotendeels afhankelijk van de verticale doorlatendheid van Z4, waarvoor conservatief 0,1 m/d werd aangenomen. Mogelijks is deze in werkelijkheid minder doorlatend waardoor de effectieve debieten nog lager zijn. Bij dergelijk lage debieten is een retourbemaling niet aangewezen. Oppervlakkig infiltreren is evenzeer niet mogelijk omwille van de slechte doorlatendheid van de bovenste grondlagen.”

Het bemalingswater zal geloosd worden op oppervlaktewater (Achterdok). De geschatte duur van de bemaling bedraagt 14 maanden, wat ook de aangevraagde termijn is.

Tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, moet bij de delen van de bemalingsinstallatie voor een bouwput die langer actief is dan dertig dagen waarbij de maximale verlaging van het grondwaterpeil meer dan zes meter onder het maaiveld bedraagt, het bemalingswater voor minimaal 75% van het onttrokken debiet weer in de ondergrond worden gebracht, als de kwaliteit van het bemalingswater voldoet (artikel 5.53.6.13, §2, 7^{de} lid van titel II van het VLAREM). Indien deze uitgevoerd worden binnen waterremmende wanden met een weerstand van minimum 500 dagen aangezet op minstens 18,3 meter diepte kan hiervan afgeweken worden. Dit is op te nemen in de voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.

Om de impact van de bemaling op de aanwezige en aan te leggen groenzones concreet te monitoren, is in de voorwaarden bij de vergunning op te nemen om in de nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark een grondwatermonitoring te organiseren (peilbuizen).

Verder is in de voorwaarden op te nemen dat in de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of een European Tree Worker/boomexpert (onder meer om te bepalen of het bemalingswater geschikt is of niet om te bevoeien).

De maximaal berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging ter hoogte van derden is beperkt. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht maar is voor alle veiligheid op te volgen. Ook dit is op te nemen in de voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.

Conclusie

De aangevraagde tijdelijke bemaling, rubriek 53.2.2 b)2, voor de realisatie van een nieuwbouwproject aan Dok Zuid te Gent, kan gunstig geadviseerd worden voor een termijn van 14 maanden vanaf de start van de bemaling en een debiet van maximaal 444 m³/dag en maximaal 73 000 m³/jaar en een verlaging tot maximaal 10,1 m-mv mits naleving van de

algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en volgende bijzondere voorwaarden:

- De bouwput voor de diepe bouwput (kelder -2) wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 18,3 m-mv. Een hydraulische weerstand van minimum 500 dagen moet gegarandeerd worden
- In uitvoering van de afwijkmogelijkheid voorzien in art 53.6.13, §2, 7^{de} lid van titel II van het VLAREM hoeft het bemalingswater, bij de delen van de bemalingsinstallatie voor een bouwput die langer actief is dan dertig dagen waarbij de maximale verlaging van het grondwaterpeil meer dan 6 meter onder het maaiveld bedraagt en als er gewerkt wordt binnen waterkerende wanden met minimaal een weerstand van 500 dagen aangezet op minstens 18,3 meter onder het maaiveld, niet voor minimaal 75% van het onttrokken debiet weer in de ondergrond worden gebracht,.
- Als er een spanningsbemaling geplaatst wordt in een open bouwput moeten er zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra dit deel van 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 de 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 millimeter of meer wordt gemeten, wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 millimeter wordt ze stilgelegd. Een technisch terugvalscenario is nodig om dit mogelijk te maken.
- Om de impact van de bemaling op de aanwezige en aan te leggen groenzones concreet te monitoren, wordt in de nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark een grondwatermonitoring georganiseerd (met peilbuizen).
- In de periode tussen 15 maart en 15 oktober wordt, bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie voorzien in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of een European Tree Worker/boomexpert (onder meer om te bepalen of bemalingswater geschikt is of niet om te bevoeien).

Lozing

De bemaling ligt niet in een PFAS no-regret zone. De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. Ter hoogte van OVAM-dossier 8097 is een bodemsanering uitgevoerd. Er zou een restverontreiniging minerale olie en BTEX voorkomen in het grondwater. Om de invloed van de bemaling op dit OVAM-dossier na te gaan werd in het numeriek grondwatermodel nagegaan wat de te verwachten verplaatsing is.

Vanaf de rand van OVAM-dossier 8097 bedraagt de verplaatsing ongeveer 11 meter. De meest conservatieve retardatiefactor wordt aangenomen bij het berekenen van de verplaatsing van benzene: 2,81. De effectieve te verwachten verplaatsing van de verontreiniging bedraagt bijgevolg minder dan 4 meter. De bemaling zal een verwaarloosbare invloed hebben op deze verontreiniging.

Ter hoogte van de projectsite zijn twee peilbuizen geplaatst in kader van een indicatief grondwateronderzoek in 2020. Pb1 in het noorden en Pb8 in het zuiden werden beide geanalyseerd voor de SAP-parameters. Er werd in Pb8 een verhoogd gehalte aan arseen

aangetroffen in het grondwater van 46 µg/liter. Dit is boven het indelingscriterium (IC: 5 µg/liter). Arseen komt van nature vaak verhoogd voor in het grondwater. Het bedrijf vraagt de sectorale lozingsvoorwaarden aan met een lozingsnorm voor arseen van 50 µg/liter.

Controle-inrichting en monitoring

Het bedrijf moet beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1 van titel II van het VLAREM. Het bedrijf vraagt een afwijking op dit artikel aan en motiveert dit als volgt:

"Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan voorzien, de debietmeter die geplaatst wordt is conform Vlarem II artikel 5.53.3.2. §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling). De staalname van het bemalingswater zal gebeuren door middel van het staalnamekraantje op de collector."

Sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein is het niet meer nodig om een afwijking aan te vragen van art. 4.2.5.1.1 van titel II van het VLAREM. Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van titel II van het VLAREM.

In het dossier wordt volgende monitoring voorgesteld:

"Bij aanvang van de bemaling zal steeds een staalanalyse van het bemalingswater uitgevoerd worden en getoetst worden aan de vergunde/geldende lozingsnormen. Indien er concentraties worden vastgesteld boven de vergunde/geldende lozingsnormen, zal het bemalingswater gezuiverd worden."

Conform art 5.53.6.1.6 van titel II van het VLAREM is een analyse voor opstart van de bemaling op het SAP-pakket altijd verplicht waar de bemalingsstreng op 20 meter of minder ligt van een decretaal bodemonderzoek, een risicoground, of schadegeval, ook al is er geen verontreiniging vastgesteld. Hier volstaan de sectoraal verplichte analyses op het bemalingswater. De resultaten van de staalnames moeten wel aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent en aan De Vlaamse Waterweg (arw.district1@vlaamsewaterweg.be) bezorgd worden. Dit is als voorwaarde op te nemen.

Rubriek 3.6 voor het behandelen van bedrijfsafvalwater met een waterzuiveringsinstallatie wordt aangevraagd. Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de geldende/vergunde lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooraleer het geloosd wordt) gesaneerd worden, minimaal tot de geldende/vergunde lozingsnormen bereikt zijn. De waterzuivering is daarbij conform de BBT 'Bodemsanering' uit te voeren.

Conclusie

De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. De gevraagde lozingsnorm van 50 µg/l voor arseen kan toegestaan worden.

Het lozen van 18,5 m³/uur - 444 m³/dag - 73000 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een waterzuiveringsinstallatie, in oppervlaktewater gedurende 14 maanden, kan toegestaan worden mits voldaan wordt aan de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater (rubrieken 3.4.2 en 3.6.3.2) en de hierboven opgelegde voorwaarden.

Hemelwater

De private verhardingen worden maximaal als waterdoorlatend voorzien. Waar dit niet mogelijk is in functie van toegankelijkheid worden de verhardingen zo aangelegd dat deze telkens kunnen afwateren naar onverharde zones met een oppervlakte die minimaal $\frac{1}{4}$ bedraagt van de ernaar afwaterende verharding. De gebouvvolumes van het 'Leercentrum', het 'Paviljoen' en het 'Studentenhuis' worden niet voorzien van een groendak. Het Atrium van de studentenhuisvesting en het parkingdak tussen de studentenhuisvesting en het paviljoen worden wel van een groendak voorzien. In functie van een maximaal gebruik van regenwater en om een bruine kleur van het regenwater afkomstig van de groendaken te vermijden, worden er twee volumes aan regenwaterputten voorzien:

- Eén volume (22.404 liter volgens nota en 22.860 liter volgens plan) voor het regenwater van de groendaken: dit water zal gebruikt worden voor het onderhoud van het gebouw en zijn omgeving en voor het bewateren van de groendaken in droge periodes. Om te vermijden dat een overschot aan groendakwater geloosd zou moeten worden, zal de groendakwaterput worden voorzien van een overstort (gravitair of via een pomp en via een filter) naar de andere regenwaterputten.
- Een tweede volume aan regenwaterputten voor de rest van het regenwater dat op het gebouw valt: dit tweede volume zal gebruikt worden voor de toiletspoelingen van het volledige project.

De horizontale dakoppervlakte van de gebouwen samen bedraagt 4320,95 m² inclusief de groendaken (aan 50% meegerekend). Uitgaande van 100 liter/m² zijn er hemelwaterputten voor een totaal van 432.095 liter nodig. Er wordt in totaal 432.100 liter voorzien volgens het hemelwaterformulier. De inhoud van de regenwaterputten wordt gebruikt voor toiletspoeling en gebouw- en omgevingsonderhoud. Voor de hemelwaterput voor de andere daken wordt het volume aan regenwater opgesplitst in drie deelvolumes die onderling verbonden zijn door middel van buizen en/of pompen, zodat in geval van tekorten in 1 deel van het project, de mogelijke overschotten van een ander deel van het project aangewend kunnen worden. De regenwaterput 'Studentenhuis' heeft een volume van 171,4 m³ (171.440 liter volgens plan), de regenwaterput 'Paviljoen' heeft een volume van 116,41 m³ (116.410 liter volgens plan) en de regenwaterput 'Leercentrum' heeft een volume van 122 m³ (121.896 liter volgens plan). Er is een ingeschat hergebruik van 7.681,6 liter/dag. De aanduiding van het hergebruik is aangeduid op de plannen.

Gezien er mogelijk onvoldoende hemelwater beschikbaar is om te voorzien in alle toiletspoelingen van het volledige project, zal het eventuele tekort worden aangevuld door een grijswaterrecuperatie. Voor het waterbeheer voorziet het project een hybride systeem dat zowel regenwater als afvalwater (grijswater) van de studentenhuisvesting zal hergebruiken voor toiletspoelingen. Hiervoor is een grijswater-filterinstallatie voorzien in de technische ruimtes in de ondergrondse parking. Het gebruik van gezuiverd grijswater zal enkel aangewend worden in geval van tekorten en is dus vraaggestuurd. Het afvalwater dat ingezet zal worden voor hergebruik betreft het water afkomstig van de gemeenschappelijke douches en wastafels in het 'Studentenhuis', waarvan ongeveer 59 studenten gebruik zullen maken. De overloop van dit zuiveringssysteem kan niet worden aangesloten op de openbare riolering. Er mag enkel gezuiverd worden in functie van hergebruik. Dit is als voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning.

Het project voorziet bijkomend nog 2.897 m² verhardingen (openbaar domein) en er zijn 2 bebouwbare percelen (aan 80 m² per perceel meegerekend). Voor de verhardingen wordt maximaal ingezet op waterdoorlatende materialen. Alle aanwezige (half-) verhardingen zijn nodig voor de brandweertoeankelijkheid of toegankelijkheid van de campus voor gebruikers en leveranciers. Het ontwerp streeft ernaar om de afstand tussen het openbaar domein en de

inrit/toegang zo klein als mogelijk te houden. De onderkeldering bevindt zich in de zone Z1k. De doorgangen (privaat domein met publiek karakter) kunnen dus onderkelderde zijn. Voegloze verharding is enkel voor integrale toegankelijkheid toegepast en deze watert af richting wadi's. De overige verharding wordt waterpasserend uitgevoerd.

Het ontwerp ordent op een oordeelkundige wijze de brandweerroutes, de noodzakelijke toegangspaden en voorziet waar mogelijk groenzones. De zone Z2 bevat een diagonaal pad wat mogelijk is volgens de voorschriften van het RUP. De Zone Z1l werd ook als groenzone ontworpen zodat dit de mogelijkheid om deze zone in de toekomst conform het RUP verder te ontwikkelen niet hypothekeert. Bijkomend toont de m.e.r.-screening aan dat er zich binnen de geplande groenzones nog een aantal waardevolle groenelementen bevinden. Deze worden maximaal behouden en geïntegreerd. Binnen de zone voor publiek groen is er dus maximaal naar gestreefd om bestaand waardevol groen te bewaren.

Zoals hierboven uiteengezet wordt de verharding dus tot een minimum beperkt (wandelpaden nodig voor de circulatie en toegang tot de gebouwen) en wordt zoveel mogelijk voorzien in natuurlijke infiltratie of gekozen voor waterdoorlatende verharding (waar dit niet nodig is in functie van de toegankelijkheid of brandweernormen). In totaal is er voor de infiltratievoorziening volgens de berekeningen 2.897 m² in rekening te brengen. Een buffervolume van 95.601 liter en een infiltratieoppervlakte van 232 m² zijn dan nodig. De aanvraag voorziet een buffer van 96.000 liter en een infiltratieoppervlak van 232 m².

Verder is voor een goede werking van de bijkomende riolering en het vermijden van wateroverlast belangrijk volgende zaken te respecteren, als voorwaarden op te nemen bij het verlenen van een vergunning:

- De kleine hemelwaterput (hergebruik in functie van irrigatie van het groendak) en de grote hemelwaterputten (hergebruik voor toiletspoeling) moeten onderling verbonden zijn.
- De kelders zijn waterdicht uit te voeren.
- Inritten onder het straatniveau zijn te voorzien van een drempel op privaat domein tegen instromend hemelwater. De 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.
- De aanvrager voorziet een bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer. 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.
- De overloop van deze private stelsels is steeds gravitair aan te sluiten op het openbaar Huisaansluitputje. Persleidingen in deze putjes zijn niet toegelaten.

De voorwaarden uit het advies van Farys voor de goede uitvoering van de riolering en het opstellen van een technisch dossier zijn strikt na te leven. Een verwijzing naar dit advies is bij het verlenen van een vergunning op te nemen in de voorwaarden.

Geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer kan voorkomen worden door het volgen van enkele richtlijnen (www.farys.be/nl/rioolaansluiting). Dit is een aandachtspunt, niet op te nemen als voorwaarde bij het verlenen van een vergunning.

Conclusie

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

Domeinvergunning waterloop

Er worden geen werken aan de waterloop zelf uitgevoerd. Wel wordt een deel van de kaaimuren opgehoogd. Er wordt ook een tijdelijke lozingsconstructie voorzien. Een domeinvergunning is nodig.

Volgende voorwaarden uit het advies van de waterbeheerder, De Vlaamse Waterweg nv, zijn te respecteren.

- De zone erfdienstbaarheid langs de waterweg bedraagt overal 5 meter aan beide zijden. Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever zijn eerst aan te vragen en goed te keuren alvorens de uitvoering kan starten.
- Er moet voldoende ruimte voorzien worden tussen de gebouwen en de kruin van de oever zodat een vrachtwagen met kraan kan passeren (om ter plaatse boten uit het water te kunnen halen en/of onderhoudswerken aan de oever of kaaimuur uit te kunnen voeren).
- Aan de Dampoortbrug, aan de zijde van het voorziene nieuwbouwproject, bevindt zich een trap die toegang biedt voor inspecties onderaan de brug. Deze toegang moet behouden blijven, ofwel vervangen worden door een alternatieve toegang die gelijkwaardig is in functie, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor inspectiedoeleinden.
- De stabiliteit en het draagvermogen van de bestaande kademuur langs de waterweg kunnen niet worden gegarandeerd en mogen in geen geval worden aangewend als funderingselement of stabiliteitsondersteuning voor de geplande constructies. De vergunninghouder zorgt ervoor dat de funderingen en stabiliteit van de nieuwe gebouwen volledig autonoom en onafhankelijk van de kademuur worden gerealiseerd. Eventuele scheuren, zettingen of andere schade aan het gebouw evenals aan de kademuur, kesp, keermuur en het plateau als gevolg van het onvoldoende draagvermogen vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De stabiliteit van de kademuur valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De Vlaamse Waterweg nv kan hiervoor in geen geval aansprakelijk worden gesteld.
- Het lozings- of bemalingswater is onder de waterlijn te lozen. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
- De lozingsconstructie volgt de oeverlijn. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
- De lozingsconstructie is tegen instromend water te beschermen.
- De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.
- Het bemalingswater is maximaal te hergebruiken.
- Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, is de lozing onmiddellijk stop te zetten. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, wordt De Vlaamse Waterweg in de toekomst daardoor met een sanering geconfronteerd (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- De aanvrager meldt ieder incident waarbij mogelijk oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur bij de 'River Information Services' (RIS) via het telefoonnummer: 0800/30.440.
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bijvoorbeeld het plaatsen van een waterzuiveringsinstallatie) is dit voor akkoord en goedkeuring voor te leggen aan De Vlaamse Waterweg nv.

Natuurtoets

Biologische waarderingskaart

Het projectgebied bestaat uit een stuk braakliggende grond dat niet actief wordt gebruikt waarop zich spontaan opgaand groen heeft ontwikkeld. Het projectgebied wordt op de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol gekarteerd, als verruigd grasland. Binnen het projectgebied staan 37 te rooien bomen met een omtrek van de stam 50 centimeter of meer gemeten op 1 meter hoogte vanaf de grond. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd.

De realisatie van het project zal een transformatie betekenen van de omgeving en van de soort natuur die hier voorkomt. Spontane natuur die de plek veroverd heeft, zal deels wijken voor gebouwen, verhardingen en aangelegd en beheerd groen in een parkachtige omgeving. De inname van waardevolle vegetatie wordt maximaal beperkt. Zo wordt ter hoogte van de woongroenzone de bestaande waardevolle vegetatie behouden en wordt de gebiedseigen zaadbank van de bouwzone gerecupereerd en aangebracht ter hoogte van de woongroenzone.

Stikstof

De aanvraag betreft een mobiliteitsgerelateerd project dat geen vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit met 1 of meer stationaire bronnen van stikstofoxiden omvat (niet in de aanlegfase en niet na de aanlegfase). Hiervoor geldt het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten.

Tijdens de aanlegfase kunnen er tijdelijk stikstofemissies plaatsvinden door gebruik van de werfmachines en het werfverkeer voor vervoer van materialen. Voor de uitvoering van de werken wordt maximaal ingezet op geëlektrificeerde werfmachines voor de bemaling en de bouwwerken. Tijdens de exploitatiefase zorgt het project voor een toename van emissies door de bijkomende verkeersgeneratie. Het project leidt zowel tijdens de aanleg- als de exploitatiefase niet tot een depositie hoger dan de geldende de-minimisdrempel.

Het betreft een project waarbij de impact niet wordt berekend omdat op basis van de waarden uit de van toepassing zijnde tabellen uit de praktische wegwijzer blijkt dat de drempelwaarde van het beoordelingskader niet overschreden wordt. De impactscore is kleiner dan of gelijk aan 1%. Hieraan kan nog worden toegevoegd dat bij het bepalen van de de-minimisdrempel er worst case werd gerekend op basis van een afstand van 2.000 meter tot de habitat met een kritische drempelwaarde (KDW) van 6 kg N/ha/jaar, dit terwijl de dichtste speciale beschermingszone (SBZ) op grotere afstand van de werf ligt en een kwetsbare habitat met een lage KDW ter plaatse niet voorkomt noch tot doel wordt gesteld. Omdat het aandeel ten opzichte van de de-minimismnorm van het project duidelijk minder dan 100% bedraagt en de impactscore van het project dus lager ligt dan 1%, is de opmaak van een passende beoordeling, voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van de SBZ, niet vereist. De (cumulatieve) effecten van dergelijke projecten zijn immers reeds passend beoordeeld in de passende beoordeling van de Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Evenmin is er enig risico op schade aan het VEN-gebied dat nagenoeg samenvalt met de SBZ. De opmaak van een verscherpte natuurtoets, voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van het VEN-gebied, is niet vereist.

Speciale beschermingszones en VEN

De afstand tot het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (SBZ-H) bedraagt ongeveer 2,7 kilometer. Het betreft het SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent (BE2300006)' ten oosten van het projectgebied. Dit overlapt grotendeels met het VEN-gebied 'Damvallei'. Ten westen van het projectgebied liggen op minimaal 3,5 kilometer afstand

verschillende deelgebieden van het VEN-gebied 'De vallei van de Benedenleie'. Dit overlapt gedeeltelijk met het SBZ-H gebied 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen oostelijk deel (BE2300005)'

Er zijn geen effecten mogelijk ten aanzien van een SBZ. Een passende beoordeling is niet nodig.

Het project overlapt niet met voorgenoemde VEN gebied en SBZ-H. De afstand bedraagt minimaal 2,7 kilometer. Op basis van de afstand veroorzaakt de realisatie van het project geen directe effecten ten aanzien van de situatie voorafgaand aan de ontwikkeling. Uit de effectbeoordeling van het watersysteem (addendum E3) blijkt dat het project geen betekenisvolle impact zal hebben op het watersysteem, zowel kwantitatief (verdroging vernatting) als kwalitatief (verontreiniging).

De aanvraag voorziet in de aanlegfase en in de exploitatiefase maatregelen om de invloed op de biodiversiteit zo veel mogelijk te beperken.

Aanlegfase

Tijdens de aanlegfase kan verstoring ontstaan door geluid en verlichting bij de inzet van machines, het inbrengen van structuren in de bodem, en overige werkzaamheden. Ook ontstaan mogelijk effecten door de aanwezigheid en de beweging van mensen en machines. Omdat het project het herinrichten van het bestaande terrein beoogt over een groot deel van het projectgebied, valt verstoring van de actuele populaties niet te vermijden. Deze verstoring wordt niet als aanzienlijk beschouwd door de eerder beperkte actuele natuurwaarde van het projectgebied als broedgebied voor verstoringgevoelige soorten, het reeds heersende verstoringsklimaat en het tijdelijke karakter van de verstoring. Ook vangt de aanlegfase voor het broedseizoen aan om verstoring van broedpogingen te vermijden.

Exploitatiefase

Tijdens de exploitatiefase kan verstoring ontstaan door geluid en verlichting door de nieuwe functies en ook door de aanwezigheid en beweging van mensen. De nieuwe functies omvatten geen lawaaiërende activiteiten. Daarnaast past deze aanvraag binnen de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het gaat hier meer specifiek om de kernstedelijke functie 'Hoger onderwijs en onderzoeksinstelling'. Het is wenselijk om dergelijke functie in stedelijke gebieden te concentreren om een efficiënt ruimtegebruik en duurzame mobiliteit te garanderen. Het project ligt bovendien in een sterk stedelijke omgeving direct langs een drukke verkeersas.

Hierbij wordt dus aangenomen dat de fauna aanwezig in en rond de site gewend is aan een sterk dynamische en verlichte stedelijke omgeving. Er wordt daardoor geen risico ingeschat op bijkomende betekenisvolle verstoring van aanwezige fauna tijdens de exploitatie van dit project. Bovendien wordt de verlichting uitgevoerd met lage/warme kleurtemperatuur (3000 K) wat minder storend is voor nacht-actieve fauna zoals vleermuizen dan koeler en helderder licht. Deze lagere, warmere lichtkleuren trekken ook minder insecten aan. De verlichting wordt aan de dok-zijde uitgevoerd met neerwaarts gerichte armaturen om strooilicht/lichthinder naar de onmiddellijke omgeving tot een absoluut minimum te beperken. Langs de straatzijde worden oordeelkundig lenzen in de armaturen voorzien zodat er geen strooilicht is en enkel de te verlichten zones verlicht worden (enkel de bedoelde zone van de Promenade). De verlichting zal gemonteerd worden op een hoogte van ongeveer 8 meter en ongeveer om de 33 meter. Er wordt geen verlichting voorzien op de dakverdieping.

Gelegen langs een aanvliegroute voor vogels houden transparante en reflecterende glaspartijen een risico in voor aanvaringen met vogels, hier vooral meeuwen. Wat het 'Leercentrum' betreft wordt het risico beperkt beoordeeld gezien de gevel naast glasramen voor de helft voorzien

wordt van PV panelen en de ramen van screens worden voorzien. Voor het 'Paviljoen' worden de risico's beperkt door rekening te houden met de aanbevelingen uit het rapport 'Vogelvriendelijk gebouw met glas en licht' (Hans Schmid, Wilfried Doppler, Daniela Heynen en Martin Rossler (Swiss Ornithological Institute Sempach, 2013)). Door vogelvriendelijk glas te voorzien of polycarbonaatplaten als alternatief, is het risico op aanvaringen beperkt

Er wordt geen risico op verontreiniging door afstromend regenwater ingeschat. Het projectgebied is quasi volledig autovrij tot autoluw. Rekening houdend met de aard van de activiteiten is het risico op calamiteiten beperkt tijdens de exploitatiefase. Wat de aanlegfase betreft, wordt beschreven in de discipline bodem en grondwater dat beïnvloeding van de bodem- en grondwaterkwaliteit tijdens de aanlegfase verwaarloosbaar tot beperkt negatief is als voldaan wordt aan de geldende wetgeving en ervan uitgaande dat de gepaste voorzorgsmaatregelen en de beste beschikbare technieken tijdens de werken toegepast worden.

Conclusie

Door alle voorgaande toegepaste maatregelen worden aanzienlijke effecten door de ecotoop- en habitatwijziging vermeden. De aanvraag doorstaat de Natuurtoets.

ASTRID

De ASTRID-veiligheidscommissie heeft op 2 september 2025 beslist dat er ASTRID-indoordekking aanwezig moet zijn in de voor de leerlingen/het publiek toegankelijke delen en ruimtes van de blokken 'Paviljoen' en 'Leercentrum'. Omdat de ondergrondse verdiepingen -1 & -2 onder het blok 'Studentenhuis' binnen één of meerdere criteria vallen, heeft deze commissie verder beslist dat er ook in deze ondergrondse verdiepingen (-1 & -2) ASTRID-indoordekking aanwezig moet zijn. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.

Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)

Overeenstemming van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De stedenbouwkundige handelingen vervat in de aanvraag zijn principieel in overeenstemming met het geldende plan zoals hoger omschreven op de volgende punten:

Z1 – Zone voor stedelijk wonen – algemene bepalingen

Tussen de drie gebouwvolumes worden twee dwarsstraten voorzien. Deze dwarsstraten tussen de drie volumes worden ingericht als toegangsplein/verblijfsplein voor de verschillende functies op de nieuwe campus. De keuze van 3 losse gebouwen respecteert het gegeven van dwarsstraten, de zichtbaarheid vanuit het omliggende weefsel en de positionering in het verlengde van de achterliggende straten. Dat een van deze 'straten' overbouwd is, doet hier geen afbreuk aan. De 'straten' bieden doorzicht richting kade en voorzien in de toegangen van de gebouwen. Deze zones liggen binnen de projectzones en blijven privaat. Ter hoogte van het Octrooi plein valt de zonegrens samen met de zichtlijn. De gevel van het gebouw is op deze lijn afgestemd.

Z1k – Zone voor stedelijk wonen

Volgende bestemmingen worden voorzien:

- gemeenschapsvoorziening:
 - hogeschool (16 500 m² BVO),
 - handel (300 m² BVO),
 - jeugdhuis (100 m² BVO);

- studentenhuysvesting (9.100 m² BVO),
- ondergrondse parking, technische ruimte en fietsenstallingen.

De aangevraagde BVO betreft 26 000 m². Het toegelaten bouwprogramma voor deze zone bedraagt maximum 26.000 m² BVO

De aanvraag is op basis van deze bestemmingen in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Z1l – Zone voor publiek domein met nabestemming stedelijk wonen

Het deel van deze zone dat binnen het projectgebied valt wordt ingericht als woongroenzone. In deze woongroenzone worden geen verharde paden aangelegd. Er komt enkel beperkte functionele verharding in functie van het 'dokken balkon' en enkele fietsaanleunbeugels. Op deze manier grote breekwerken niet nodig in het geval de nabestemming in werking treedt.

Z4 – Zone voor wegen

Deze zone beslaat alle wegen, waaronder Dok-Zuid, die geen kaaien zijn (zone 5). Zone 4 (wegenis) en zone 1k (stedelijk wonen) grenzen aan elkaar. De zones vormen dus de grenzen van het openbaar en privaat domein. Binnen zone 4 is toegelaten:

"In deze zone zijn alle werken toegelaten die betrekking hebben op de aanleg, het beheer en het onderhoud van de vereiste wegenis."

Zoals de toelichting bij het voorschrift bepaalt gaat het vooral om een verkeersfunctie.

"Deze wegen betreffen vooral lokale ontsluitingswegen en (tijdelijke) onderdelen van de kleine Ring. Deze hebben vooral een verkeersfunctie en de inrichting moet daar dan ook op afgestemd worden."

Binnen deze zone worden aanhorigheden bij de weg Dok-Zuid voorzien met een verblijfs- en toegangsfunctie voor het functioneren van de campus. Deze elementen zullen overeenkomstig het rooilijnplan worden beheerd door de stad Gent. De wegenis heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie wat een beperkte aanvullende functie niet belemmert. De stelling dat het RUP enkel wegeniswerken in strikte zin toestaat is niet correct. Wegenwerken omvatten de klassieke infrastructuur en andere zaken zoals publieke fietsnietjes, groenaanplantingen, zitelementen,

De eventuele inname van openbaar domein door seizoensgebonden terrassen kan via een passende vergunning geregeld worden. Een weg bestaat dus niet louter en alleen uit een rijvak, maar ook uit aanhorigheden.

"Het kan verder niet worden betwist dat de nieuwe parkeerplaatsen aanhorigheden zijn van de nieuwe gemeentelijke verkeersweg. Een dergelijke verkeersweg bestaat immers niet alleen uit de rijbaan (door de verwerende partij in de bestreden beslissing de 'rijloper' genoemd) maar omvat ook alle aanhorigheden die hiermee in verband gebracht kunnen worden, zoals parkeervakken en langsliggende groenvoorziening." (RvVb 13 juli 2023, nr. RvVb- A-2223-0164, Lecerf, pagina 12)

De stedenbouwkundige handelingen vervat in de aanvraag zijn principieel in strijd met het geldende plan op de volgende punten:

Z1k – Zone voor stedelijk wonen

In het project wordt afgeweken van de eis om minimaal 35% van het bouwprogramma als woonfuncties te voorzien (minimaal 35% wonen wordt 100% gemeenschapsvoorzieningen).

De VCRO bevat in hoofdstuk IV van titel IV volgende afwijkingsbepalingen die relevant zijn voor de beoordeling van deze aanvraag:

“Artikel 447, §2. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen ”

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 411, 5°, artikel 447, §2, en artikel 471, §2, tweede lid, van de VCRO en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester bepaalt welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang en welke van deze handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben.

In hoofdstuk II van dit besluit wordt bepaald welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

“Artikel 2

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 41.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:

[...]

7° de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan. De PPS-projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking;

[...]

10° scholenbouwprojecten en de bouw van universitaire instellingen, met inbegrip van internaten en studentenkamerwoningen;

[...]”

Verder wordt in hoofdstuk III, artikel 3, van het vermelde besluit, het volgende gesteld:

“Artikel 3.

§3 Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 en 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld,, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft

Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij deze handelingen gelet op hun aard, ligging en oppervlakte geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied

Die bevoegde overheid, vermeld in het eerste lid, beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.

De bevoegde overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt en beslist daarover nadat een projectvergadering werd gehouden en voor de vergunningsaanvraag werd ingediend. Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd ”

Via de projectvergadering op 8 januari 2025 werd verzocht om af te wijken van de eis om te voorzien in een woonfunctie die minimaal 35% van het toegelaten bouwprogramma inneemt.

Het verslag met uitgebreide motivatie van de aanvrager en besluit van de projectvergadering werd bekrachtigd in een ministerieel besluit. Dit document werd toegevoegd aan de aanvraag onder de vorm van volgende dossierstuk: 'MB_projectvergadering_Dok Zuid_Gent'.

De conclusie luidt

"De realisatie van een samengesteld project met een onderwijscampus en collectieve studentenhuysvesting, zoals voorgelegd en besproken op de projectvergadering van 8 januari 2025, heeft een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vanuit de vaststelling dat.

- *Het project werkt versterkend en verbindend ten aanzien van de bestaande ruimtelijke context. De context omvat immers een stationsomgeving waarbij het de inzet is om het ruimtelijk rendement te verhogen, een mix van stedelijke functies met hoge densiteit te voorzien en in de toekomst de bereikbaarheid te vergroten met de uitbreiding van het openbaar vervoersnet (tramverbinding van station Gent-Sint-Pieters tot Dampoort).*
- *Het project wordt slechts langs één zijde begrensd door residentiële bebouwing. De andere zijde van het project is aan het water gelegen en heeft geen rechtstreekse burens*
- *De gevraagde afwijking heeft in essentie betrekking op het opladen van een programma, binnen een context die zich reeds leent tot dynamische ontwikkelingen*
- *Het project is afgestemd op de buurt en haar bewoners. De ambitie is om een open campus te creëren, verweven met de buurt. Het atrium vormt een centrale plek met betrekking tot de ontmoeting van studenten, buurt en derden. Het project zorgt ook voor de realisatie van buurtvoorzieningen, zoals onder meer de nieuwe jeugd ontmoetingsruimte*
- *De site is goed ontsloten via het openbaar vervoersnetwerk want dichtbij bushaltes en treinstation en ligt in de nabijheid van het centrum van de stad. In de nabije toekomst wordt een nieuwe tramlijn gepland ter hoogte van de campus. Deze infrastructuurwerken sluiten perfect aan op deze onderwijscampus en collectieve studentenhuysvesting. Het zorgt er ook voor dat de mobiliteitsproblematiek door de creatie van dit project minder zwaar weegt dan pakweg de realisatie van een residentieel programma.*
- *De potentiële draagkracht van het terrein is groot. Dit laat toe dat een belangrijk aanbod aan collectieve ruimten, een ruime publieke groene omgeving, waterbuffering en -infiltratie, ... kan gerealiseerd worden hetgeen uiteraard evenzeer uitstraalt op de omgeving die op vandaag eerder verstedelijkt én minder groen is. Door te voorzien in een kwalitatieve architectuur binnen een groen en duurzaam kader kan een trendbreuk worden gecreëerd.*
- *Daarenboven is het volume van de voorziene inplanting niet groter dan hetgeen architecturaal aan meergezinswoning binnen een "minimum" van wonen zou voorzien worden: hier is de studentenhuysvesting "beperkt" tot 35% van het volume én is de hoogte en breedte van de gebouwen niet uitgebreider dan wat in een meergezinswoning zou voorzien worden. Er wordt door het project niet afgeweken van de voorziene BVO's.*
- *Het atrium fungeert als centrale binnenruimte waarin tal van gemeenschappelijke activiteiten gecentraliseerd worden. Het atrium vormt een centrale plek met betrekking tot de ontmoeting van studenten, buurt en derden. Het project zorgt ook voor de realisatie van buurtvoorzieningen, zoals onder meer de nieuwe jeugd ontmoetingsruimte*
- *Het project draagt op diverse vlakken bij aan de duurzame ruimtelijke ordening in de zin van art. 1.1.4 VCRO. Het project wordt gekenmerkt door bijzondere specificaties en waarborgen op het vlak van vernieuwende architectuur en duurzaamheid (energetische*

prestaties, mogelijkheden inzake hergebruik, bijzondere voorzieningen op het vlak van groene ruimten) en zet in op een verweving van maatschappelijke functies

Gelet op de voorgaande motivering kan worden gesteld dat de realisatie van een samengesteld project met een onderwijscampus en collectieve studentenhuysvesting te Gent, zoals voorgelegd op de projectvergadering van 8 januari 2025, de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijdt"

Uit dit alles volgt dat de werken een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, van de VCRO en het besluit handelingen van algemeen belang van 5 mei 2000, en dat van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden afgeweken.

Overeenstemming van de aangevraagde ingedeelde inrichting of activiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De ingedeelde inrichtingen of activiteiten vervat in de aanvraag zijn principieel niet in overeenstemming met het geldende plan zoals hoger omschreven. De IIOA van zowel inrichtingsnummer 20250307-0025 (bemaling) als inrichtingsnummer 20250307-0058 (permanent milieuluk) staan immers 100% in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Hiermee wordt afgeweken van de eis waarbij minimaal 35% van het bouwprogramma als woonfunctie moet worden voorzien (minimaal 35% wonen wordt 100% gemeenschapsvoorzieningen).

De VCRO bevat in hoofdstuk VI van titel V volgende afwijkingsbepaling die relevant is voor de beoordeling van deze aanvraag:

"Artikel 5.6.7. § 1 Een omgevingsvergunningsaanvraag voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of voor kleinhandelsactiviteiten kan gunstig geadviseerd worden en vergund worden, in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift, voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

1° de goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, hetgeen in het bijzonder betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de vastgestelde verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;

2° de inrichting of activiteit is stedenbouwkundig vergunbaar in afwijking van de bepalingen van een stedenbouwkundig voorschrift of, als het gaat om een bestaande inrichting of activiteit, is hoofdzakelijk vergund."

Het voldoen aan punt 1°, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, wordt hierna behandeld.

Uit het hierboven gestelde blijkt dat de inrichting of activiteit stedenbouwkundig vergunbaar is. De stedenbouwkundige handelingen gekoppeld aan de ingedeelde inrichting of activiteit vallen onder het toepassingsgebied van de afwijkingsbepalingen voor werken en handelingen van algemeen belang conform artikel 4.4.7, §2, van de VCRO.

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen zoals hoger omschreven:

De aanvraag werd getoetst aan de volgende gewestelijke verordeningen:

- De Hemelwaterverordening 2023. De aanvraag doorstaat de watertoets. Zie hiervoor de behandeling onder de titel 'Watertoets' hierboven.

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer. De voetpaden zijn binnen het projectgebied minimaal 1,5 meter breed. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. De omgevingsaanleg werd afgestemd met de Stad Gent en is volledig in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening over toegankelijkheid. Daarbij zijn het voorzien van zijdelingse opstelruimtes naast de deuren van toegankelijke kamers en publieke delen en aangepaste zitplaatsen in ruimtes met zitplaatsen aandachtspunten.

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

In het ABR van de stad Gent zijn bepalingen opgenomen voor grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen. Deze artikels zijn bijgevolg niet van toepassing op dit project gezien dit complex wordt opgericht door een erkende onderwijsinstelling. Voor een bespreking van deze studentenhuysvesting, zie verder onder de titel 'Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen'.

Er is een conciërgewoning voorzien voor de conciërge van de collectieve studentenhuysvesting overeenkomstig artikel 4.24 van het ABR. Daarnaast is een conciërgewoning voorzien voor het 'Leercentrum' en 'Paviljoen' binnen de functie gemeenschapsvoorzieningen zoals toegelaten door het gemeentelijk RUP 'Oude Dokken'. Nu deze conciërgewoning gekoppeld is aan het 'Leercentrum' en 'Paviljoen' en niet aan de collectieve studentenhuysvesting, is artikel 4.24 van het ABR hierop niet van toepassing.

Bij de bespreking in de aanvraag van artikel 5.7 van het ABR wordt verwezen naar "*technische fiches van de vooropgestelde fietsenrekken (of gelijkaardig) in bijlage DOKZ_BA fietsenstallingssystemen*". Hieruit blijkt dat dat met een beperktere oppervlakte het vereiste aantal fietsen nog steeds vlot kan gestald worden, door gebruik van een dubbellaagse fietsenstalling voor 39% van het totale aantal plaatsen fietsenberging. Het gebruik van dit type fietsenstalling (dubbellaags) is gangbaar voor studenten. Voor de medewerkers van de hogeschool worden fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien, waar dit minder nodig wordt geacht voor studenten.

In de motiveringsnota wordt bij de bespreking van artikel 5.6 van het ABR beschreven om welke reden voor het fietsstallingsysteem wordt gekozen:

"Echter werd de intekening gebaseerd op bestaande fietsenstallingssystemen en wordt ook voldaan aan de richtlijnen voor fietsenstallingen van de stad Gent op vlak van % enkel en dubbellaagse systemen (39% dubbellaags)."

Dit beantwoordt ook aan de toelichting bij artikel 5.7 van het ABR omdat de aanvraag het voorbeeld dat daar wordt gegeven voorziet (maximaal 40% van de fietsenstalling wordt dubbellaags voorzien).

"De aanvrager motiveert en toont aan dat met een beperktere oppervlakte het vereiste aantal fietsen nog steeds vlot kan gestald worden, bijvoorbeeld door gebruik van een dubbellaagse fietsenstalling voor max. 40% van het totale aantal plaatsen fietsenberging. Het gebruik van zo'n ander type fietsenstalling is dan uiteraard de voorwaarde om aan dit artikel te voldoen."

De afmetingen worden weergegeven op de plannen en het dossier bevat een afzonderlijke bijlage *'technische fiches van de vooropgestelde fietsenrekken (of gelijkaardig) in bijlage DOKZ_BA_fietsenstallingssystemen'*, conform artikel 5.10 van het ABR

Voor een verdere bespreking van de ondergrondse fietsenstalling zie hieronder onder de titel 'Mobiliteitsimpact'

De aanvraag voldoet aan het ABR van de stad Gent.

Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 11.4 van de VCRO. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in punt 1° van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO in rekening brengen, evenals de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en die in de betrokken omgeving verantwoord is

Functionele inpasbaarheid

Project Dok Zuid wordt verbonden met de stad, het stadsdeel en de directe omgeving. Het programma wordt opgedeeld in drie volumes met een heldere eigen identiteit. Het 'Leercentrum' van de Arteveldehogeschool wordt op de kop van de site geplaatst aan de Zwaaihoek als een transparant gebouw. Het Zwaaihoekplein aan de voet van het leercentrum functioneert als toegangsruimte tot de kadepromenade en het ruimere stadsdeel Oude Dokeren. Aan de noordzijde staat het 'Studentenhuis' in combinatie met de commerciële (buurtondersteunende) functies en jeugd ontmoetingsruimte als middelhoog volume aan het woongroen. Tusschenin ligt het 'Paviljoen' van de Arteveldehogeschool. Het programma van de Arteveldehogeschool bestaat grotendeels uit leslokalen en een aantal administratieve en collectieve functies voor zowel de studenten als het personeel. De leslokalen kunnen worden opgedeeld in twee categorieën: theorie en praktijk. Deze splitsing komt ook terug in de morfologie van het projectvoorstel door een opsplitsing van het programma in de twee karakteristiek verschillende gebouwen 'Leercentrum' en 'Paviljoen', beide verbonden met elkaar door een passerelle.

Het 'Leercentrum' richt zich tot de Dampoortrotonde en bevat voornamelijk theoretische leslokalen met in de sokkel administratieve en collectieve functies die zich openstellen naar de dokeren toe. Het 'Paviljoen' bevat voornamelijk praktijklokalen met daar bovenop een groot auditorium.

Het 'Studentenhuis' is ontworpen als een integraal onderdeel van de nieuwe campus en vormt tegelijkertijd een harmonieuze voortzetting van het bestaande stedelijke weefsel. 3 commerciële voorzieningen zijn slim geïntegreerd in de plintzone van dit studentenhuis. Het basisconcept voorziet in de opdeling van de ruimte in drie even grote eenheden, elk met twee gevels. Dit maakt verhuur mogelijk aan diverse kleine tot middelgrote bedrijven die aansluiten bij studenten en andere campusgebruikers, zoals bv. een biologische winkel, een café of een lokale bakkerij. Hierdoor wordt de hele plint aan alle zijden geactiveerd – van de Dok Zuidstraat tot het centrale plein en de kade van het Achterdok. Architectonisch volgt de plint hetzelfde

ritme en materiaalgebruik als de bovenliggende verdiepingen, maar met grotere ramen om de visuele continuïteit te benadrukken en tegelijkertijd een samenhangend en homogeen totaalbeeld te behouden. Eén van de drie commerciële ruimtes is voorbehouden voor een jeugdcentrum en is gepositioneerd als een dynamische en goed zichtbare ruimte op de begane grond. Het jeugdcentrum opent met twee gevels naar zowel de waterkantpromenade als de woongroenzone.

De strategische ligging tussen de toekomstige Dok Zuidstraat, de woongroenzone en de kade maakt het project tot een ankerpunt van de wijk. De inwonende studenten komen in contact met de buurtbewoners en worden deel van de stad. Tussen het 'Leercentrum' en het 'Studentenhuis' vormt het 'Paviljoen' de centrale spil van de site die vol de ontmoeting en verbinding met de buurt aangaat. In het 'Paviljoen' vervaagt de grens tussen gebouw en buitenruimte, en tussen privaat en publiek gebruik. Het 'adres' van de Arteveldehogeschool is duidelijk afleesbaar door de bundeling van inkompartijen onder de verbindende passerelle.

Het project voorziet een open, lichte omgeving die dient als een veelzijdige ontmoetingsplaats – zowel voor jongeren als voor de buurt. De publieke ruimte bouwt verder op het hybride beeld in Dok Zuid gevormd door verharding, intensief groen en gradiënten daartussen. De Kaaipromenade wordt een flexibele ruimte naast het dok. De woongroenzone en het zwaaiakomplein vormen beiden een groene introductie van het project. Kwalitatieve groenzones worden toegevoegd aan de pleinen tussen de volumes waar mogelijk. Gebouwgebonden groen komt onder andere voor in de buitenruimte van het 'Paviljoen'. Daarnaast bouwt het 'Studentenhuis' zich op rond een groene patio.

Het geheel is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voetganger – Fiets – Openbaar vervoer

De keuze van Arteveldehogeschool om in de nabijheid van station Gent Dampoort in te zetten op 2 campussen is gericht op het beperken van de automobilititeit voor studenten en het bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Ook deelwagens zijn talrijk aanwezig in de buurt van de campus.

Momenteel ontbreken specifieke voetgangersvoorzieningen naar het perceel, maar deze worden mee voorzien in het project. Het project sluit aan op bestaande fietspaden. Deze fietspaden worden mee verbeterd in het project. Een tweerichtingsfietspad zorgt voor een rechtstreeks aansluiting op Dampoortrotonde en hierdoor ook voor een rechtstreekse aansluiting op het stadsregionaal fietsnetwerk en op de fietssnelwegen F4 en F400 aan de oostzijde van de Dampoortrotonde.

Het project ligt op wandelafstand van het NMBS-station 'Dampoort' en de bushalte 'Dampoort' met frequente verbindingen naar alle windrichtingen. Bij de realisatie van 'Gentspoort' wordt een omvorming voorzien naar een tramhalte, met een tram richting het noorden (Dok-Zuid-Noord) en tram richting het zuidwesten (Kasteellaan).

De locatie is dus zeer goed ontsloten voor duurzame modi.

Auto

Via de nabije R40 is de aansluiting naar de B401 en naar het hoger wegennet op 3 kilometer afstand mogelijk. Verder bestaat de mogelijkheid om via de N424 (Koopvaardijlaan – Afrikalaan) of via de N70 naar de oostelijke R4 te rijden op respectievelijk 4 kilometer en 5 kilometer afstand. Het project ligt daarbij in een congestiegevoelige omgeving. Door de realisatie van 'Gentspoort' zullen waarschijnlijk niet meer alle verbindingen naar het hoger wegennet rechtstreeks mogelijk zijn.

Door de ononderbroken middenlijn op Dok-Zuid is het momenteel niet mogelijk de site te bereiken komende van het noorden, tenzij via het gebruik van de rotonde Dampoort. Het is daardoor ook niet mogelijk de site te verlaten richting het zuiden. De eerst mogelijke omkeerbeweging situeert zich aan Stapelplein, 500 meter verderop.

De locatie is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, een aandachtspunt is wel de lokale ontsluiting van het perceel.

Modal split

De aanvraag bevat gegevens over het aantal aanwezige personen op en rond de campus.

- *“studenten: 1.677 (2.620 ingeschreven studenten, maar niet allen tegelijk aanwezig; de campus is 50 uur/week geopend en studenten zijn maximum 32 uur/week aanwezig);*
- *docenten: 96 (136 docenten verbonden aan de campus, maar niet allen tegelijk aanwezig; docenten zijn 70% van de tijd aanwezig op de campus);*
- *Medewerkers ondersteunende diensten: 50 (62 medewerkers voor de ondersteunende diensten, maar niet allen tegelijk aanwezig; medewerkers voor de ondersteunende diensten zijn 80% van de tijd aanwezig op de campus).*
- *Technisch onderhoud: 1;*
- *Conciërge: 2;*
- *Bezoekers: 40;*

In totaal levert dit op dagbasis 1.866 gelijktijdig aanwezige personen op en rond campus.”

Voor de verdeling van de ingaande en uitgaande bewegingen voor studenten werd teruggesproken naar de ritdistributie voor leerlingen uit het richtlijnenboek, wetende dat er vermeld wordt dat deze van toepassing zijn op het kleuter-, lager- en middelbaar onderwijs. Het ontbreekt echter aan specifieke gegevens voor een hogeschool. Waarschijnlijk zijn deze aantallen een overschatting gezien hoger onderwijs vaak verspreide lesuren kent of lesuren die niet samenvallen met de uren van lager- of secundair onderwijs.

Voor de verdeling van de ingaande en uitgaande bewegingen van de docenten, medewerkers, ondersteunende diensten en het technische onderhoud werd aangenomen dat deze de ritdistributie volgen van bedienden tewerkgesteld in kantoren. De twee conciërges zijn inwonend en genereren hierdoor geen autoverkeer tijdens de ochtend- en avondspits. Ook voor bezoekers wordt rekening gehouden met de functie kantoren uit het richtlijnenboek. Tot slot is ook rekening gehouden met een ritdistributie voor vrachtwagens voor de leveringen en afvalophaling.

Op basis van deze cijfers wordt ingeschat dat er in de ochtendspits 13 ingaande en 2 uitgaande bewegingen met gemotoriseerd verkeer zijn naar de site zijn en 817 ingaande en 13 uitgaande bewegingen met de fiets zijn. Voor de avondspits worden 5 ingaande en 9 uitgaande bewegingen met gemotoriseerd verkeer en 13 ingaande en 54 inkomende bewegingen met de fiets verwacht.

Deze hoeveelheid gemotoriseerd verkeer is beperkt en zal geen significante effecten hebben op de verkeersafwikkeling of leefbaarheid. De hoeveelheid fietsers in de ochtendspits is wel heel hoog (al zal dat in de praktijk waarschijnlijk lager liggen). Gezien het aanliggende kruispunt uitgerust is met verkeerslichten (Dampoortrotonde) zijn er niet automatisch negatieve effecten op de afwikkeling van het kruispunt. Er kan echter wel verwacht worden dat dergelijke grote aantallen fietsers zich moeilijk zullen kunnen opstellen aan de voorziene opstelzones. Het is dan ook wenselijk dat de lichtenregeling daar op aangepast wordt en/of dat de opstelzones vergroot worden. Dit is een aandachtspunt en een gesprek dat moet aangegaan worden met Agentschap Wegen en Verkeer. Ook bij het ontwerpen van de nieuwe wegenis in het project ‘Gentspoort’ kan hier rekening mee gehouden worden.

Wat de overige functies (commerciële buurtondersteunende functies, jeugd ontmoetingscentrum en studenten huisvesting) binnen het project betreft, wordt geen extra verkeersgeneratie met de auto verwacht bovenop de verkeersstromen die door de Artevelde campus worden gegenereerd. Dat is aannemelijk. Indien hier wel een beperkte hoeveelheid autoverkeer gegenereerd wordt, zal dat bovendien hoofdzakelijk buiten de spitsuren vallen en dus weinig effect hebben op de afwikkeling van de site zelf en de omliggende wegenis. De commerciële functies zijn buurtondersteunend, waardoor 'externe' bezoekers voornamelijk buurtbewoners zijn die zich te voet of met de fiets naar de site verplaatsen. Het jeugd ontmoetingscentrum richt zich vooral op studenten. Ook de ondergrondse parking is niet toegankelijk voor de studenten uit de studenten huisvesting. Voor studenten huisvesting worden enkel fietsparkeerplaatsen voorzien.

Met betrekking tot het aantal leveringen en de afvalophaling voorziet het project dat de logistieke stromen zich eerder verspreid over de dag zullen voordoen. De inrit van de parking en van de laad/loszones bevindt zich op voldoende afstand van Dampoortrotonde (dit sluit trouwens ook aan bij de aanbeveling in het MER dat de inrit niet te dicht bij de Dampoortrotonde mag liggen). Er zijn twee laad- en loszones voorzien bij de herinrichting van het openbaar domein. 1 ter hoogte van de inrit van de ondergrondse parking en 1 ter hoogte van het 'Leercentrum'. Deze zones garanderen dat laden en lossen niet op Dok-Zuid moet gebeuren.

Parkeerplaatsen

Binnen het projectgebied wordt er voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 99 autoparkeerplaatsen, waarvan 10 voorbehouden voor mindervaliden. Deze worden steeds voorzien in de dichte nabijheid van de liftkokers. De autoparkeerplaatsen kunnen volgens de elektrische installatie allemaal worden uitgerust met een elektrisch laadpunt. Momenteel worden er 8 laadpunten voorzien. Naast de autoparkeerplaatsen wordt er ook voorzien in 1634 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn er 1260 voor Artevelde hogeschool-studenten, 72 voor het hogeschool personeel en 299 voor de studenten in de studenten huisvesting. Daarnaast worden ook nog 20 fietsparkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein waar de woongroenzone komt. Deze fietsparkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door de bezoekers van het jeugd ontmoetingscentrum.

Deze keuze is ingegeven vanuit het streven naar de vooropgestelde duurzame modal split voor werknemers van de hogeschool van 23% openbaar vervoer en 50% fiets. Indien tijdens de exploitatie blijkt dat er een overaanbod is kunnen de autostaanplaatsen omgevormd worden naar fietsstalplaatsen. Hierdoor wordt ook het risico vermeden dat de parking te klein is en de parkeerbehoefte zich naar omliggende straten afwentelt. Voor studenten worden met uitzondering van andersvaliden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Voor de studenten van de campus wordt gestreefd naar een modal split van 75% fiets.

Binnen het RUP Oude Dokken is een voorschrift opgenomen met betrekking tot parkeren binnen de zones die op loopafstand van het openbaar vervoerknooppunt van de Dampoort liggen. Deze parkeernorm is geformuleerd als een vork met een minimum en maximum voor een aantal functies. Er is geen norm geformuleerd rond onderwijsinstellingen, studentenkamers, en jeugthuizen. Voor kleinhandel is een norm in het RUP bepaald, deze vallen binnen de voorziene aantal parkeerplaatsen. Op basis van de berekeningen mag het aantal autoparkeerplaatsen dat wordt voorzien niet lager liggen dan 47 en niet hoger dan 99. Deze aantallen sluiten aan bij de verwachte parkeernood voor het project, waardoor geen parkeernoden afgewenteld worden op het omliggende openbaar domein. Het aantal voorziene autoparkeerplaatsen is voldoende.

Bovendien is ook gekozen om geen bovengrondse plaatsen voor kortparkeerders te voorzien, omdat dit een aanzuigefect zou creëren. Enkele plekken voorbehouden voor kortparkeerders

zouden al snel ingenomen worden door studenten die een hele dag les hebben. Het is bovendien aan Arteveldehogeschool als beheerder van de site om ervoor te zorgen dat de gebruikers en bezoekers van de site allen gebruik maken van de ondergrondse faciliteiten zodat het openbaar domein hier niet mee belast wordt.

De parkeerbehoefte voor zowel auto's als fietsers wordt beantwoord. De aanvraag is op dit vlak ook niet strijdig met het RUP. Daarbij kan nog worden meegegeven dat de trappen en liften naar de ondergrondse parking allen autonoom bereikbaar zijn zonder de school of andere functies zelf te moeten betreden via een sas die afzonderlijk kan afgesloten worden. Dit maakt dat de parking toekomstgericht afzonderlijk kan worden ingezet, bijvoorbeeld als buurtparking. Hierdoor kan de buurt, indien voldoende parkeerplaatsen voorzien worden, op termijn ontlast worden van parkeerplaatsen op het maaiveld. Een goede ondergrondse parking vermijdt maaiveldparkeren in de buurt en overlast als gevolg hiervan. Nu inzetten op ondergronds parkeren maakt het project toekomstgericht en zorgt er dus voor dat maaiveldparkeren op termijn herbekeken kan worden.

Toegankelijkheid

Het gebouw is integraal toegankelijk gemaakt, net als de publieke en private ruimte rondom de gebouwen. Dit zorgt voor een toegankelijkheid van iedereen, ook mensen met beperkte mobiliteit.

Fietsenberging

De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. In het voortraject is bijzondere aandacht besteed aan de technische uitwerking van de fietsenstalling, waarbij rekening is gehouden met comfortabele bochten, optimalisatie voor buitenmaatse fietsen en de noodzakelijke breedtes. De helling van 8% werd overeengekomen in de verschillende overlegmomenten. Om hieraan tegemoet te komen wordt een vlak bordes voorzien na ongeveer 2,50 meter dalen. Onderaan de helling is een zone van 5,74 meter diep en meer dan 6 meter breed voorzien waar fietsers comfortabel een bocht van 90° kunnen maken. Het hoofdgangpad (loodrecht op de helling) heeft een breedte van 3,36 meter. Het pad parallel met de fietshelling heeft een breedte van 2,91 meter en verderop wordt dit zelfs 3,54 meter. De vrije hoogte van de fietsenstalling bedraagt 365 centimeter. De noodzakelijke hoogte voor dubbellaagse rekken bedraagt 2,75 meter, behalve bij de volgende twee zones:

- de zone van de parking onder het plein tussen het 'Paviljoen' en het 'Studentenhuis' is lager om een voldoende pakket mogelijk te maken voor een kwalitatieve omgevingsaanleg;
- het deel van de fietsenstalling onder de toegangshelling

In beide lagere zones worden uitsluitend enkellaagse rekken voorzien zodat hier geen conflict ontstaat met de nodige vrije hoogte voor dubbellaagse rekken.

De fietsenstalling in het project Dok Zuid zal gebruikt worden door studenten, personeel en bezoekers van de Arteveldehogeschool. Bij de uitwerking van de fietsenstalling is rekening gehouden met dit gebruikersprofiel. Arteveldehogeschool baseert zich hierbij op het reële gebruik van fietsenstallingen in andere campussen van de hogeschool. Op basis daarvan stelt Arteveldehogeschool vast dat er bij studenten geen vraag is naar fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen. Voor de studenten kan er ook van uitgegaan worden dat deze niet met een bakfiets rijden. Toch worden er naast stallingen voor buitenmaatse fietsen voor medewerkers en bezoekers (9) ook 8 buitenmaatse plaatsen voorzien voor studenten. Bovendien slagen de studenten er - meer dan in een residentiële of een kantoorontwikkeling - goed in om van de dubbellaagse fietsenstallingen gebruik te maken.

Overigens dient ook benadrukt te worden dat het Arteveldehogeschool zal zijn die deze fietsenstalling zal beheren en zal optimaliseren als dat nodig zou blijken. De plannen zijn flexibel genoeg om het mogelijk te maken dat de autoparking omgevormd kan worden tot fietsenstalling als er minder nood aan autoparkeerplaatsen zou zijn.

De fietsparkeerrichtlijnen stellen dat fietsenstallingen bij voorkeur bovengronds worden voorzien. Dit is geen verplichting. Gezien de schaal van de fietsenstalling is dit ook geen kwalitatieve oplossing voor de buurt en de uitstraling van de site. Door de schaal van het project en het grote aantal fietsen zou het plaatsen van de fietsenstalling op het maaiveld een zeer grote impact hebben. Het is de ambitie van het project om een levendige en aantrekkelijke uitstraling te hebben naar de buurt toe en daarbij hoort ook een levendige sokkel. Dit is niet mogelijk met een fietsenstalling op maaiveldniveau.

Verkeersafwikkeling en aansluitingen op openbaar domein en algemene mobiliteit

Het ontwerp ontsluit via Dok-Zuid. Gemotoriseerd verkeer zal daarbij het fiets-wandelpad (promenade) moeten kruisen. Bij de aanleg van de tramlijn in project 'Gentspoort' zal bovendien ook de trambedding moeten gekruist worden. Er is nog opstelruimte voor 1 wagen bij het buiten rijden van de ondergrondse parking, zodat de promenade niet geblokkeerd wordt indien de wagen zich niet onmiddellijk zou kunnen invoegen op Dok-Zuid.

De aansluiting van het project zoals nu voorzien, garandeert ook dat bij een heraanleg van Dok-Zuid alles veilig kan ingericht worden. Omwille van beperking van het veiligheidsrisico of doorstromingsrisico is het wel wenselijk het aantal kruisende bewegingen van fietspad, voetpad en de toekomstige trambedding zo laag mogelijk te houden.

De aanvraag voldoet daarmee aan artikel Z1k van het RUP 135 'Oude Dokken', waarin wordt gesteld:

"Zolang de R40 niet is verlegd naar de Koopvaardijlaan moet minstens het autoverkeer dat Dok-Zuid moet kruisen ter hoogte van Stapelplein een aparte toegang naar deze zone krijgen."

Deze bepaling heeft tot doel de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de zone te garanderen in de huidige situatie, waarin de R40 nog niet is verlegd. De aanvraag komt tegemoet aan deze bepaling door tussen de huidige R40 (Dok-Zuid) en de westelijke gevel van het project een openbaar domein in te richten dat een veilige en afzonderlijke toegang tot de site mogelijk maakt. Deze inrichting is afgestemd op de bestaande verkeerssituatie én op de toekomstige herinrichting van de R40 in het kader van het project 'Gentspoort'.

Concreet:

- De ontsluiting van de site gebeurt niet rechtstreeks via Dok-Zuid, maar via een aangepaste toegang die het autoverkeer op een veilige manier laat kruisen, conform de intentie van het RUP.
- De plannen zijn op elkaar afgestemd met de toekomstige infrastructuurwerken van 'Gentspoort', zodat de ontsluiting ook na de verlegging van de R40 correct blijft functioneren.
- De zone tussen Dok-Zuid en het project wordt ingericht als publieke ruimte met ontsluitingsfunctie, wat in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag respecteert dus de letter en geest van artikel Z1k van het RUP. De toegang tot de site wordt op een veilige en planmatig verantwoorde manier georganiseerd, zowel in de huidige als toekomstige situatie.

Een bijkomende brug zou een meer directe verbinding kunnen bieden voor bepaalde verplaatsingen en vlotte en veilige routes voor voetgangers en fietsers, in het bijzonder voor

studenten, zijn belangrijk. De locatie is ook vandaag reeds te voet en per fiets bereikbaar via bestaande infrastructuur. Deze bestaande verbindingen maken het mogelijk om de betrokken bestemmingen op een veilige en relatief efficiënte manier te bereiken, zij het soms met een iets langere route.

De Stad Gent blijft inzetten op het verbeteren van de actieve mobiliteit en onderzoekt voortdurend waar bijkomende verbindingen een meerwaarde kunnen betekenen binnen het bredere mobiliteitsnetwerk. Aanvullend kan worden toegevoegd dat het RUP 135 'Oude Dokken' de mogelijkheid voorzag om drie bruggen te realiseren. Het opnemen van dergelijke infrastructuur in een RUP betekent echter dat er een planologische mogelijkheid wordt gecreëerd. Het RUP maakt de aanleg van een brug stedenbouwkundig mogelijk, maar verplicht niet tot de uitvoering ervan binnen een bepaalde termijn. De realisatie van infrastructuurprojecten zoals bruggen is afhankelijk van diverse factoren, waaronder budgettaire middelen, technische haalbaarheid, prioriteiten binnen het mobiliteitsbeleid en samenwerking met andere betrokken partijen.

De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel vormelijke elementen

Het programma van de Arteveldehogeschool bestaat grotendeels uit leslokalen en een aantal administratieve en collectieve functies voor zowel de studenten als het personeel. Het 'Leercentrum' richt zich als landmark tot de Dampoortrotonde en bevat voornamelijk theoretische leslokalen met in de sokkel administratieve en collectieve functies die zich openstellen naar de dokken toe. Het 'Paviljoen' bevat voornamelijk praktijklokalen met daar bovenop een groot auditorium. Deze opsplitsing in twee gebouwen is een keuze met duidelijke stedelijke ambities die dan ook weerspiegeld worden in de volumetrische opbouw van het project.

Het 'Leercentrum' is een smaller, hoger gebouw met een transparante begane grond om met de openbare functies de publieke ruimte zoveel mogelijk te activeren. Het huidige RUP voorziet richtlijnen waarbij een 65 meter hoge toren mag gerealiseerd worden op het zuidelijke perceel van de site. Het ontwerp doet dit niet en wil zoveel mogelijk de visuele doorlaatbaarheid garanderen doorheen de site, waarbij er gestreefd wordt naar een zo compacte en efficiënte schikking van het programma als mogelijk. Extra aandacht gaat naar het bestaande historische patroon van de straat Dok Zuid, samengesteld uit (voornamelijk) residentiële gebouwen van gemiddeld 3 tot 4 bouwlagen hoog, een samenvatting van het typologische weefsel van de naburige wijk. Aan de andere kant van het water, vormt de recente ontwikkeling van de Kleindokkaai en het Achterdok de tweede grens van het project. Om een antwoord te bieden op deze randvoorwaarden voorziet het ontwerp een lager maar langer hoogte-accent tot +36,10 meter hoogte.

Het 'Paviljoen' blijft beperkt tot een hoogte van 18 meter en is dan weer zo ontworpen dat het een zeer groot raakvlak heeft met de omgeving, zowel naar de straat als naar de dokken toe. De genereuze hoogte van de gelijkvloers en de overkragingen geven een duidelijke indicatie van de wens voor een hoge mate van interactie tussen de openbare ruimte en de interne functies. Het programma van de gelijkvloers (koffiebar en foyer) benadrukt nogmaals deze ambitie.

Het 'Studentenhuis' is ongeveer 18,50 meter hoog met 2 accenten voor de trappenhal en liftkoker die ongeveer nog eens 3 meter hoger komen. Het gebouw is ontworpen als een integraal onderdeel van de nieuwe campus en vormt tegelijkertijd een harmonieuze voortzetting van het bestaande stedelijke weefsel. Naast het huisvesten van studenten, wil het tegelijk een levendig centrum zijn voor ontmoeting voor studenten en voor de buurt.

Gelegen op het raakvlak van zeer verschillende stedelijke vormen, tussen de dichte woonwijk van het historische stadscentrum en de meer heterogene industriële haven, blijft de omvang van de nieuwe volumes van de campus op maat van de omgeving en maakt een flexibele overgang tussen de wijken mogelijk. De keuze voor deze lagere volumes ten opzichte van de mogelijkheden in het RUP mildert ook de impact van de nieuwbouw op de directe omgeving, met name door de slagschaduw en windturbulentie aan de voet van de gebouwen te reduceren door een verminderde hoogte. De transparantie van de meest publieke activiteiten, gesitueerd op de onderste verdiepingen, draagt bij aan deze doelstelling van een zeer grote interactie met de bestaande wijk en de toekomstige openbare ruimte.

De schaduwstudie die deel uitmaakt van het dossier, is conform de vereisten en houdt rekening met de impact op de omgeving. Hoewel seizoensgebonden variaties niet afzonderlijk zijn uitgewerkt, is de globale impact op woonkwaliteit beoordeeld als aanvaardbaar. De bouwhoogte van 18 meter is conform de voorschriften van het RUP Oude Dokken. De voorziene volumes respecteren de stedenbouwkundige voorschriften, met doorzichten naar de kade vanuit de buurt. Verlies van zonlicht en eventueel rendement van zonnepanelen is inherent aan stedelijke verdichting, maar wordt binnen aanvaardbare grenzen gehouden.

De resultaten uit de windstudie laten zien dat rond de nieuwbouwwontwikkeling voornamelijk kwaliteitsklasse A voorkomt. Kwaliteitsklasse A houdt een goed windklimaat in voor alle activiteiten. Alleen bij de Dok-Zuid weg, tussen gebouw 2 en 3 en de zuidhoeken van gebouw 3 is een lagere kwaliteitsklasse te zien. Bij deze gebieden is minimaal kwaliteitsklasse C waarneembaar. Kwaliteitsklasse C is een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen maar een matig windklimaat voor de activiteit slenteren. De lagere kwaliteitsklasse zijn het gevolg van de veelvoorkomende zuidwestelijke windrichtingen (windrichting 210 en 240). Bijvoorbeeld bij de Dok-Zuid weg stroomt de wind vanuit windrichting 210 tegen de zuidwestelijke gevel van gebouw 3, het hoogste gebouw, en versnelt vervolgens boven de weg zoals. Hierdoor wordt de grens van windhinder vaker overschreden tot maximaal klasse C. De windstudie bevestigt bijgevolg dat het windklimaat binnen aanvaardbare normen blijft, ondanks lokale variaties.

Leercentrum

Het 'Leercentrum' krijgt een transparante schil, waardoor altijd een duidelijke visuele verbondenheid bestaat met het Achterdok. De hoofdstructuur van het gebouw bestaat uit prefab holle betonvloeren, balken en kolommen. Naast het gemak van productie en montage (waardoor het mogelijk is om zeer korte doorlooptijden te garanderen), zorgt dit voor een goede afwerking, waardoor een robuust en duurzaam afwerkingsoppervlak blijft na verloop van tijd. Door de eenvoudige behandeling van de structuur en de lichtheid van de gevel past het gebouw in een context van robuuste industriële gebouwen die duurzaam in de tijd zijn. De architectonische benadering zorgt ervoor dat de activiteiten die binnen plaatsvinden zichtbaar zijn voor de buitenwereld.

De hoofdschil van het gebouw is ontworpen als een gordijngevel, complementair aan de structuur van het gebouw. De gevels zijn opgebouwd uit een systeem met structureel verlijmd beglazing op aluminium kaders, gedragen door aluminium profielen. Deze uitvoering maakt een gemakkelijke vervanging van de gevelelementen mogelijk. Het quasi ononderbroken glasoppervlak vergroot de transparantie van de gevel en bijgevolg de verbondenheid met de omgeving. Daar waar de structurele betonbalken achter de gevel lopen, wordt er gewerkt met een shadowbox principe: achter het glas zit een aluminium bak met daarachter isolatie. Zo worden de vloeren ook leesbaar in het gevelontwerp om de schaal van het gebouw beter te begrijpen. De open beglaasde delen lopen over de volledige vloerhoogte (van vloerniveau tot de onderkant van de balk).

De kopse gevel aan de zuidkant heeft nood aan een sterke identiteit, niet alleen om de campus en de Arteveldehogeschool een duidelijk gezicht te geven maar ook omwille van de schaal van de Dampoortrotonde. Om deze reden varieert de vormgeving van de externe zonnewering. Door het creëren van een superstructuur die de zonnewering van de zuidgevel draagt krijgt deze gevel meer diepte. Wanneer de screens naar beneden zijn, wordt de zaagtandvorm nog extra benadrukt. Achter deze zonnewering bevinden zich dubbelhoge mezzanines met collectieve functies voor de studenten waarvan de brede accordeon deuren kunnen worden opengezet om de stad letterlijk met de campus te verbinden. De schaal van de gevel verhoudt zich zo tot de schaal van de publieke ruimte aan de kant van Dampoort. Ook de noordgevel krijgt een uitzondering op de gordijngewel om ook deze kopse kant een herkenbaar kenmerk te geven naar de stad toe. Aangezien er aan de noordzijde geen nood is aan een beglaasde gevel, wordt deze volledige kant in het *shadowbox* principe uitgevoerd. De enige uitzondering is een groot rond raam dat de 9^{de} en 10^{de} verdieping overspant.

Centraal Paviljoen

Het 'Paviljoen' functioneert als het meest openbare deel van de hogeschool, een soort van buurthuis. Dit deel van de campus richt zich meer tot de straat en tot de buurt en kan ook gebruikt worden buiten de openingsuren van de campus, voor externe conferenties, lezingen, ... Het 'Paviljoen' als buurthuis herbergt onder andere een publiek netwerkcentrum met receptieruimte, foyers, bar, groot auditorium met daarnaast de praktijklokalen (labo's en studio's). Deze open en vrij toegankelijke ruimtes worden gebruikt door zowel studenten, leraren als professionals, maar richten zich ook op gebruik door de buurtbewoners. De agora wordt gevormd door de foyers in het 'Leercentrum' en het buurthuis, verbonden door een plein tussen beide, deels overdekt door de passerelle en de overkraging van het 'Paviljoen'. Het auditorium en de arena, die op verschillende manieren kunnen worden geconfigureerd, bevinden zich boven en bieden een aansluitende foyer met uitzicht op het kanaal. Deze ruimtes zijn ontworpen als een *box-in-box* om de verwarmde volumes te optimaliseren en een effectieve akoestische isolatie van de activiteiten binnen dit volume ten opzichte van de buurt te garanderen.

Dit centrale 'Paviljoen' fungeert ook als onthaalruimte voor de vele fietsers die naar de campus komen. De overkragingen van ter plaatse gestort zichtbeton dragen het bovenste volume. Dit bovenste volume kraagt uit over de publieke ruimte en nodigt zo bezoekers uit om het gebouw te betreden. De foyer, koffiobar en skills labs op de gelijkvloers werken door hun volledig transparante gevel uitnodigend naar de bezoekers van de campus. Onder de overkraging bevindt zich ook de fietshelling die naar de ondergrondse fietsenparking leidt, op die manier wordt mobiliteit ook een geïntegreerd deel van de campusactiviteiten.

Op de eerste verdieping bedient een rondgang de praktijklokalen die zich dieper in het gevelvlak bevinden. Deze circulatieruimte is georganiseerd in open lucht en dus sterk verbonden met de buurt. Een fijnmazige, doorzichtige borstwering behoudt dit gevoel van openheid. De ritmische opeenvolging van smalle kolommen structureert de gevel en toont ook hoe deze gedragen wordt. Ook hier zijn de leslokalen volledig beglaasd om ten volle te genieten van het natuurlijk licht. Tenslotte is bovenste volume ontworpen als een bufferruimte rondom het auditorium en de kernen. Het statuut van wintertuin of serre wordt weerspiegeld in de gevel die als een transparante tweede huid om de gesloten doos van het auditorium komt, mits de nodige afstand. De gevel wordt gefabriceerd in structureel verlijmd beglazing met modules van 265 centimeter bij 98,5 centimeter. Grote mechanische poorten kunnen naar boven open schuiven om de tussenruimte te verbinden met de dokken.

Deze typologie en de behandeling van de envelop maken het mogelijk om een dubbele huid te creëren die op natuurlijke wijze kan profiteren van zonnewinsten in de winter of van natuurlijke ventilatie in de zomer. De aangenomen configuratie zal het dus mogelijk maken om

de verversing van lucht te beperken tot ruimten die dit nodig hebben, om zo de energiebehoefte en de dimensionering van de technische uitrusting aanzienlijk te verminderen

Studentenhuis en commerciële functies

De structuur van dit gebouw weerspiegelt de stedelijke bouwblokken tussen de Kaai en het historische stadswefsel en creëert een vloeiende overgang tussen oud en nieuw. Royale openingen op de begane grond markeren de toegangen en zorgen voor een natuurlijke doorlaatbaarheid van de stedelijke ruimte. Het gevelontwerp geeft het gebouw een eigen identiteit die zich naadloos in de omgeving integreert. Een bijzonder opvallend architectonisch element is de grote leeszaal, met zijn dubbelhoge panoramische ramen opent deze zich uitnodigend naar de kade van het Achterdok en creëert een inspirerende leeromgeving met uitzicht op het water. Op de begane grond vervagen de grenzen tussen openbare en private ruimtes. Het bouwvolume onthult een subtiele ruimtelijke complexiteit die aansluit bij de stedelijke context en tegelijkertijd een levendig centrum vormt voor studenten en de lokale gemeenschap.

Het 'Studentenhuis' rijst op als een compositie van metaal, een eerbetoon aan het industriële karakter van de haven. De materialen blijven in hun ruwe staat en onthullen in hun onbewerkte vorm een robuuste en toch elegante esthetiek. Een lichte, verfijnde gevel contrasteert met de massieve, veerkrachtige betonnen kern, die tegelijkertijd fungeert als fundering, structuur en atrium. Het hart van het gebouw wordt gevormd door de patio, een centrale ruimte voor gemeenschappelijk leven. Op alle verdiepingen zijn hieromheen gedeelde keukens gegroepeerd, die sociale interactie en uitwisseling bevorderen. De studentenkamers strekken zich uit van de eerste tot en met de vijfde verdieping, terwijl de begane grond een open en communicatieve ruimte blijft die toegankelijk is voor alle bewoners van het studentenhuis.

Verschillende groottes van studentenkamers (S, M, L, studio-kamers en toegankelijke kamers) bieden een flexibel aanbod en spelen in op de verschillende behoeften. Daarnaast zijn er twee wooneenheden gereserveerd voor de conciërges van de Arteveldehogeschool en het studentenhuis. Op de begane grond breidt de patio zich uit tot een ruime tuin, omzoomd door diverse studentenvoorzieningen. Natuurlijk licht van boven en uitzicht op de haven maken het tot een uitnodigende ontmoetingsplek voor de bewoners. Twee commerciële ruimtes en een jeugdcentrum op de hoeken van het gebouw dragen bij aan een levendig sociaal weefsel. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage is subtiel geïntegreerd in de architectuur, waardoor de stedelijke harmonie behouden blijft.

Omgevingsaanleg

Het concept voor de omgevingsaanleg van de volledige campus vertrekt vanuit het de karaktervolle elementen van de bestaande toestand en de historische identiteit van de Oude Dokken, het oude havengebied waarbinnen dit project wordt ontwikkeld. Het projectgebied zelf is volledig gewonnen op het water in de jaren 1970. Het werd aangelegd voor de bouw van een brug tussen de Dampoortrotonde (Dok-Zuid) en de Koopvaardijlaan. Deze brug is er echter nooit gekomen waardoor het terrein onbebouwd bleef en er gedurende verschillende jaren een bepaalde vorm van natuurontwikkeling heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling van het terrein werd in grote mate bepaald door de opvallende topografie en de typische bodemsamenstelling van de kunstmatig aangebrachte bodem, die grotendeels bestaat uit puinhoudend zand. Hierdoor is het typische ruige en informele beeld ontstaan waardoor het gebied op vandaag wordt gekenmerkt. Dit ruige en informele karakter is een kwaliteit en is uniek binnen de stedelijke omgeving waar weinig tot geen ruige of wilde groenzones aanwezig zijn.

De spontane natuur op het terrein is ontstaan op voormalige haveninfrastructuur en wordt in het RUP niet als blijvend groengebied bestemd (met uitzondering van de woongroenzone). De

herontwikkeling kadert in een bredere visie op stedelijke verdichting en hergebruik van onderbenutte terreinen. De inname van waardevolle vegetatie wordt maximaal beperkt. Voor het bouwen van de nieuwe campus en de aanleg van de woongroenzone worden er 37 bomen gerooid. Deze ingreep is echter in overeenstemming met de bestemming zoals vastgelegd in het RUP 135 'Oude Dokken', waarin de bouwzones, woongroenzones en wijkparken duidelijk zijn afgebakend.

De noordelijke zone van de campus is in het RUP afgebakend als woongroenzone. De ecologisch waardevolle zones aan de zijde van het Handelsdok worden integraal bewaard. Om de woongroenzone toegankelijk te maken en in contact te brengen met de nieuwe gebouwen en met de promenade langs Dok Zuid – die later zelf autoluw wordt en een groene trambedding krijgt – worden bepaalde zones afgegraven tot op het niveau van de omgeving en de nieuwe vloerpassen. Hierdoor ontstaan verschillende deelzones binnen het nieuwe park: een hoger gelegen bos- en struweelzone, een centrale open graslandzone, een regentuin en een groenpleinstrip als contactvlak met de studentenhuysvesting.

De woongroenzone wordt ingericht als kwalitatieve publieke ruimte met ecologische en sociale meerwaarde. Deze zone draagt bij aan de vergroening van de wijk als geheel. Het ontwerp voorziet ook in de aanplant van nieuwe bomen en klimaatadaptieve maatregelen, zoals schaduwvoorziening en waterbuffering. Deze elementen dragen bij aan biodiversiteit, verkoeling en leefkwaliteit. Het project voorziet een evenwichtige invulling van de bouwzone, met aandacht voor visuele verzachting via materiaalgebruik en open ruimtes. De visuele impact van het bouwvolume wordt verzacht door doorgangen, zichtassen en groene elementen, in lijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

De ambitie van een woongroenzone met een wild karakter vertaalt zich in het maximaal beperken van de verharde oppervlakte. Er zal enkel gesloten verharding worden voorzien voor de realisatie van een diagonaal integraal toegankelijk wandelpad die de wandel- en fietspromenade langs Dok Zuid verbindt met de kade langs het Handelsdok. Langs dit pad komt een keerwand met gestapelde elementen in steen of beton om het hoogteverschil tussen de afgegraven regentuinzone en de hogere gelegen bos- en struweelzone op te vangen. Aan dit pad wordt een rust/picknickplek en zitplek gekoppeld die het park beleefbaar maken voor personen met een beperkte mobiliteit. Op de kop aan het Handelsdok wordt een informele beleefplek voorzien, bestaande uit blokken in steen of beton die worden geïntegreerd in het bestaande talud en de bestaande vegetatie. Omwille van een goede balans tussen groen en verharding en het streven naar een ruige parkaanleg, is deze plek niet integraal toegankelijk.

Op niveau van de site is er een hiërarchie van paden. De promenade bestaat uit uitgewassen beton en vormt de belangrijkste verbinding voor fietsers en voetgangers en schakelt de site aan andere sites langsheen de Oude Dokken. De kade langs het Handelsdok bestaat uit beton (1,50 meter) en platine met grasvoeg (2,50 meter) en loopt door langs het water. Tussen de promenade en de kade komen 4 pleinstrips, die de ruimte rond en tussen de gebouwen verder opladen met groen en (zit)elementen. De toegangen tot de gebouwen zijn gekoppeld aan één van deze 3 structuren. Omwille van optimale integrale toegankelijkheid rond de gebouwen, wordt gewerkt met comfortstroken van 1,50 meter in beton.

Om een coherent campusbeeld te bekomen, worden de zones tussen de gebouwen maximaal groen ingericht en worden de nodige maatregelen getroffen om dit technisch haalbaar te maken (bijvoorbeeld door het werken met opstaande groenzones boven op de ondergrondse parking voor een voldoende dik grondpakket). Soorten die voorkomen in de woongroenzone, keren terug in de groenzones tussen de gebouwen, rekening houdend met de specifieke standplaatskenmerken.

In functie van buffering en infiltratie van hemelwater wordt een structuur van wadi's gerealiseerd die via goten en leidingen met elkaar communiceren. Langsheen de promenade en de kade worden wadi's geïntegreerd om het water dat op de betonverharding valt, direct te laten infiltreren. Verder worden de tussenzones maximaal vergroend en waar mogelijk aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. Ook wordt de campus opgeladen met een beperkt aantal elementen. De pleinstrips tussen de gebouwen en de kade worden opgeladen met zitbanken (type houten balk Oude Dokken of IPOD stad Gent). Door de aanwezigheid van een ondergrondse fietsparking worden er bovengronds enkel fietsnietjes voorzien rond de woongroenzone: 15 plaatsen ter hoogte van het jeugdhuis en 5 plaatsen ter hoogte van het pompgebouwtje.

Conclusie

De gebouwen binnen het bouwblok voldoen aan de toegelaten hoogtes. De sokkels voldoen aan de maximale hoogte van 18 meter. Het 'Paviljoen' en de 'Studentenhuisvesting' hebben sokkels met een hoogte van 17,6 meter en 18 meter en tellen elk vijf bouwlagen. Het 'Leercentrum' betreft de landmark zoals voorzien in het RUP en heeft een hoogte van 36,1 meter, wat beantwoordt aan de minimale hoogte van 35 meter en de maximale hoogte van 65 meter. De kopse gevel ter hoogte van het Oktrooi plein krijgt een sterke identiteit om zich te onderscheiden in de omgeving.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen zijn aanvaardbaar.

Cultuurhistorische aspecten

Het projectgebied maakt deel uit van de 'Historische stadskern van Gent' (Vastgestelde archeologische zone).

"De historische stadskern is een immense en complexe archeologische zone die het resultaat is van een eeuwenlange intense bewoning binnen de stedelijke grenzen, meestal een omwalling. De stadsplattegrond kent een cumulatief karakter en verschillende fasen, met een oude nederzettingkern die soms teruggaat op een vroeg- of pre-middeleeuwse aanwezigheid. Voor de afbakening is in eerste instantie gekeken naar het 19de-eeuwse gereduceerde kadaster omdat dit de eerste nauwkeurige kadasterkaart is die nog een tijdsbeeld geeft van voor de industrialisering".

De projectzone ligt in een zone waar geen archeologie te verwachten valt. Het betreft een in de jaren 1970 gedempt dok. Om die reden is de opmaak van een archeologienota niet nodig. Een impact van het project op de cultuurhistorische context wordt niet verwacht.

Bodemreliëf

De reliëfwijzigingen voor het aanleggen van de buffer- en infiltratievoorzieningen, het aanleggen van een woongroenzone in het noorden van de site en het ophogen van de kaaimuur in kader van de brandweerbereikbaarheid en integrale toegankelijkheid in het naderen van de Dampoortrotonde, zijn nodig om het project op een goede manier vorm te geven en ruimtelijk en visueel inpasbaar te maken in de omgeving.

De afgraving volgt uit de zoektocht naar ruimte voor wadi's (regentuin) en de nood aan een grasland voor groepsactiviteiten. Uit inventarisatie blijkt het waardevol groen zich aan de randen van Z2 te bevinden. Het bestaande reliëf en waardevolle groen worden maximaal behouden door de randen van de woongroenzone niet te vergraven. Dit waardevol groen blijft dus behouden zoals voorgeschreven door het RUP 'Oude Dokken'. Richting Dok-Zuid wordt wel een afgraving voorzien in functie van het gebruik en de toegankelijkheid van de nieuw aan te leggen promenade en het publiek groen en de waterhuishouding (wadi's langsheen de promenade en de regentuin op de kop van de studentenhuisvesting).

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Brandveiligheid

De hulpverleningszone stelde een brandpreventieverslag op voor het bouwen van deze nieuwe campus van de Arteveldehogeschool samen met een gebouw voor collectieve studentenhuysvesting met ondersteunende functies, een ondergrondse parking en een fietsenstalling. De voorwaarden en aanbevelingen uit dit brandpreventieverslag zijn strikt te volgen. Dit is als voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning.

Studentenhuysvesting

In het ABR van de stad Gent zijn bepalingen opgenomen voor grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen. Deze artikels zijn bijgevolg niet van toepassing op dit project. Gezien dit complex wordt opgericht door een erkende onderwijsinstelling, Toch zijn de artikels toegepast als kwaliteitscriterium voor dit project.

Voor de leefruimte geldt de vereiste van nabijheid van de units waarvoor ze is bedoeld, niet. Die mag dus om het even waar in het gebouw gelegen zijn of bestaan uit meerdere units. Dit wordt in dit studentenhuys toegepast door grote leefruimtes op het gelijkvloers te voorzien. Hoewel de oppervlakte van de keukens (op de verdieping) en de leefruimtes (beneden) volstaan, zijn er strikt genomen niet voldoende keukens. Het ABR vraagt immers 1 keuken per begonnen groep van 10 units zonder kookegelegenheid, waar dat in de plannen 11 a 12 units is per leefkeuken. De gemeenschappelijke leef- en studieruimtes op het gelijkvloerse niveau zijn wel een grote meerwaarde binnen het project.

Omdat de oppervlaktes conform zijn, kan akkoord worden gegaan met de verhouding aantal units / aantal leefkeukens. De keukens moeten daarbij wel steeds als 4 afzonderlijke keukens per verdiep behouden blijven en mogen niet samengevoegd worden tot 2 grotere ruimtes. De 4 gemeenschappen zijn daarbij ook te scheiden door middel van een sas op de gang waar een student alleen door kan als hij/zij als student ook tot die community behoort, dit om het goed samenleven te verbeteren en de sociale veiligheid te verhogen (vermijden van onbevoegden die makkelijker ongewenst kunnen binnenkomen). Deze scheidingen zijn aangeduid op de plannen. Het gaat dus om een aandachtspunt voor het beheer van het gebouw, niet op te nemen als voorwaarde bij het verlenen van een vergunning.

Er zijn een beperkt aantal kamers zonder sanitair, die gebruik maken van een gemeenschappelijk sanitair. Er zijn per verdiep voldoende fysiek gescheiden doucheruimtes en toiletten.

Bedrijfsvervoersplan en werfverkeer

Omdat een zo duurzame mogelijke modal split na te streven is, is het wenselijk dat een bedrijfsvervoersplan opgemaakt wordt. Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent. Dit zijn aandachtspunten, niet op te nemen als voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.

Nutsleidingen in en nabij de projectzone

Binnen de werkzone liggen leidingen van Fluxys Belgium, Elia en het Ministerie van Landsverdediging (Defensie). De veiligheidsvoorschriften en voorwaarden uit de adviezen van deze instanties zijn strikt na te leven. Dit is als voorwaarde op te nemen bij het verlenen van een vergunning. Gezien de omvang van het project zijn een netuitbreiding, de aanleg van nieuwe nutsleidingen en de oprichting van een distributiecabine, over te dragen aan Fluvijs, nodig. De voorwaarde uit het advies van Wyre en de technische bepalingen van Fluvijs voor meergezinswoningen en appartementen zijn van toepassing. Een verwijzing naar de adviezen van Wyre en van Fluvijs is op te nemen in de voorwaarden bij het verlenen van een vergunning.

Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 43.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt, mits de nodige aanpassingen van de plannen, dat dit artikel geen weigeringsgrond vormt en dat voorwaarden moeten worden opgelegd.

Met toepassing van artikel 567, §1, van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de ingedeelde inrichting of activiteit.

Decretale beoordelingsgronden van artikel 43.2 tot en met artikel 43.8 van de VCRO

Direct werkende normen (artikel 43.3 van de VCRO).

Zoals hierboven is beoordeeld wordt voldaan aan de watertoets.

Voldoende uitgeruste weg (artikel 43.5 van de VCRO)

Het project ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

Toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen (artikel 43.7 van de VCRO)

Het project voldoet aan dit artikel.

Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 43.2 tot en met artikel 43.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikelen geen weigeringsgrond vormen.

Lasten

Om de goede aanleg van de openbare weg en riolering, de aanleg van het openbaar groen en de aanleg van nutsvoorzieningen te verzekeren zijn conform de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2025 van de stad Gent over de gemeentelijke openbare wegen is de nodige lasten aan de aanvrager op te leggen. De vergunninghouder is verplicht de kosten voor deze aanleg op zich te nemen.

VERGUNNINGSTERMIJN

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

Voor deze aanvraag kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend voor de stedenbouwkundige handelingen (behalve voor het inrichten van de werfzone) en het permanente milieuwerk.

Voor deze aanvraag, die betrekking heeft op punten 3° en 8° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan voor de tijdelijke bemaling een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 14 maanden worden verleend vanaf de start van de bemalingswerken, en voor de tijdelijke werfinrichting een termijn van 30 maanden vanaf de start van de werken.

De bezwaren uit het openbaar onderzoek kunnen als volgt worden beantwoord

Niet-conforme bouwhoogte en volume en afwijkingen op het RUP zonder geldige motivering.
De conformiteit van het project werd hierboven getoetst onder de titel 'Ruimtelijke Verenigbaarheid'. De afwijkingen zijn gemotiveerd aangevraagd.

Aanvullend kan worden toegevoegd dat het hoogteaccent enkel het 'Leercentrum' betreft en geenszins de volledige footprint van het bouwblok beslaat. De volledige zone Z1k is aangeduid als bebouwbaar en bestemd als stedelijk woongebied (zone 1). Binnen deze zone kan het balkvolume voorzien worden als verticaal architecturaal accent binnen het toegelaten maximaal bouwprogramma van 26.000 m² BVO.

De aanvraag maakt geen gebruik van de overdrukzone tot overbouw over het Handelsdok zoals voorzien in het RUP. Dit betreft geen verplichting, maar een loutere mogelijkheid buiten de zone voor stedelijk wonen (Z1k). Waar de bezwaarindiener stelt dat er een uitkraging moet worden voorzien, levert hij opportuïtetskritiek. De vergunningverlenende overheid is niet gehouden om alternatieve ontwerpen te onderzoeken. Het voorliggende ontwerp vormt het voorwerp van omgevingsvergunningsaanvraag dat ter beoordeling voorligt.

Het ontwerp met passerelle respecteert de aanleg van dwarsstraten zowel naar zichtbaarheid vanuit het omliggende weefsel als op vlak van positionering in het verlengde van de achterliggende straten. Het volledige bouwprogramma wordt gerealiseerd binnen de zone 1k 'stedelijk wonen'. Deze zone is volledig bebouwbaar met inachtneming van de locaties met zichtas en met een maximaal bouwprogramma van 26.000 m². Door de vormgeving van de passerelle (die nodig is voor de goede interne werking van de campus) is de relatie tot het water voldoende gegarandeerd. De assen liggen in het verlengde van de Metselaarsstraat en de Stukwerkersstraat, de breedte is meer dan 8 meter (detail BA_DOKZ_P_N_02_niv +2) en de vrije hoogte bedraagt 2 bouwlagen (detail BA_DOKZ_S_N_A_snedes AA).

De aanvraag respecteert verder de letter en geest van artikel Z1k van het RUP. De toegang tot de site wordt op een veilige en planmatig verantwoorde manier georganiseerd, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Zie hierboven onder bij de beoordeling onder de titel 'Mobiliteitsimpact'. De verharding is besproken onder de titel 'Hemelwater' en blijft maximaal beperkt. Afgravingen in functie van het groenbeheer zijn toegelaten volgens het RUP. Verder wordt er in het technisch dossier voor de uitvoering van het openbaar domein op toegezien dat te beschermen groenelementen worden gevrijwaard en op de juiste manier worden behandeld. Zie hierboven bij de beoordeling onder de titel 'Bodemrelief'.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Niet conforme studentenhuysvesting.

In het ABR zijn bepalingen opgenomen voor grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen. Deze artikels zijn bijgevolg niet van toepassing op dit project gezien dit complex wordt opgericht door een erkende onderwijsinstelling. Toch zijn de artikels toegepast als kwaliteitscriterium voor dit project. Zie de bespreking hierboven bij de beoordeling onder de titel 'Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen'.

Het bezwaar is ongegrond.

Niet conforme fietsenstalling

Voor een bespreking van de fietsenstallingen, zie hierboven onder de titel 'Mobiliteitstoets'. Studenten zijn een ander publiek dan een woon- of kantoorontwikkeling met ander type fiets.

De intekening en maatvoering is gebaseerd op courant beschikbare en toegepaste systemen. Op het plan van de fietsenstalling (BA_DOKZ_P_N_-01_niv. -1) is telkens de footprint van het rek te zien met vermelding van het aantal plaatsen en de nodige ruimte rondom het rek. Er is dan ook geen sprake van een overschatting, maar enkel van een gedetailleerde intekening die garandeert dat elke plaats ook effectief voorzien kan worden.

Op de plannen staan geen oplaadpunten voor elektrische fietsen of speedpedelecs aangeduid. Deze info is niet vergunningsplichtig en moet niet op de plannen bij een OVA staan. De opmerking dat de fietsenrekken geen moderne bandbreedtes (65–70 millimeter) ondersteunen met risico op schade, kan als volgt beantwoord worden: studenten zijn een ander publiek dan een woon- of kantoorontwikkeling met ander type fiets en de intekening en maatvoering is bovendien gebaseerd op courant beschikbare en toegepaste systemen.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Schrappen van de reguliere woonfunctie en de strijdigheid met het woonbeleid en het RUP

Het schrappen van de reguliere woonfunctie en de afwijkingen op het RUP zijn gemotiveerd aangevraagd in het dossier. Het is correct dat in Gent een hoge woonnood heerst op het vlak van budgetvriendelijke woningen. Dit blijkt uit de woonstudie uit 2023. Uit de woonstudie blijkt ook een tekort aan studentenkamers. De blijvende toename van studenten jaar na jaar draagt eveneens bij tot de hoge woonnood voor gezinnen. Op 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, los nog van het aantal uitwisselingsstudenten. Hoewel een aanzienlijk deel van de studenten dagelijks pendelen, is het de realiteit dat ook het aandeel kotstudenten eveneens fors toeneemt. Gezien er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende units studentenhuysvesting bijkwamen, kan men niet anders dan vaststellen dat er een tekort is aan studentenhuysvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuysvesting. Er is dus degelijke en vergunde studentenhuysvesting nodig, in de eerste plaats voor de studenten zelf, maar zeker ook om de druk op de woninghuurmarkt voor kleine en grote gezinnen en vooral voor minder goeie huishoudens te verlichten. Specifieke studentenhuysvesting neemt druk weg van de reguliere woningmarkt. Want als studenten geen gewone huizen of appartementen meer huren, komen er meer woningen vrij voor gezinnen. Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Net omwille van hun schaal zijn het de grootschalige studentenhuysvestingsprojecten die een merkkelijk verschil kunnen maken om de druk op de woningmarkt te verminderen. Nieuwe studentenhuysvestingsprojecten zijn bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met het woonbeleid van Stad Gent en zijn er net op gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten. Verder maakt de functionele koppeling met de Arteveldehogeschool, die bestemmingsconform is, dat realistische locatiealternatieven niet aan de orde zijn. De studentenhuysvesting is immers onlosmakelijk verbonden met de onderwijsfunctie op deze specifieke locatie.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Beperkte meerwaarde voor de buurt

In de aanvraag zijn verschillende buurtfuncties vervat en wordt openbaar domein gerealiseerd. De buurtfuncties liggen op die plekken die ook de verbinding met de wijk mogelijk maken. Er is wel degelijk een zekere meerwaarde voor de buurt. Burgerrechtelijke garanties of verbintenissen vormen geen noodzakelijk stuk in de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Het is de bedoeling om ruimtes die voorzien zijn, ook te realiseren. Voor andere functies is een nieuwe bijkomende vergunning nodig, waarbij de wenselijkheid op dat moment zal worden onderzocht.

Het bezwaar is ongegrond

Passerelle belemmert doorzicht en doorwaadbaarheid

De passerelle bevindt zich op een hoogte van 8 meter, de afstand tussen de twee volumes is ongeveer 9,5 meter. Dit maakt doorzicht vanuit de wijk naar de kade (wat de doelstelling is van het RUP) mogelijk. De ruimte tussen de volumes is voorzien van toegangen tot de gebouwen, waardoor dit gebied wel een publiek gebruik zal kennen met nadruk op verblijven en toegang tot de gebouwen en functies rondom deze pleintjes.

Het bezwaar is ongegrond.

Onjuiste positionering van het kopgebouw

Deze positie is vastgelegd in het RUP, de beschikbare ruimte tussen dit kopgebouw en het rondpunt is daarin bepaald. Er is ruimte om een pleintje te creëren zoals aan de overzijde van het water, dat is dan ook in het ontwerp zo voorzien en heeft een vergelijkbare schaal.

Het bezwaar is ongegrond

Afwijking onder het mom van algemeen belang, juridisch precedent en oproep tot objectieve toetsing en problemen met de afwijkingsmotivering

De aanvraag voorziet een afwijking van de bestemming zoals vastgelegd in het RUP 135 'Oude Dokken', specifiek voor de invulling van studentenhuysvesting in een zone waar wonen is voorzien. Deze afwijking werd gemotiveerd aangevraagd op basis van artikel 4.47, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat toelaat om handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact te vergunnen, ook wanneer ze niet volledig conform de bestemming zijn. Voor een bespreking van deze elementen, zie hierboven onder de titel 'Ruimtelijke verenigbaarheid'.

De beoordeling is niet willekeurig, maar onderbouwd. Het aangehaalde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb-A-1920-0106) in het bezwaar handelt over windturbines en heeft betrekking op §1 van artikel 4.47 VCRO, waarin locatie-alternatieven een doorslaggevende rol spelen. Dit is een compleet verschillend voorwerp dan de voorliggende aanvraag waarin een overeenkomstig het gemeentelijk RUP 'Oude Dokken' de functie gemeenschapsvoorzieningen wordt voorzien met een bijkomende functie gemeenschapsvoorzieningen (studentenhuysvesting) in plaats van de woonfunctie. In dit dossier werd wel degelijk een afweging gemaakt van locatiealternatieven, maar op basis van de noodzakelijke koppeling met de Arteveldehogeschool werd geoordeeld dat een alternatieve locatie niet realistisch is.

Er is op het terrein ook een gemeentelijk RUP 'Oude Dokken' van toepassing waarbij concreet op die plaats de functie gemeenschapsvoorzieningen wordt toegelaten, zij het in combinatie met een aandeel woonfunctie (35%). Het is enkel van die woonfunctie binnen het bouwprogramma dat wordt afgeweken. De enige functie die de aanvraag voorziet is gemeenschapsvoorzieningen.

Het ministerieel besluit van 18 februari 2025 biedt een beleidsmatig kader waarin onderwijscampussen en studentenhuysvesting in principe als handelingen van algemeen belang met beperkte impact worden erkend. Dit besluit is niet onwettig, maar een interpretatieve richtlijn die de toepassing van artikel 4.47, §2, ondersteunt.

De oproep tot toetsing door een derde partij is niet voorzien in de VCRO. De beoordeling gebeurt door de bevoegde overheid, op basis van objectieve criteria en met inspraak via het openbaar onderzoek. De betrokkenheid van buurtbewoners is dus gewaarborgd binnen de bestaande procedure.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Verlies van groen en biodiversiteit, onvoldoende groenvoorziening, compensatie en visuele verzachting en verlies aan groene ruimte en leefkwaliteit

De bezorgdheden rond verlies van groen en biodiversiteit zijn begrijpelijk, maar het project DOK ZUID is ingebed in een ruimtelijk en beleidsmatig kader dat inzet op duurzame stadsontwikkeling. De bouwzones, groenzones en publieke ruimtes zijn vastgelegd in het RUP 'Oude Dokken'. Binnen dit kader wordt gestreefd naar een evenwicht tussen verdichting en vergroening, met aandacht voor ecologie, klimaatadaptatie en leefkwaliteit. De tijdelijke werfinname van de groenzone wordt strikt gereguleerd en hersteld na afloop. Het project draagt zo bij aan een toekomstgerichte en leefbare stadsontwikkeling.

De inrichting van de woongroenzone is een essentieel onderdeel van het project. Zie voor een bespreking hiervan onder de titel 'Omgevingsaanleg' hierboven. De bijkomende verharding is een gevolg van de realisatie van stedelijke functies binnen de bouwzone van het RUP. Tegelijk wordt er actief ingezet op ontharding en vergroening binnen de publieke ruimte en de woongroenzone. Waterdoorlatende materialen, groenzones en infiltratiemaatregelen worden geïntegreerd in het ontwerp. De tijdelijke werfzone in de groenzone wordt strikt gereguleerd binnen de verplichte opmaak van een technisch dossier dat voor uitvoering moet worden goedgekeurd door de Stad Gent. Hierin worden de modaliteiten van de inname vastgelegd, inclusief maatregelen voor bescherming van bestaande vegetatie en garanties op herstel na afloop van de werf.

De tijdelijke natuur op het terrein heeft tijdelijk een waardevolle functie vervuld, maar het terrein is in het RUP bestemd voor stedelijke ontwikkeling. De 3-30-300-regel is een belangrijk referentiekader, en het project levert hier een groenbijdrage via nieuwe aanplantingen, vergroening en het versterken van de publieke ruimte. De nieuwe bebouwing maakt deel uit van een ruimtelijk planmatig proces waarbij ook wijkparken, woongroenzones en publieke ruimte worden voorzien. Dit RUP voorziet bijgevolg aan de behoeften aan groen in deze nieuwe buurt. De geplande woongroenzone en het nabijgelegen wijkpark dragen bij aan de leefkwaliteit van de buurt.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Grote volumes bemaling en lozing en hemelwaterneutraliteit

Zie voor een bespreking van deze aspecten onder de titel 'Watertoets'. De aanvraag doorstaat de 'Watertoets'.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Parkeerbeleid en mobiliteit, motivering berekening autoparkeerplaatsen, verkeersdruk en verkeersveiligheid; mobiliteit en fietsvoorzieningen, cumulatieve impact en leefbaarheid en gebrek aan stimulering van duurzame mobiliteit

Het parkeerbeleid en de mobiliteit van het project zijn besproken onder de titel 'Mobiliteit' hierboven. De mobiliteitsimpact, het aantal parkeerplaatsen, de impact en leefbaarheid, de bereikbaarheid en de algemene mobiliteit zijn aanvaardbaar.

De parkeerbehoefte is in de eerste plaats berekend door rekening te houden met de ritdistributies waarbij een inschatting wordt gemaakt van de verkeersgeneratie van het project. Ook de modal split speelt daarbij een doorslaggevende rol. Dit wordt verder gemonitord en indien nodig is voorzien in de mogelijkheid om een eventueel overschot aan autoparkeerplaatsen om te vormen naar fietsparkeerplaatsen. Wanneer er geen overschot aan autoparkeerplaatsen aanwezig is, zal dit aandeel ook niet gereduceerd worden ten bate van het aantal fietsparkeerplaatsen. Het project zet maximaal in op duurzame mobiliteit. Verplaatsingen van en naar de campus zullen maximaal te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer plaatsvinden door de hoge knooppuntwaarde van de locatie waar de campus wordt gebouwd, maar ook door de inrichting van de site met comfortabele wandel- en fietsinfrastructuur.

Het project zal niet leiden tot een toename van verkeersveiligheidsproblemen, ook niet in de drukke zone rond Dampoort. Er is effectief een parkeerbuffer aanwezig. Net voor de inrit / toegang tot de parking kan een personenwagen zich nog opstellen buiten het gebouw alvorens de parking binnen te rijden. Onderaan de helling wordt ook een slagboom voorzien, zodat een bijkomende parkeerbuffer ook in pandig voorzien wordt. Tenslotte zijn de parkeerplaatsen uitsluitend voorzien voor medewerkers van de Arteveldehogeschool, en zij kennen de site en de parking.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Gelijke kansen en inclusie

De campus is autovrij en volledig doorwaadbaar voor voetgangers. De belangrijkste looplijnen tussen vanuit de omgeving naar de toegangen van de gebouwen worden gematerialiseerd in een robuust en zeer toegankelijk, vlak materiaal (betonverharding) zodat de campus volledig integraal toegankelijk is. Ondanks het informele, wildere karakter wordt ook de woongroenzone ontsloten voor personen met een beperking door de integratie van een comfortabel diagonaal pad.

Het bezwaar is ongegrond.

Schaal, esthetiek en ruimtelijke impact

Zie voor een behandeling van dit aspect onder de titel 'Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen'. Het ontwerp is het resultaat van een zorgvuldige architecturale benadering die rekening houdt met de complexiteit van de omgeving. De drie volumes zijn rationeel en compact opgevat, met een tijdloze uitstraling die robuust en adaptief is op lange termijn. De verticale articulatie en materialisatie zorgen voor een leesbare en genuanceerde gevelwerking. De architectuur sluit niet letterlijk aan bij de industriële context, maar interpreteert deze op een eigentijdse manier, wat past binnen de transformatie van de Oude Dokken tot een gemengd stedelijk gebied met een eigen identiteit. Esthetische appreciatie is deels subjectief, maar het ontwerp wordt beoordeeld als kwalitatief en hedendaags, met aandacht voor duurzaamheid, transparantie en stedelijke beleving.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Hinder voor omwonenden

Een lichtimpact- en reflectiestudie is geen noodzakelijk stuk voor een omgevingsvergunning. Bovendien is het gebruik van glas een gangbare en stedelijk verantwoorde keuze die bijdraagt aan transparantie en openheid in het straatbeeld. De gevels waar vermoedelijk naar verwezen wordt, zijn oost en west georiënteerd waarbij de lichtsterke minder is dan bij een zuidzijde. Bovendien wordt uitwendige zonnewering aangebracht aan alle beglazing (tegen

oververhitting van het interieur) die gestuurd neergelaten wordt bij hevige zon. De vrees tot storende reflectie is ongegrond.

De schaduwstudie die deel uitmaakt van het dossier, is conform de vereisten en houdt rekening met de impact op de omgeving. Hoewel seizoensgebonden variaties niet afzonderlijk zijn uitgewerkt, is de globale impact op woonkwaliteit beoordeeld als aanvaardbaar.

De bouwhoogte van 18 meter is conform de voorschriften van het RUP 'Oude Dokken'. De voorziene volumes respecteren de stedenbouwkundige voorschriften, met doorzichten naar de kade vanuit de buurt. Verlies van zonlicht en eventueel rendement van zonnepanelen is inherent aan stedelijke verdichting, maar wordt binnen aanvaardbare grenzen gehouden.

De bezorgdheid over langdurige bouw hinder is begrijpelijk, echter, het project voorziet een gefaseerde uitvoering met aandacht voor beperking van overlast. Bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk en noodzakelijk voor de realisatie van een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling.

De tijdelijke werfzone in de groenzone wordt zorgvuldig beheerd en het ontwerp voorziet in bescherming en versterking van het stedelijk groen. Er zijn garanties opgenomen voor herstel en integratie van groen in de publieke ruimte.

Veranderingen in uitzicht maken deel uit van stedelijke evolutie. Het RUP Oude Dokken voorziet bebouwing aan beide zijden van het dok, wat ook voor bewoners aan de Kleindokkaai een realiteit is geworden. De zichtassen die in het ontwerp zijn opgenomen voldoen aan de voorschriften van het RUP en zorgen voor visueel contact met het water. De passerelle tussen leercentrum en paviljoen is ontworpen als een lichte structuur die de beleving versterkt en geen massieve barrière vormt.

Het project beoogt een meerwaarde te bieden voor de buurt, onder meer via publieke functies, groenintegratie en versterking van de stedelijke dynamiek. Hoewel deze positieve effecten niet kwantitatief benoemd zijn in het dossier, zijn ze wel degelijk onderdeel van de visie achter het project. Verdichting en functiemenging dragen bij aan een levendige en duurzame stadsontwikkeling.

Het dossier bevat de nodige studies en onderbouwingen die aantonen dat de effecten op de omgeving binnen aanvaardbare grenzen blijven. Het ontwerp respecteert de voorschriften van het RUP Oude Dokken, met aandacht voor doorzichten, bouwhoogte, groen en publieke ruimte. De woongroenzone wordt beschermd en versterkt, en het project draagt bij aan een kwalitatieve invulling van de Oude Dokken.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Beleidsmatige bezwaren

Het parkeerbeleid in Gent wordt op stadsniveau vormgegeven, met de parkeerrichtlijn van de stad Gent als leidraad. Naast dat kader gelden ook projectgebonden richtlijnen, zoals de parkeernorm in sommige zones van het RUP 135 Oude Dokken. Het project DOK ZUID voldoet aan deze parkeernormen, die afgestemd zijn op duurzame mobiliteit en een modal shift richting openbaar vervoer, fietsen en wandelen. De ondergrondse parking bij station Dampoort is een afzonderlijk project met eigen mobiliteitsstudie en impactanalyse. De cumulatieve effecten worden op stadsniveau opgevolgd en afgestemd via het mobiliteitsplan en de beleidsvisie op multimodale knooppunten.

In de directe omgeving zal het project 'Gentspoort' een aanzienlijke impact hebben op het aantal beschikbare parkeerplaatsen, onder meer door herinrichting van de publieke ruimte en verschuivingen in mobiliteitsstromen. In dat licht biedt de ondergrondse parking van DOK ZUID een structurele oplossing: ze is ontworpen met het oog op flexibiliteit, zodat ze in de toekomst kan worden omgevormd tot buurtparking. Dit biedt perspectief op een gedeeld gebruik en een antwoord op de parkeerdruk in de omliggende wijken, in lijn met de stedelijke visie op gedeelde mobiliteit en efficiënt ruimtegebruik.

Het project situeert zich in een zone die historisch gekenmerkt wordt door verharding en infrastructuur (oude havenzone). De gronden zijn grotendeels braakliggend na het dempen van het dok, en worden nu herontwikkeld volgens de visie van het RUP Oude Dokken. Binnen het ontwerp is er expliciete aandacht voor integratie van stedelijk groen, met behoud en versterking van de woongroenzone. De verharding wordt gecompenseerd door kwalitatieve publieke ruimte, met aandacht voor groen en waterdoorlatende materialen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de Bouwshift, Blue Deal en het bestuursakkoord van Gent, waarin ontharding en klimaatrobuuste inrichting centraal staan.

Het RUP 135 'Oude Dokken' voorziet een gemengd stedelijk programma, waarin wonen een belangrijke component is. In het project DOK ZUID is gekozen voor een invulling met studentenhuysvesting en onderwijsfuncties, wat binnen het RUP als stedelijke functies wordt beschouwd. Studentenhuysvesting vervult een specifieke behoefte en draagt bij aan het ontlasten van de reguliere woningmarkt, hierbij wordt inderdaad afgeweken van het RUP, waarbij de keuze is gemaakt om op dit bouwveld in te zetten op studentenhuysvesting. Hiertoe werd een projectvergadering georganiseerd.

Arteveldehogeschool heeft bewust gekozen om te investeren in een beperkt aantal grotere campussen, om versnippering in verouderde gebouwen te vermijden en de kwaliteit van onderwijsinfrastructuur te verhogen. De locatie aan Dampoort is strategisch gekozen vanwege de bereikbaarheid en de functionele verbondenheid met de stad. Hoewel er geen wonen is voorzien, draagt het project bij aan de stedelijke dynamiek en het voorzien van nodige programma's in de stad.

Het project DOK ZUID is volledig ingebed in de beleidsvisie van de Stad Gent en het RUP 'Oude Dokken'. Het voldoet aan de parkeernormen, integreert stedelijk groen en draagt bij aan een duurzame invulling van een strategische zone. De keuzes rond functies en invulling zijn afgestemd op de noden van de stad en de visie van betrokken partners zoals Arteveldehogeschool.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Financiële bezorgdheid

De aangehaalde bezorgdheid over de financiële haalbaarheid van het project en de bredere budgettaire context van Stad Gent is begrijpelijk, maar valt buiten het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning beoordeelt een project op basis van ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria, zoals het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

Dit bezwaar is ongegrond.

Gebrekkige kennisname en inspraak

Informatie- en participatiemomenten werden op verschillende manieren kenbaar gemaakt, via sociale media stad Gent en Sogent, en ook via een persoonlijke uitnodiging in de brievenbus.

van buurtbewoners (perimeter kan desgewenst ter beschikking worden gesteld) Bijkomend werd ook het initiatief genomen om struiken (egelantiers) te verplanten Dit gebeurde in februari 2025 en was een idee dat door het GMF werd gelanceerd

Over de mogelijkheden op bouwveld Z1k werd stapsgewijs gecommuniceerd, eerst via de algemene bouwvolumes zoals voorzien in het RUP, en daarna met de uiteindelijke doorvertaling via een ontwerp In het RUP kan tot 65 meter hoog gebouwd worden in het hoogteaccent, met een minimum van 35 meter. De wijziging van de gepresenteerde volumes (van 65 meter naar 36 meter) gebeurde in overeenstemming met het RUP en naar aanleiding van de ontwerpkeuze een lager volume te bouwen, zodat dit functioneel kan zijn voor Arteveldehogeschool

De bekendmaking van het openbaar onderzoek is verlopen volgens de wettelijke bepalingen via aanplakking ter plaatse en publicatie op het omgevingsloket De formele procedure voor de stedenbouwkundige vergunning is correct gevolgd het openbaar onderzoek werd aangekondigd volgens de wettelijke vereisten, en het dossier werd ter inzage gelegd Inspraakmomenten buiten deze procedure zijn niet verplicht, maar kunnen aanvullend georganiseerd worden De beoordeling van de aanvraag gebeurt op basis van de ingediende plannen en hun conformiteit met het RUP en andere stedenbouwkundige voorschriften. De Stad Gent is verantwoordelijk voor deze procedure Indien een eigenaar geen kennis heeft kunnen nemen van het dossier, is dat uiteraard jammer, maar het formele kader is gevolgd Wat betreft de vermelding dat bouwplannen niet beschikbaar waren in het online dossier, het omgevingsloket voorziet standaard in de publicatie van de essentiële plannen. Indien er tijdelijk technische problemen waren, kan dit gemeld worden aan de bevoegde dienst, maar dit doet geen afbreuk aan de geldigheid van de procedure.

Visualisaties op websites van betrokken partijen (zoals Arteveldehogeschool) maken geen deel uit van het officiële vergunningsdossier Enkel de plannen en documenten die via het omgevingsloket zijn ingediend, worden juridisch in overweging genomen. Eventuele fouten of onnauwkeurigheden in externe communicatie zijn dus niet relevant voor de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

De infovergadering op 28 april 2025 was bedoeld als toelichting bij het project zoals het ingediend werd als omgevingsvergunning, maar maakt geen deel uit van de formele vergunningsprocedure Inspraakmomenten in de ontwerpfase zijn niet verplicht binnen het kader van een stedenbouwkundige aanvraag, al wordt participatie waar mogelijk gestimuleerd.

Deze bezwaren zijn ongegrond

Juridische en technische tekortkomingen, procedurefouten en juridische onregelmatigheden

De eigendomsstructuur van de betrokken percelen is geen beoordelingscriterium binnen de stedenbouwkundige vergunningsprocedure. De aanvraag is correct ingediend door een rechtsgeldige aanvrager, die gemachtigd is om de aanvraag in te dienen. De juridische organisatie binnen een publiek-private samenwerking (PPS) is een beheersmatige en contractuele aangelegenheid, die buiten het toetsingskader van de stedenbouwkundige vergunning valt. De gronden maken deel uit van het publiek domein, maar dit sluit een vergunningsaanvraag niet uit, zolang de aanvrager over de nodige rechten beschikt Binnen de aanvraag is ook de desaffectatie van een stuk van dit openbaar domein voorzien

De afvalvoorzieningen zijn opgenomen in het ontwerp en afgestemd op de schaal en het gebruik van het gebouw. De concrete invulling van het afvallokaal wordt verder uitgewerkt door Arteveldehogeschool als beheerder Studentenkamers worden in Gent inderdaad als

gemeenschapsvoorziening beschouwd, gezien de bepalingen in het ABR. In dit geval is een afwijking van de bestemming wonen aangevraagd binnen deze omgevingsvergunning, voorafgegaan door een projectvergadering.

De procedurele voorgeschiedenis van de aanvraag (initiële indiening bij de Vlaamse Regering, terugverwijzing, enz.) heeft geleid tot een correcte indiening bij de bevoegde overheid, namelijk de Vlaamse Overheid, gezien de kaaimuren van een waterloop met Vlaamse bevoegdheid wordt opgehoogd. De beoordeling gebeurt nu door de juiste overheid. De huidige aanvraag is dus ontvankelijk en correct ingediend.

Het rooilijnplan maakt deel uit van het dossier en is opgesteld conform de geldende regelgeving. De interpretatie van rooilijnen, eigendomsgrenzen en publieke ruimte wordt juridisch en technisch beoordeeld door de bevoegde diensten en goedgekeurd door de Gemeenteraad. Technische bemerkingen kunnen in de gemeenteraadsbeslissing als voorwaarde worden opgenomen. Deze elementen dienen dan voor de goedkeuring van het technisch dossier en voor de uitvoering van de werken in orde worden gebracht. De aanleg van nieuwe gemeentewegen (zoals trage wegen en paden) gebeurt in overeenstemming met het Gemeentewegendecreet, en wordt verder uitgewerkt in samenwerking met de stad. De rooilijn op de gevels is een gebruikelijke aanduiding in complexe stedelijke projecten en vormt geen juridische onregelmatigheid.

De ruimtes tussen de gebouwen hebben een privaat gebruik, ondergronds en bovengronds, waardoor deze niet zijn opgenomen in het openbaar domein. Het wegenisconcept is opgenomen in het dossier en wordt verder verfijnd in overleg met de betrokken administraties. Hierbij is ook een afstemming met het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).

De zone tussen het gewestelijke fietspad en de westgevel van het gebouw wordt ingericht als openbaar domein met verblijfsfunctie. Na overname als gemeenteweg van Dok Zuid en heraanleg kan deze zone mee een rol spelen in het wegennet en kunnen de rooilijnen worden aangepast. Dit maakt nu geen deel uit van de aanvraag.

De suggestie dat het project wordt opgesplitst ('gesaucissonneerd') is niet correct: de aanvraag omvat alle relevante stedenbouwkundige handelingen in één geïntegreerd dossier. De vergunningsaanvraag is dus volledig, ontvankelijk en juridisch correct. In de stedelijke context is het echter logisch dat niet alle handelingen gelijktijdig kunnen gebeuren, waardoor verschillende vergunningen mekaar kunnen opvolgen.

De aanvraag is correct ingediend, juridisch onderbouwd en stedenbouwkundig conform het RUP Oude Dokken waarbij de nodige afwijkingen op de juiste manier werden gemotiveerd. Technische aspecten zoals afvalbeheer, wegenis en rooilijnen worden verder uitgewerkt in overleg met de bevoegde diensten en worden opgenomen in het technisch dossier voor uitvoering van het project.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Onvolledigheid en tegenstrijdigheden in de aanvraag

De aanvraag voorziet commerciële ruimtes waarvan de exacte invulling nog niet vastligt. Dit is toelaatbaar binnen het stedenbouwkundig kader, zolang de functies passen binnen de bestemmingsvoorschriften van het RUP 135 Oude Dokken. De vermelding van een café of bar in de beschrijvende nota betekent niet automatisch dat een autonome horecavergunning vereist is. Indien een latere invulling een specifieke horecafunctie inhoudt, zal hiervoor een aanvullende melding of vergunning nodig zijn, afhankelijk van de aard en omvang.

De oppervlakte van de commerciële ruimtes blijft onder de drempel van 400 m² per eenheid, waardoor geen kleinhandelsvergunning vereist is op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

In het plan is in noordoostelijke hoek een jeugdruimte ingericht (jeugdhuis), waardoor de functie effectief zo zal worden vergund, en niet als commerciële ruimte. Daarnaast zijn 2 commerciële ruimtes aangeduid. Het klopt dus niet dat de jeugdruimte is aangeduid als commerciële ruimte. De stedenbouwkundige vergunning beoordeelt de principiële inpasbaarheid van de functies, niet de commerciële exploitatie of programmatie in detail. De nodige exploitatie, milieu of horecavergunningen moeten indien nodig afzonderlijk worden aangevraagd indien deze niet in deze aanvraag vervat zitten.

De plannen van het 'Leercentrum' zijn volledig en voldoende gedetailleerd voor de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. De zuidwestelijke hoek is correct opgenomen in het ontwerp, en aangepast aan de grens met de gewestelijke infrastructuur op vandaag. De gevelafwerking wordt volwaardig voorzien conform de architecturale plannen. De plannen voldoen aan de formele indieningsvereisten zoals bepaald in het Omgevingsvergunningsdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Meetlijnen zijn opgenomen waar nodig om de afmetingen en inplanting te kunnen beoordelen.

Het Normenboek (art. 154 OVB) is door de vergunningverlenende overheid gevolgd bij het beoordelen van de volledigheid en ontvankelijkheid van deze aanvraag.

Deze bezwaren zijn ongegrond.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de bezwaren ongegrond worden verklaard.

ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig

De hinder en de effecten op mens en milieu en de risico's voor de externe veiligheid, veroorzaakt door het aangevraagde project, kunnen met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheden, mits naleving van de vergunningsvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheden, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESLUIT VAN DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW,

Artikel 1. §1. Aan de nv Triple Living, Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen, wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor het Project DOK ZUID, te 9000 Gent, Dok Zuid zn.

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
DOKZ-RELIEF	Het relief van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Aanleggen van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen. Aanleggen van een woongroenzone
DOKZ	Bouwen of herbouwen (Wonen - Commerciële functies - Dienstverlening - Openbare gemeenschapsvoorziening - Publieke gemeenschapsvoorziening)	Onderwijscampus: - grondoppervlakte 3 604 m ² , - nuttige vloeroppervlakte: 20 827 m ² , - volume: 95 513 m ³ ; - nokhoogte: 36 m. Studentenhuisvesting: 294 kamers 3 commerciële ruimtes
DOKZ-GROND	Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten	Tijdelijke werfinrichting (30 maanden) Opslag van materiaal of afval.
DOKZ-RIO	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van de riolering
DOKZ-BEO	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van een beoveld met een boringsdiepte van maximaal 150 m (circa 800 kW)
DOKZ-ROOI	Hoogstammige bomenvellen die geen deel uitmaken van een bos	37 te rooien bomen
DOKZ- VERHARDING	Nieuwbouw of aanleggen Verharding / inrichting openbaar domein Voetwegen en fietswegen	Oppervlakte na de werken. 4.308 m ² Parkeerplaatsen voor fietsen. 20. Verhoging van de kademuur.

§2. Aan de nv Triple Living, Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen, wordt de vergunning verleend voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250307-0025, te 9000 Gent, Dok Zuid z/n, omvattende volgende inrichtingen en activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3 4.2°	Deze rubriek wordt aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoont dat er geen overschrijdingen zijn van de aangevraagde/geldende lozingsnormen. In de verdere aanvraag wordt deze rubriek verantwoord en worden ook de parameters waarvoor verhoogde lozingsnormen aangevraagd besproken.	18,5 m ³ /uur	2
3.6 3 2°	Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de aangevraagde/geldende lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooraleer het geloosd wordt) gezuiverd worden tot de vergunde/geldende lozingsnormen bereikt zijn. Het maximum zuiveringsdebiet bedraagt 18,5 m ³ /uur	18,5 m ³ /uur	2
53 2.2°b)2°	Tijdelijke bemaling met een debiet van maximaal 444 m ³ /dag en maximaal 73.000 m ³ /jaar en een verlaging tot maximaal 10,1 m-mv	73.000 m ³ /jaar	2

§3 Aan de nv Triple Living, Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen, wordt de vergunning verleend voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit met inrichtingsnummer 20250307-0058, te 9000 Gent, Dok Zuid z/n, omvattende volgende inrichtingen en activiteiten.

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3 2 2°a)	Het lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 6 184 m ³ /jaar	6.184 m ³ /jaar	3
16 3 2°b)	In totaal 4 koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioninginstallaties, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 238 kW (33,324 ton CO2-equivalent)	238 kW	2
17 3 2 1.11°b)	Gasolie, diesel (1 000 l), lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton	0,85 ton	3

Art. 2. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit

Art. 3. De omgevingsvergunning wordt verleend voor

- onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning, voor de stedenbouwkundige handelingen en vanaf de start van de exploitatie voor de permanente exploitatie (inrichtingsnummer 20250307-0058),
- een termijn van 14 maanden voor de bemaling (inrichtingsnummer 20250307-0025), die aanvangt bij de start van de bemalingswerken en een termijn van 30 maanden voor het inrichten van de tijdelijke werfzone vanaf de start van de werken

Art. 4. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden en/of lasten die moeten nageleefd worden.

§1. Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- 1 Het volgen van de voorwaarden uit de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2025 van de stad Gent over de gemeentelijke openbare wegenis.
- 2 Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever zijn eerst aan te vragen en goed te keuren door De Vlaamse Waterweg nv voor de uitvoering van de werken kan starten
3. De aanvrager voorziet voldoende ruimte tussen de gebouwen en de kruin van de oever zodat een vrachtwagen met kraan kan passeren (om ter plaatse boten uit het water te kunnen halen en/of onderhoudswerken aan de oever of kaaimuur uit te kunnen voeren)
4. Aan de Dampoortbrug, aan de zijde van het voorziene nieuwbouwproject, bevindt zich een trap die toegang biedt voor inspecties onderaan de brug. De aanvrager behoudt deze toegang in het ontwerp, of vervangt deze door een alternatieve toegang die gelijkwaardig is in functie, bereikbaarheid en bruikbaarheid voor inspectiedoeleinden
- 5 De stabiliteit en het draagvermogen van de bestaande kademuur langs de waterweg kunnen niet worden gegarandeerd. De aanvrager mag deze in geen geval aanwenden als funderingselement of stabiliteitsondersteuning voor de geplande constructies. De aanvrager realiseert de funderingen en stabiliteit van de nieuwe gebouwen volledig

autonoom en onafhankelijk van de kademuur. Eventuele scheuren, zettingen of andere schade aan het gebouw evenals aan de kademuur, respectievelijk keermuur en het plateau als gevolg van het onvoldoende draagvermogen, vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De stabiliteit van de kademuur valt volledig onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. De Vlaamse Waterweg nv kan hiervoor in geen geval aansprakelijk worden gesteld.

6. De kleine hemelwaterput (hergebruik in functie van irrigatie van het groendak) en de grote hemelwaterputten (hergebruik toiletspoeling) zijn onderling te verbinden.
7. De kelders zijn waterdicht uit te voeren.
8. Inritten onder het straatniveau zijn te voorzien van een drempel op privaat domein tegen instromend hemelwater. De 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.
9. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer is te voorzien.
10. De overloop van deze private stelsels zijn steeds gravitair aan te sluiten op het openbaar huisaansluitputje. Persleidingen in deze putjes zijn niet toegelaten.
11. Het strikt volgen van de voorwaarden uit het advies van Farys.
12. ASTRID-indoordekking is te installeren in de voor de leerlingen/het publiek toegankelijke delen en ruimtes van de blokken 'Paviljoen' en ' Leercentrum'. Ook voor de ondergrondse verdiepingen -1 & -2 onder het blok 'Studentenhuisvesting' is de ASTRID-indoordekking te voorzien.
13. Het strikt volgen van de voorwaarden en de aanbevelingen uit het brandvoorkomingsverslag van de hulpverleningszone.
14. De veiligheidsvoorschriften en voorwaarden uit de adviezen van Fluxys Belgium, Elia Asset en het Ministerie van Landsverdediging (Defensie) zijn strikt na te leven.
15. Het volgen van de voorwaarden uit de adviezen van Wyre en van Fluvius System Operator cv.

§2. Met betrekking tot de ingedeelde inrichting of activiteit:

- a. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM
De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.
- b. Bijzondere milieuvoorwaarden:
 1. De bouwput voor de diepe bouwput (kelder -2) uitvoeren met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 18,3 m-mv. Een hydraulische weerstand van minimaal 500 dagen is te garanderen.
 2. Het bemalingswater hoeft, bij de delen van de bemalingsinstallatie voor een bouwput die langer actief is dan dertig dagen waarbij de maximale verlaging van het grondwaterpeil meer dan 6 meter onder het maaiveld bedraagt, en als er gewerkt wordt binnen waterkerende wanden met minimaal een weerstand van 500 dagen aangezet op minstens 18,3 meter onder het maaiveld, niet voor minimaal 75% van het onttrokken debiet weer in de ondergrond worden gebracht.
 3. Bij het plaatsen van een spanningsbemaling in een open bouwput zettingsbakens gebruiken bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra dit deel van de bemaling opstart, zijn de zettingen op te volgen. 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 de opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.
4. 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. Bij het meten van een absolute zetting van 15 millimeter of meer ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie is de bemaling bij te sturen. Vanaf 20 millimeter wordt ze stilgelegd. Een technisch terugvalscenario is nodig om dit mogelijk te maken.
 5. In de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark een grondwatermonitoring organiseren (peilbuizen), om de impact van de bemaling concreet af te kunnen lezen.
 6. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), een bevoeiing/infiltratie voorzien in beide groenzones. Hiervoor zijn voorafgaandelijk afspraken te maken met de Groendienst via groendienst@stad.gent of met een European Tree Worker/boomexpert (onder meer om te bepalen of het bemalingswater geschikt is of niet).
 7. Het lozings- of bemalingswater is onder de waterlijn te lozen. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
 8. De lozingsconstructie volgt de oeverlijn. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
 9. De lozingsconstructie is tegen instromend water te beschermen.
 10. De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.
 11. Het bemalingswater is maximaal te hergebruiken.
 12. Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, is de lozing onmiddellijk stop te zetten.
 13. De aanvrager meldt ieder incident waarbij mogelijk oppervlaktewater-verontreiniging ontstaat, binnen de 24 uur bij de 'River Information Services' (RIS) via het telefoonnummer: 0800/30.440.
 14. Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van een waterzuiveringsinstallatie) is dit voor akkoord en goedkeuring voor te leggen aan De Vlaamse Waterweg nv.
 15. De resultaten van de staalnames zijn aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent en aan De Vlaamse Waterweg (arw.district1@vlaamsewaterweg.be) te bezorgen.
 16. Volgende afwijkende lozingsnorm voor arseen geldt: 50 µg/liter.
 17. De overloop van het grijswater-zuiveringssysteem niet aansluiten op de openbare riolering. Er mag enkel gezuiverd worden in functie van hergebruik.

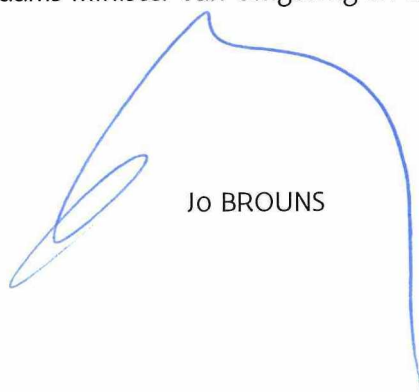
De volgende lasten worden opgelegd:

1. De lasten voor de aanleg van de openbare weg en riolering, de aanleg van het openbaar groen en de aanleg van nutsvoorzieningen zoals vermeld in de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2025 van de stad Gent over de gemeentelijke openbare wegenis.

Art.5. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Brussel, 06 FEB 2026

Vlaams minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>

2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Een afschrift van het verzoekschrift ter informatie bezorgen aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

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

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

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)