

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 mei 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025076643

47 **2026_DEP_03502** **OVberoep 2025076643 - Gent - Derden (Luyten) tegen
Organisatie Broeders van Liefde vzw - Vergunning
verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 28 mei 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Joke Schauvliege, Gedeputeerde

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Organisatie Broeders van Liefde vzw, met als contactadres Ebergiste De Deynestraat 2, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 8 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025076643.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Sint-Juliaanstraat 1, Stropkaai 38D-E, Stropstraat 119, kadastraal gekend 8^{ste} afdeling, sectie H, nr's. 281R2 en 281E2.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- slopen niet vrijstaande gebouwen;
- rooien van 6 bomen;
- nieuwbouw voor residentiële zorg van De Sleutel;
- wijzigen infrastructuur op openbaar domein.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten ('bemaling')

- exploitant: Evara

- adres IIOA: Stropstraat 119, 9000 Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 8^{ste} AFD, sectie H, perceel 281/00W000
- inrichtingsnummer 20250804-0007
- Nieuwe rubrieken:
 - 3.8.1a) (3)
het lozen van max. 944 m³/dag aan bemalingswater met gevaarlijke stoffen onder de 10 keer de toetsingswaarde liggen.
 - 53.2.2b) (2)
een bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 86.088 m³ en een peilverlaging van meer dan 4 m-mv.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten (*De Sleutel*)

- exploitant: Evara
- adres IIOA: Sint-Juliaanstraat 1, Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 8^{ste} AFD, sectie H, perceel 281/00W000
- inrichtingsnummer 20250704-0042
- Nieuwe rubrieken:
 - 3.2.2a) (3)
de lozing van max. 3.300 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater op de riolering.
 - 16.3.2a) (3)
warmtepompen en koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 81,8kW.
 - 17.4 (3)
de opslag van max. 1.470 l aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.
 - 46.1b) (3)
wasmachines en droogkasten met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 40,7kW.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 24 december 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 3 februari 2026 beroep ingesteld door volgende derden: de familie Zurita Hurtado - Luyten, Sint-Juliaanstraat 58 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 4 maart 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 18 mei 2026;

In dit dossier werd niet gevraagd om gehoord te worden.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In dit gebied kunnen enkel die voorzieningen toegestaan worden welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

Volgens de artikelen 17.6.0. en 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen is woongelegenheid in dit gebied toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 16 december 2005 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', maar niet op een locatie waar dit GRUP een specifieke bestemming vastlegt.

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel paalt aan 3 voldoende uitgeruste gemeentewegen: de Stropstraat, de Stropkaai en de Sint-Juliaanstraat.
- Het oorspronkelijke Sint-Vincentiushuis met straatmuur, poortgebouw en overdekte doorgang, centrale kapel en binnentuin met trompetboom in 'Het Strop' van de Broeders van Liefde is, met uitzondering van de recentere constructies, beschermd als monument (opgenomen in het beschermings-besluit van 16/09/2010, met ID 4760). Dit omwille van het algemene belang gevormd door de historische waarde, de architectuurhistorische waarde, de sociaal-culturele waarde en artistieke waarde.
- De site is grotendeels opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 27 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 29 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Farys

Deze instantie bracht op 12 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 20 november 2025 volgend advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 04/10/2025. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013). De aanvraag betreft sloop van gebouwen, de oprichting van een nieuwbouw en de aanvraag voor bemaling.

Motivering

De aanvraag beoogt de oprichting van een nieuwbouw voor de residentiële zorg voor 52 personen met een drugsverslavingsproblematiek op het zuidelijk deel van Campus Stropkaai. De projectsite is gelegen op de hoek van de Sint Juliaanstraat en de Stropstraat, grenzend aan een beschermd monument.

De bescherming omvat het oorspronkelijke Sint-Vincentiushuis met straatmuur, poortgebouw en overdekte doorgang, de centrale kapel en de binnentuin met trompetboom in "Het Strop" van de Broeders van Liefde. Het centraal en zuidelijke deel van Campus Stropsite is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Om de nieuwbouw te realiseren moeten de bestaande gebouwen binnen de projectsite afgebroken worden en worden zes bomen gerooid. Concreet gaat het om de gebouwen van de voormalige Sint-Alfonskliniek langs de Sint-Juliaanstraat, de afbraak van de overdekte IJskelderstraat en de dubbele dienstgang aan het Provinciaalaat. De geplande werken vallen grotendeels buiten de perimeters van de bescherming, met uitzondering van de IJskelderstraat en de dubbele dienstgang aan het Provinciaalaat. Deze recentere constructies zijn volgens het beschermingsbesluit niet mee beschermd. Ook uit het historisch onderzoek (met erfgoedwaardering) van Erfgoedstudio blijkt dat het verbindingsvolume tussen de kapel en voorbouw van het Provinciaalaat en de IJskelderstraat geen erfgoedwaarde heeft. Het gaat om een L-vormig volume dat wellicht dateert uit 1995 en waarin een goederenlift werd ondergebracht die verbonden is met de kelderverdieping.

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

Aan de vergunningsaanvraag is een inrichtingsplan toegevoegd met ingrepen die binnen de perimeters van de bescherming gepland zijn, maar nog geen deel uitmaken van de voorliggende vergunningsaanvraag. Op het inrichtingsplan is de afbraak van de recentere constructies aan weerszijden van het provinciaalaat en ten westen van de kapel voorzien en deze zones worden onthard en geïntegreerd in een nieuwe omgevingsaanleg. Aangezien deze recentere constructies geen deel

uitmaken van de bescherming volgens het beschermingsbesluit is de sloop van deze constructies vanuit erfgoedbehoud aanvaardbaar zolang de afbraak geen schade toebrengt aan de aangrenzende beschermde gebouwen of de tuin. De nieuwe aanleg ter hoogte van de afgebroken constructies moet in overleg met het agentschap O.E. meer in detail bepaald worden. Bij voorkeur is de nieuwe omgevingsaanleg geënt op de historische groenaanleg en houden deze werken dus een herstel van de erfgoedwaarden in. De aanleg van wadi's kadert ook binnen deze nieuwe groenaanleg. De werken zullen steeds moeten gebeuren met respect voor de beschermde tuin en haar bomenbestand. Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaalaat. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaalaat na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.

*- De afbraakwerken mogen geen schade berokkenen aan de beschermde binnentuin en het bomenbestand, met de monumentale trompetboom (*Catalpa bignonioides*) in het bijzonder. Bij de huidige aanvraag is geen boomeffectenanalyse (BEA) met werfinrichtingsplan toegevoegd. Voorafgaand de start van de werken moet een BEA worden opgesteld door een erkend boomtechnisch adviseur (ETT) en voorafgaand ter plaatse worden overlopen en goedgekeurd in het bijzijn van de erfgoedconsulent landschap en andere betrokken partijen. Het rapport omvat minstens de volgende maatregelen:*

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

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

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

Archeologie

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>."

1.3.5 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 21 november 2025 een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

• Er ontbreekt een snede van de infiltratievoorziening waarop de noodoverloop wordt gepositioneerd het minimaal voorziene volume en oppervlakte zal afgestemd dienen te worden op de hoogte van de plaatsing van de overloop. Indien nodig moet de infiltratievoorziening uitgebreid worden om aan het minimale volume en oppervlakte te komen.

• Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning lozingsconstructie aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttigeinfo/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.

De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.

- Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.
- Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.
- Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
- De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden.
De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.
- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
- Het water dient maximaal hergebruikt te worden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM. Voor de beoordeling van de grondwaterlozingen verwijzen wij naar de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) Team Omgevingsvergunningen. Deze instantie is bevoegd voor de controle en impactbeoordeling van afvalwaterlozingen. Bijgevolg is de beoordeling van de kwaliteit van het te lozen afvalwater niet aan de Vlaamse Waterweg NV. Het is aan de VMM als adviesverlener in het kader van waterkwaliteit om hier de nodige garanties te bieden voor het behalen van de goede toestand i.k.v. de Europese Kaderrichtlijn Water. De nodige garanties moeten worden geboden dat de lozingen het behalen van de doelstelling niet zullen hypothekeren.
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktenaam, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Indien uit de analysesresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewater-verontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.

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

1.3.6 Vlaamse Milieumaatschappij (Advies grondwater)

Deze instantie bracht op 15 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

De meest relevante stedenbouwkundige vergunningen in het kader van deze aanvraag is:

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

De meest relevante omgevingsvergunningen in kader van deze aanvraag zijn:

- Voorwaardelijke vergunning van 7 november 2019 voor het bouwen en exploiteren van een nieuw woon- en zorgcentrum, woontoren voor collectief zorgwonen met ondergrondse parking door de Deputatie (OMV_2018155874)
- Op 12/10/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen en functiewijziging van het vergund project "woonzorgcampus stropkaai". (OMV_2021096882)
- Op 25/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het inrichten van een zintuigentuin. (OMV_2023132123)

De meest relevante milieuvergunning in kader van deze aanvraag is:

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De projectzone omvat het terrein van de Broeders van Liefde aan de Sint-Juliaanstraat, op de eigenlijke campus van de Stropkaai. Op het terrein is de voormalige Sint-Alfonskliniek ingericht. De site huisvest op vandaag verschillende instellingen, weliswaar telkens gelinkt aan de Broeders van Liefde:

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

De inrichtingsstudie die als bijlage aan deze omgevingsvergunningsaanvraag is toegevoegd, vormt geen voorwerp van deze aanvraag, maar kan wel het kader vormen voor een aantal keuzes met betrekking tot parkeren en de nieuwbouvvolumes.

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

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

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

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het oprichten en exploiteren van een nieuwbouw voor residentiële zorg, het uitvoeren van omgevingsaanleg en het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers na het slopen van het bestaande gebouwen en het rooien van bomen alsook het exploiteren van een ontwenningencentrum (De Sleutel) en de tijdelijke bemaling i.k.v. de bouw van een residentieel verblijf met ondergrondse kelder.

Meer concreet gaat het om:

- Nieuwbouw voor de residentiële zorg (voor personen met een drugsverslavingsproblematiek) van De Sleutel: opvang voor 52 personen met bijhorende ondersteunende functies.
- Afbraak van de huidige gebouwen op het bouwterrein.
- Rooien van 6 bomen volgens het rooiplan.
- Heraanleg van de tuinen na de bouwwerken met voetgangerspaden, terrassen en brandweewegenis, zitbanken, aanplantingen waaronder hoogstammige bomen,... volgens het ontwerp van Natuurstudio
- Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.
- Aanpassingen aan bestaand openbaar domein: Om de brandweer-toegankelijkheid te garanderen wordt een aanpassing van de parkeerplaatsen in Sint-Juliaanstraat voorzien.

De bestaande fietsenstallingen dienen verplaatst te worden en er dient plaatselijk een parkeerverbod voorzien te worden.

Hiermee gaan 2 tot 3 straatparkeerplaatsen verloren.

Ook een verbrede boordsteenverlaging wordt voorzien.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen, omschrijving bedrijf

De vzw Organisatie Broeders van Liefde - De Sleutel wenst de exploitatie van zijn inrichting, gelegen op de hoek aan de Stropstraat en Sint-Juliaanstraat te Gent te vergunnen.

Het betreft de sloop van een bestaand gebouw met plaatsing van een nieuwbouw. De 3 huidige vestigingen die zich momenteel in Merelbeke, Gent en Wondelgem situeren, zullen zich op 1 locatie vestigen.

De hoofdactiviteit van De Sleutel is het voorzien van een ontwenningencentrum voor mensen met een drugsproblematiek.

Op het perceel zijn nog andere organisaties gevestigd maar deze behoren volgens de exploitant niet tot een milieutechnische eenheid met dit project. De Sleutel zal namelijk volledig onafhankelijk van de rest van de campus functioneren. Samenwerking met de andere partijen op de campus is er in principe niet.

Elektriciteit afkomstig van de hoogspanningscabine wordt via een tussenteller verrekend en werknemers en bezoekers van de Sleutel kunnen hun wagen in de parking onder het nieuwbouwproject aan de Stropkaai parkeren. Occasioneel zal een grotere (vergader)ruimte elders op de site gebruikt of gehuurd worden.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Voorliggende aanvraag bevat twee situeringen: één voor de aanlegfase en één voor de exploitatiefase.

Voor beide situeringen wordt een 'nieuwe' exploitatie met elk een apart inrichtingsnummer aangevraagd.

Voor de uitvoering van de werken is een bronbemaling nodig. Hiertoe wordt de desbetreffende rubriek aangevraagd, alsook voor de lozing van het bemalingswater.

De bemaling zal 196 dagen in beslag nemen. De vacuümpompen en bemalingsrubriek worden dan ook aangevraagd tot 196 dagen na start der werken.

De exploitatie op zich zal leiden tot het lozen van huishoudelijk afvalwater, diverse koelinstallaties en warmtepompen, de opslag van divers gevarengoed in kleine verpakkingen en enkele wasmachines en droogkasten.

Voor deze ingedeelde inrichtingen geldt een klasse 3 van onbepaalde duur.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

De exploitaties zijn niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en men dient geen energieplan op te stellen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 10 oktober 2025 tot en met 8 november 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar dat werd ingediend is een bezwaar tegen het bouwen van een studentencomplex.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een nieuwbouw voor residentiële zorg. Het bezwaar heeft betrekking op een ander project aan de Stropstraat (OMV_2025021053) en niet op voorliggend project.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

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

Erfgoedwaardering

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

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

Voorliggend dossier bevat nu wel een grondige erfgoedwaardering, maar neemt de resultaten daarvan niet mee in het ontwerp. Als voorwaarde wordt dus gesteld dat deze erfgoedwaardering niet enkel gemaakt moet worden, maar ook geïntegreerd moet worden in de totaalvisie van het inrichtingsplan.

- Opnieuw wordt gewezen op de zorg- en motiveringsplicht voor beschermd monumenten. Vanuit erfgoeddoogpunt is het evident maar noodzakelijk om eerst de bestaande gebouwen te (her)bestemmen en te restaureren, vooraleer nieuwe uitbreidingen aan te vatten. In dat kader verwijzen we ook naar de rechtsgevolgen voor beschermd erfgoed, met name het passief en actief behoudsbeginsel:*

- Niemand mag een beschermd onroerend goed ontsieren of beschadigen. We noemen dat het passief behoudsbeginsel: je moet nadelige handelingen vermijden. Dit betekent onder andere dat het slopen of verwijderen van een beschermd erfgoed verboden is.*

- Voor zakelijkrechthouders en gebruikers geldt ook een actieve plicht: je moet de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uitvoeren om het behoud en onderhoud van het beschermd goed of terrein te verzekeren. Je moet het goed als een goede huisvader beheren, de toestand regelmatig controleren en in geval van nood onmiddellijk passende maatregelen nemen.

Groenwaardering

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

- *Behoud waardevolle bomen*
- *Voldoende onverharde tuinruimte*

Tuinkamer 1 en 2:

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

Tuinkamer 3:

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

Tuinkamer 4:

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

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

Tuinzone 5:

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

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

Uitbreiding of bestendiging van dit volume kan naast de twee minder waardevolle jongere bomen, maar niet in de zone naast de waardevolle beuk. Zoals eerder gesteld is dit één van de weinige nog niet slecht teruggesnoeide grotere bomen en deze boom(soort) verdraagt geen wijzigen in directe omgeving (dus ook geen snoeiwerk). Je kan daar geen breder gebouw creëren zonder deze boom te hypothekeren. Een uitbreiding op deze plek is dus niet aanvaardbaar.

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

Conclusie

De inrichtingsstudie zoals op vandaag ingediend wordt ongunstig geadviseerd.

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Sloop waardevolle gebouwen

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

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

Sloop van de noordelijke vleugel van de Sint-Alfonskliniek is absoluut niet evident. Deze vleugel maakt immers deel uit van het modernistisch ensemble met hoge erfgoedwaardering. In de erfgoednota gaat de bouwheer in tegen de – in eigen opdracht opgemaakte en toegevoegde – erfgoedwaardering. Dit is minstens inconsequent. De conclusies van de erfgoedwaardering pleiten – vanuit erfgoeddoelpunt – voor behoud van de 3 modernistische vleugels. Tegelijkertijd is De Sleutel een totaalproject, dat niet

kan functioneren zonder de realisatie van alle vleugels. Het huidige bouwproject is te beschouwen als 1 bouwveld, waarvan het gros van de bebouwing wel voor sloop in aanmerking komt. Bovendien wordt het zicht naar het beschermde monument behouden en wordt het hernemen van de binnentuinen als een kwaliteit beschouwd. We pleiten immers voor zinvol behoud, niet voor behoud zondermeer. Hoewel de bouw van De Sleutel – in theorie – mogelijk is met behoud van minstens een deel van de noordelijke vleugel, beschouwen we dit niet als een zinvolle optie. Om al deze redenen kunnen we toch akkoord gaan met integrale sloop van de noordelijke vleugel. Voor wat betreft de overige 2 vleugels vragen we om de resultaten van de erfgoedwaardering mee te nemen in de verdere uitwerking van het inrichtingsstudie (zie inrichtingsstudie). Ook een deel van de IJskelderstraat wordt gesloopt. Ook hier wordt voorbijgegaan aan de erfgoedwaardering die onderdeel vormt van de aanvraag, met als motivatie dat het te slopen gedeelte niet beschermd is als monument. Dit argument is van toepassing op alle nietbeschermd gebouwen op de site, maar gaat voorbij aan de opname op de vastgestelde inventaris en de erfgoedwaardering zoals opgemaakt door Erfgoedstudio. Voor de IJskelderstraat kunnen we ons niet aansluiten bij de motivatie van de architect. We kunnen de (plaatselijke) sloop van deze straat echter wel toestaan vanuit (1) de voornamelijk historische en ruimtelijk-structurende waarde van deze straat, eerder dan de architecturale waarde ervan en (2) vanuit de fysieke connectie die de straat legt met de verschillende gebouwen. Of met andere woorden: wanneer gebouwen gesloopt en vervangen kunnen worden, is het niet zinvol om wel de verbindende structuur exact te gaan behouden. Om die redenen kunnen we dus akkoord gaan met de sloop van een deel van de IJskelderstraat ten voordele van een nieuwe, hedendaagse structuur die morfologisch en functioneel verwijst naar de oorspronkelijke verbindingscorridor.

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

Rooien van bomen

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

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

Volume

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

De nieuwbouw omvat 3 vleugels rondom een nieuwe binnentuin. De historische muur aan de zijde Sint-Juliaanstraat wordt daarbij behouden en hersteld met gelijkaardige materialen en/of deels heropgebouwd. Langs de Stropstraat wordt het volume teruggetrokken geplaatst zodat het zicht op het beschermde monument Provinciaal gegarandeerd wordt. Vanuit erfgoedpunt en stedenbouwkundig is dit positief. De inplanting van deze volumes is verder gebaseerd op de historische inplanting van de gebouwen (hogere volumes haaks op de Sint-Juliaanstraat, onderling

verbonden via lage volumes). Ook het besloten karakter van de site wordt behouden door het vervolledigen van de tuinmuur. We benadrukken het belang van een aantal historische kenmerken van deze site (besloten karakter, afwisseling van bebouwing met introverte binnentuinen, verbindingsgangen tussen de verschillende gebouwen). Het is positief dat die elementen in het ontwerp worden meegenomen.

De volumes in voorliggende aanvraag kunnen worden aanvaard.

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

Inrichting tuinkamers

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

Mobiliteit

Dagdagelijkse voorzieningen zijn aanwezig op wandelafstand. In de straat zelf en aanliggende straten zijn trottoirs aanwezig. Valt binnen zone 30, met beperkte hoeveelheden gemotoriseerd verkeer waar fietsen in gemengd verkeer de voorkeur heeft. Het stadsregionaal fietsnetwerk is in onmiddellijke omgeving gelegen (aansluiting in Lentestraat-Herfststraat).

Op maximaal 400m zijn zowel haltes van openbaar vervoer in Zwijnaardsesteenweg of Burggravenlaan gelegen. Deze voorzien een hoogfrequente verbinding naar o.a. het stadscentrum en station Gent-Sint-Pieters. Het station zelf ligt op 1,5km. Er zijn verschillende deelwagens beschikbaar op wandelafstand.

De locatie is dus zeer goed bereikbaar met duurzame modi.

Via Burggravenlaan en Gaston Crommenlaan is de oprit van B401 bereikbaar op 1,2km. De connectie is direct en kent slechts beperkte structurele connectie. Gelegen binnen gele betalende zone voor straatparkeren, waar tussen 9u en 19u de tijdsduur voor parkeren beperkt is tot maximaal 5u.

De site heeft al een ondergrondse parkeervoorziening die bereikbaar is via Stropkaai vanaf R40. De locatie is dus goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Om het mobiliteitsprofiel van deze functie te kennen kan de MOBER geraadpleegd worden. In de versie van de MOBER die op 18/12/2020 werd opgemaakt werd het volgende vermeld: Dagcentrum De Sleutel zijn momenteel niet langer actief op de site. Voor deze twee functies wordt daarom geen verkeersgeneratie of parkeerbehoefte geraamd. In de versie van de MOBER die op 14/07/2023 werd opgemaakt werd een toekomstig mobiliteitsprofiel van de site in beeld gebracht. De Toekomstige verkeersgeneratie werd opgedeeld verschillende fasen in de ontwikkeling. Relevant voor deze omgevingsvergunningsaanvraag vermeld de nota van de architect dat fase 4 van toepassing is. In de MOBER wordt hier een inschatting gemaakt van de aanwezigheidsgraad en modale verdeling van werknemers. Deze wordt opgesplitst in 3 verschillende zones: crisis, TG1 en TG2. Voor de modale verdeling baseert men zich op een bevraging bij de werknemers die momenteel in Wondelgem actief zijn. Het autogebruik situeert zich tussen 33 % en 48 %. Het fietsgebruik situeert zich tussen 33 % en 67 %. Het aandeel te voet of openbaar vervoer situeert zich per modi nooit hoger dan 7,5 %. Er werd uitgegaan van een beperkt aantal bezoekers. Er werd geen mobiliteitsgeneratie van de bewoners benoemd. Gezien de functie lijkt dat beiden aannemelijk.

Parkeren

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

aanwezigheidspercentage en modale verdeling.

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

minimum 21 fietsparkeerplaatsen te voorzien voor werknemers, 4 voor bezoekers. Voor de bewoners zijn er fietsen beschikbaar voor 1 bewonersgroep (= max. 18 personen). Zolang de gebouwen van Valeo niet volledig zijn gesloopt, wordt een tijdelijke fietsenstalling voorzien voor werknemers en bewoners van De Sleutel. In deze tijdelijke zijn er 24 fietsparkeerplaatsen voor werknemers: 22 hoog-laag en 2 XL plaatsen. Voor de bewoners worden er 19 fietsparkeerplaatsen (hoog-laag) voorzien. Aan de hoofdkom worden 2 fietsnietjes voorzien: 4 fietsen waarvan 1 voor een buitenmaatse fiets. De fietsparkeerplaatsen beschikken over een aanbindmogelijkheid. Dat werd ook zo ingetekend op de plannen. Het aantal fietsparkeerplaatsen lijkt de nood af te dekken.

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

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1) Locatie van de fietsenberging

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

2) Type fietsenstalling

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

De fietsstalplaats voor bezoekers bevat 2 fietsnietjes. Volgens de nota van de architect wordt hiermee fietsparkeerplaats voor 4 fietsen waarvan 1 voor een buitenmaatse fiets voorzien. Op het plan wordt ook effectief een lijn geplaatst die de buitenmaatse fietsparkeerplaats kan suggereren. Het is echter niet duidelijk hoe dit voor de gebruikers zichtbaar zal gemaakt worden.

3) Afmetingen van de fietsenberging

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

4) Bijkomende comforteisen

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

Verkeersgeneratie en circulatie

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

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

Aansluiting op openbaar domein

Om de brandweertoegankelijkheid te garanderen wordt een aanpassing van de parkeerplaatsen in Sint-Juliaanstraat voorzien. De bestaande fietsenstallingen dienen verplaatst te worden en er dient plaatselijk een parkeerverbod voorzien te worden. Hiermee gaan 2 tot 3 straatparkeerplaatsen verloren. Ook een verbrede boordsteenverlaging wordt voorzien.

Deze inrichting volstaat echter niet om foutparkeren voldoende te ontraden. Het parkeren voor deze

zone moet ook fysiek onmogelijk worden gemaakt. Dat kan door een trottoiruitstulping te voorzien. De rijbaanbreedte moet wel steeds 5,50m bedragen (goten inclusief).

Logistiek verkeer

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

Flankerende maatregelen

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

...

CONCLUSIE

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

...

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

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	3300m ³ /jaar
16.3.2a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5kW tot en met 200kW) Warmtepompen en koelinstallaties Nieuw	81,8kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50kg of 50l en 5000kg of 5000l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen Nieuw	1470 liter
46.1b	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5kW tot en met 100kW) Wasmachines en droogkasten Nieuw	40,7kW

voor inrichtingsnummer 20250804-0007: bemaling

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

	<i>verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4m onder het maaiveld Bemaling Nieuw</i>	
--	---	--

TERMIJN

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

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

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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

Bijzondere aandachtspunten:

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

De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 21 november 2025 met kenmerk omv-2025076643 Behandeling in eerste aanleg-001 moeten strikt gevolgd worden: De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- Er ontbreekt een snede van de infiltratievoorziening waarop de noodoverloop wordt gepositioneerd het minimaal voorziene volume en oppervlakte zal afgestemd dienen te worden op de hoogte van de plaatsing van de overloop. Indien nodig moet de infiltratievoorziening uitgebreid worden om aan het minimale volume en oppervlakte te komen.*
- Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning lozingsconstructie aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttigeinfo/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.*

De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.

- Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.*
- Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.*
- Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*
- De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.*

- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.

- Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden.

De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.

- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn.

De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.

- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.

- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.

- Het water dient maximaal hergebruikt te worden.

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

- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktenaam, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.

- Indien uit de analysesresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).

- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewater-verontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.

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

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

- De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaalaat. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaalaat na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.

- De afbraakwerken mogen geen schade berokkenen aan de beschermde binnentuin en het bomenbestand, met de monumentale trompetboom (*Catalpa bignonioides*) in het bijzonder. Bij de huidige aanvraag is geen boomeffectenanalyse (BEA) met werfinrichtingsplan toegevoegd. Voorafgaand de start van de werken moet een BEA worden opgesteld door een erkend boomtechnisch adviseur (ETT) en voorafgaand ter plaatse worden overlopen en goedgekeurd in het bijzijn van de erfgoedconsulent landschap en andere betrokken partijen. Het rapport omvat minstens de volgende maatregelen:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 12 november 2025 met kenmerk AD-25- 1082: Volgende voorwaarden zijn van toepassing : zie afbeelding



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

Inrichtingsstudie

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

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

- Afwatering en riolering
- Brandweerbereikbaarheid

Werken aan openbaar domein

Er moet een trottoiruitstulping voorzien worden om een parkeerverbod fysiek te kunnen afdwingen zodat de brandweertoegankelijkheid gegarandeerd wordt. Deze trottoiruitstulping moet nog steeds een vrije rijbaanbreedte van 5m50 ter beschikking houden. Deze aanpassingen technisch uitgewerkt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Oprit

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Keldergaten en de bijhorende keermuurtjes moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Niveau openbaar domein

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

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

Scheiding openbaar/privé

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

Privaat binnengebied

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

Keldergaten

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

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Beschermd monument

Voor het herstel van de vrijgekomen gevel van het Provinciaal (na sloop van het tussenvolume) moet nog een aanvraag toelating handelingen aan een beschermd monument worden ingediend. Dit

moet gebeuren vooraleer de slopingswerken worden aangevat zodat geen schade ontstaat aan het monument.

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

Groen

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

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

De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

Private fietsenstalling

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

De vrije hoogte in de fietsenberging moet minimaal 2,50m bedragen.

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

** enkel voor zwart/fecaal afvalwater*

** van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)*

** +300 l/ IE tem 10 IE*

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in (een) voldoende grote septische put(ten).

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Het beroepschrift is niet gericht tegen het project op zich, maar tegen de aanhoudende opeenvolging (al meer dan 7 jaar!) van werven op deze site.

Grote afbraak- en bouwwerven veroorzaken structureel verhoogde concentraties (fijn)stof, NO_x, CO, roetdeeltjes, VOS, ... Naast geluidsoverlast vormt ook luchtvervuiling een bewezen risico voor de fysieke en mentale gezondheid van omwonenden, zeker bij langdurige blootstelling.

Het werfverkeer zorgt voor verkeersonveiligheid op het kruispunt Stropkaai – Sint-Juliaanstraat, dat intensief door fietsers gebruikt wordt.

Bovendien hebben de langdurige werken een negatief effect op de waarde en verhuurbaarheid van appellanten hun woningen.

Appellanten vragen daarom dat:

- deze intensieve werken aan de Stropsite, in een dichtbevolkte woonwijk, maximaal geconcentreerd en versneld worden uitgevoerd, en dus niet over decennia uitgespreid worden;
- renovatie verkozen wordt boven volledige nieuwbouw, waar mogelijk, omdat dit tot minder bemaling en grondverzetting leidt;
- voor materialen en manieren van werken gekozen worden die zo weinig mogelijk vervuiling en geluidsoverlast (vb. door slijpen) veroorzaken;
- bijkomende maatregelen genomen worden tegen geluidsoverlast (o.a. draaiende motoren en betonmixers, te luide werfmuziek,...);
- strikte voorwaarden worden opgelegd rond werfverkeer, parkeren en laden/lossen (enkel op de site zelf);
- onderzocht wordt of zwaar verkeer via de R40 en Stropkaai kan worden afgewikkeld in plaats van via moeilijker te bereiken woonstraten;
- een duidelijk aanspreekpunt en structureel overleg met de buurt voorzien wordt.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be)

Deze instantie deelde op 5 maart 2026 mee geen bevoegde adviesinstantie te zijn voor dit dossier.

1.9.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 1 april 2026 volgend advies uit:

"...

Motivering

In het kader van een beroepsprocedure werd het agentschap Onroerend Erfgoed opnieuw om advies gevraagd. Het bezwaarschrift heeft geen betrekking op de bescherming binnen het projectgebied. Bijgevolg wordt het eerder verleende advies dd. 20/11/2025 hieronder hernomen.

..."

1.9.3 De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Deze instantie deelde op 10 april 2026 mee dat zij haar advies van 21 november 2025 behoudt.

1.9.4 Vlaamse Milieumaatschappij – Advies grondwater

Deze instantie bracht op 21 april 2026 volgend advies uit:

"...

Bespreking van het beroep:

Er werd een beroep ingesteld door een belanghebbende derde.

Het beroepsschrift haalt geen argumenten aan met betrekking tot de bemaling. Gelet op voorgaande behoudt de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij, bevoegd voor grondwateradvisering het eerder uitgebrachte advies dd. 15/12/2025 en verwijst voor de bespreking hiernaar.

Advies:

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent GUNSTIG advies voor de bemaling (rubriek 53.2.2b) voor een termijn van 196 dagen vanaf de opstart van de bemaling en een debiet van max. 944m³/dag en 86088m³ uit filters in Afzettingen van het Paniseliaan (HCOV A0630) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,7m-mv voor een project gelegen hoek Stropstraat en SintJuliaanstraat te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

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

Voor de bijkomende bemaling voor de liftput

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

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

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

1.9.5 College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 31 maart 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24/12/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

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

Er worden een aantal elementen aangehaald die betrekking hebben op de uitvoeringsfase, deze zijn niet stedenbouwkundig van aard:

- Verkeersveiligheid en mobiliteit tijdens de werf*
- Tijdelijke werfparking hoek Sint-Juliaanstraat – Stropkaai*
- Hinder tijdens de werf*
- Verzoeken van de omwonenden rond organisatie van werfhinder*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

We vragen de Deputatie om bij het verlenen van de vergunning de opmaak van een Minder Hinder Plan op te leggen als bijzondere voorwaarde, waarbij minimaal ingezet wordt op volgende aspecten:

- een duidelijke communicatie met de omwonenden en overleg met de buurt met een duidelijk aanspreekpunt;*
- geluidsarme machines en technieken gebruiken (minstens voldoen aan KB);*
- inkapselen of afgeschermd opstellen van luidruchtige machines;*
- geen leveringen of afvoer van materiaal tijdens de nachtelijke uren toelaten;*
- geen werken op zon- en feestdagen;*
- geen luidruchtige werken voor 7 uur en na 19 uur;*
- maatregelen om stofemissies te beperken zoals besproeien bij sloopwerken, machines voorzien van rechtstreekse stofafzuiging;*
- werfverkeer door woonstraten vermijden of tot een minimum beperken;*

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt in de nabijheid van de waterloop 'Vertakking De Pauw' (Portus Ganda).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende 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 (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Gegevens relevant voor de watertoets:

- horizontale dakoppervlakte aangesloten op hemelwaterput: 855,5m²;
- horizontale dakoppervlakte aangelegd als groendak (met opslagcapaciteit 50l/m²) en niet aangesloten op hemelwaterput: 826m²;
- hemelwaterput: 85.000 liter;
- verharding (logistiek) aan te sluiten op de wadi: 78,37m²;
- verhardingen en luifels waarvan hemelwater op eigen terrein in de bodem infiltreert: 1.143,92m²;
- wadi: infiltratieoppervlakte 39,31m², buffervolume 16.215 liter.

De inhoud van de hemelwaterput is in overeenstemming met artikel 7 GSVH.

Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen.

De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een wadi die voldoende groot gedimensioneerd is in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. In de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de situering van de noodoverloop (hoogte) om aan de minimale oppervlakte van 39,31m² en buffervolume van 16.215 liter te komen. Indien nodig moet uitgebreid worden. Dit wordt opgenomen als voorwaarde. De verharding op het perceel wateren maximaal af op eigen perceel. De onverharde oppervlakte in het tuingedeelte bedraagt meer dan ¼ van de afwaterende oppervlakte.

Er werd i.f.v. de watertoets advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, die zowel in fase van eerste aanleg als in fase van beroep een gunstig advies verleende, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Er ontbreekt een snede van de infiltratievoorziening waarop de noodoverloop wordt gepositioneerd het minimaal voorziene volume en oppervlakte zal afgestemd dienen te worden op de hoogte van de plaatsing van de overloop. Indien nodig moet de infiltratievoorziening uitgebreid worden om aan het minimale volume en oppervlakte te komen.*
- *Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning lozingsconstructie aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttigeinfo/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.*
- De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.*
- *Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.*
- *Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.*
- *Het bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*
- *De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.*
- *De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt*

aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.

• Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden.

De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.

• Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn.

De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.

• De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.

• De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.

• Het water dient maximaal hergebruikt te worden.

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

• De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.

• Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).

• De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewater-verontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.

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

Mits te voldoen aan deze voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, op de bodem en op het watersysteem.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

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

2.4 De natuurtoets

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

Het begrip 'vermijdbare schade' moet worden begrepen als schade die kan worden vermeden door het aanpassen van het project of door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag. De natuurtoets mag er m.a.w. niet toe leiden dat de realisatie van de bestemming van een bepaald perceel wordt verhinderd en mogelijkheden ernstig worden beperkt.

Het perceel heeft geen biologisch waardevolle waardering volgens de BWK2 Vlaanderen.

Voor het perceel werd een Bomen Effecten Analyse (BEA) opgemaakt door Gardica, met als doel de aanwezige bomen op de site te inventariseren, hun conditie te beoordelen, en te bepalen of deze al dan niet behouden kunnen blijven bij de realisatie van het project. Tevens worden de benodigde maatregelen beschreven om dit behoud te waarborgen.

De aanvraag voorziet in het rooien van 6 hoogstammige bomen, aangeduid op het inplantingsplan als bomen nr's.1 t.e.m. 5 en boom nr.8.

Bomen nr's.1 t.e.m. 5 zijn op latere leeftijd geknotte bomen (4 lindes en 1 kastanje) die zeer dicht bij de te slopen bebouwing staan, en dienen gerooid i.f.v. de nieuw op te richten bebouwing.

Boom nr.8 is een treurwilg die in slechte staat verkeert. Gezien de lage toekomstverwachting wordt geopteerd deze boom te rooien en in te zetten op nieuwe bomen met toekomst.

De gerooiden bomen worden gecompenseerd door de nieuwe aanplant op de site van hoogstammige bomen (zie 'plan omgevingsaanleg'). De nieuwe bomen worden gekozen zodat ze voldoende 'canopy cover' realiseren met het oog op voldoende schaduw en verkoeling, met name op de voorziene terrassen. De bestaande bomen die goed behouden kunnen worden, krijgen volop plek in het nieuwe ontwerp zodat ze hun rol als toekomstbomen waar kunnen maken.

Het CBS heeft volgende voorwaarden opgelegd m.b.t. het rooien/aanplanten van bomen:

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

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

De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd."

Mits het naleven van deze voorwaarden doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermd natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,5km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Hieruit blijkt dat de impactscore van het project in de aanleg- en in de exploitatiefase lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

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

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning

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

De aanvraag strekt er voornamelijk toe op de hoek van de Stropstraat en de Sint-Juliaanstraat, na sloping van de bestaande bebouwing, een nieuwbouw op te richten voor de residentiële zorg/opvang van 52 personen met een drugsverslavingsproblematiek, en bijhorende ondersteunende functies. De sloop wordt gemotiveerd op basis van de slechte bouwfysische staat van de gebouwen en de onmogelijkheid om ze doeltreffend energetisch te renoveren.

De projectsite is grotendeels opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en grenst aan een beschermd monument.

De bescherming omvat het oorspronkelijke Sint-Vincentiushuis met straatmuur, poortgebouw en overdekte doorgang, de centrale kapel en de binnentuin met trompetboom in 'Het Strop' van de Broeders van Liefde. Het centraal en zuidelijke deel van de site is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

De te slopen bebouwing betreft gebouwen van de voormalige Sint-Alfonskliniek langs de Sint-Juliaanstraat, de overdekte 'Ijskelderstraat' en de dubbele dienstgang aan het Provinciaalaat.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende op 20 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies m.b.t. dit project.

Het Agentschap oordeelde o.a. dat de sloop van de gebouwen vanuit erfgoedstandpunt te verantwoorden is, en dat de nieuwbouw qua hoogte (3 bouwlagen) ondergeschikt blijft aan het Provinciaalaat, waardoor het zicht op het Provinciaalaat grotendeels gevrijwaard blijft en de nieuwbouw aldus geen negatieve impact heeft op de naastgelegen beschermde site.

Het advies van het Agentschap (zie rubriek 1.3.4) en de daarin opgelegde voorwaarden kunnen bijgetreden worden.

Inzake groenwaardering (in totaliteit vergroot te oppervlakte van de groenzones over de hele campus), bouwvolumes en mobiliteit wordt het standpunt van het CBS volledig bijgetreden.

De bezwaren van de derde hebben geen betrekking op deze aspecten, maar wel op de vrees voor hinder gedurende de werffase.

In de project-m.e.r.- screening worden – voor wat de stedenbouwkundige handelingen betreft – o.a. volgende maatregelen voorgesteld om de hinder te beperken:

- *De bouwwerkzaamheden zullen daar waar mogelijk met stofbeperkingsmaatregelen worden uitgevoerd.*
- *Meer gebruik maken van elektrische aandrijfgroepen i.p.v. dieselgroepen.*
- *De werken zullen enkel overdag plaatsvinden (tussen ca. 7u en 18u).*
- *Motoren worden stilgelegd wanneer deze niet noodzakelijk zijn voor de werken.*
- *Lichtbronnen zijn steeds naar beneden gericht.*
- *De afbraakmaterialen zullen selectief ingezameld en verwerkt worden.*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt n.a.v. het beroepschrift voor volgende voorwaarde op te leggen:

Er dient een 'Minder Hinder Plan' opgemaakt te worden, waarbij minimaal ingezet wordt op volgende aspecten:

- *een duidelijke communicatie met de omwonenden en overleg met de buurt met een duidelijk aanspreekpunt;*
- *geluidsarme machines en technieken gebruiken (minstens voldoen aan KB);*
- *inkapselen of afgeschermd opstellen van luidruchtige machines;*
- *geen leveringen of afvoer van materiaal tijdens de nachtelijke uren toelaten;*
- *geen werken op zon- en feestdagen;*
- *geen luidruchtige werken voor 7 uur en na 19 uur;*
- *maatregelen om stofemissies te beperken zoals besproeien bij sloopwerken, machines voorzien van rechtstreekse stofafzuiging;*
- *werfverkeer door woonstraten vermijden of tot een minimum beperken.*

Mits te voldoen aan deze voorwaarde, alsook alle door het CBS opgelegde voorwaarden in de bestreden beslissing, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.6.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Deze handelingen komen onder voorwaarden voor vergunning in aanmerking.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Gent, binnen de R40. De site ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut welke op zich gans wordt omgeven door woongebied. Aan de oostzijde van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut bevindt zich de Nederschelde en Vertakking De Pauw.

2.7.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn.

De afvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Afvalwater

2.7.2.1.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

2.7.2.1.2 Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 3.300m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

2.7.2.1.3 Bedrijfsafvalwater

Op de exploitatie ontstaat geen bedrijfsafvalwater.

Rubriek 46 is van toepassing op wasserijen waarbij op grote schaal textiel wordt gewassen (cfr. wetswijzer). Het ter plaatse wassen van textiel van een residentiële instelling met plaats voor 52 personen, lijkt nog niet te voldoen aan een wasserij zoals bedoeld in de wetgeving, zijnde een bedrijf met als doel het op grote schaal wassen van textiel.

Het water dat bijgevolg van de wasactiviteiten op de site komt, kan bijgevolg gelijk gesteld worden met huishoudelijk afvalwater.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Op de site zal hemelwater worden opgevangen in vier putten van 20.000l en één put van 5.000l. De totale geplaatste inhoud bedraagt dus 85.000l.

Daarnaast wordt tevens een bovengronds infiltratiesysteem (wadi, diepte max. 50cm) voorzien met een oppervlakte van 39,31m² en inhoud van 16.215,21l.

De groendaken wateren rechtstreeks af naar de wadi. Ook de overloop van de regenwaterput wordt op de wadi aangesloten, net als de verharding aan de logistieke zone.

Enkele kleinere daken (dak Ijskelderstraat + dak tijdelijke fietsenstalling) en luifels infiltreren op eigen terrein.

2.7.2.1.4 Gebruik van hemelwater

Het regenwater afkomstig van de daken wordt gebruikt voor de spoeling van de toiletten, wasmachines, schoonmaak en de tuin.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor o.a. in de sanitaire installaties, voor de reiniging van de gebouwen, als sproeiwater voor de tuin en andere laagwaardige toepassingen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

2.7.2.1.5 Opslag gevaarlijke producten

Op de site worden diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen opgeslagen. Deze dienen zo te worden geplaatst dat bij lekkage het gemorst product wordt opgevangen.

In geval van een lekkage of gemorst product, dient dit onverwijld te worden opgekuist.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Binnen een straal van 100m bevinden zich talrijke vreemde woningen.

De onmiddellijke omgeving van het projectgebied is dicht bebouwd.

Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie. Zo wordt van de exploitatiefase geen geluidshinder verwacht op basis van de aangevraagde IIOA. De voorziene warmtepompen en koelingen zullen namelijk max. 67,5 dB(A) produceren zodat steeds voldaan kan worden aan de geluidsnormen van Vlare II. Indien deze meer zouden produceren zullen extra geluidswerende maatregelen rondom de buitenunits geplaatst worden.

De buitenunits van de warmtepompen en koelinstallaties serverlokaal en koel- en diepvriescel zullen zich buiten op het dak bevinden op zo'n 18 m van bewoning.

Wat betreft de aanlegfase kan de bemaling gepaard gaan met enige geluidsproductie.

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar inzake geluidshinder als gevolg van de diverse werven in de omgeving uitgebracht. Het bezwaar heeft bijgevolg geen betrekking op de exploitatiefase, eerder op de aanlegfase welke (mogelijks) overlapt met andere werven in de nabije omgeving en welke samen voor geluidsoverlast zorgen door de uitvoering van de werken en de transporten in functie van deze werken.

De exploitant erkent het geluidsaspect in de aanvraag en stelt hierover:

"Tijdens de bemaling kan er tijdelijk een zekere mate van hinder t.g.v. geluid en/of trillingen ontstaan. Deze geluidsproductie is eigen aan het bemalingsproces, beperkt zich tot de normale geluidsproductie die bij een bemaling ontstaat en wordt zoveel als mogelijk beperkt door de uitvoeringswijze (vb. gebruik van elektrische pompen i.p.v. pompen die aangedreven worden met diesel). Pompen worden stilgelegd wanneer deze niet noodzakelijk zijn voor de werken."

Daarom dienen alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen te worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Bronbemaling

De werken betreffen de sloop van een bestaand gebouw en de bouw van een nieuwbouw. Om de nieuwbouw te kunnen plaatsen en in den droge te kunnen werken, is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk.

In totaal wordt een maximaal opgepompt debiet van 86.088 m³ berekend, gedurende een periode van 196 dagen en met een maximale peilverlaging tot 5,7 m-mv, waardoor de bemaling is ingedeeld in klasse 2. Het betreft een filterbemaling, waarbij het bemalingswater geloosd wordt via een lozingspunt op oppervlaktewater, zijnde de Vertakking De Pauw.

Er werd een bemalingsnota (opgesteld door ABO) toegevoegd aan het aanvraagdossier. Hierin wordt de bemaling, de lozing van het bemalingswater, de zettingen, e.d. besproken.

In deze nota werden tevens milderende maatregelen besproken. Deze aanbevelingen (milderende maatregelen) uit de impactstudie met referentie "41070.R.01 De Sleutel_Gent_BMS PeVE" d.d. 04/07/2025 moeten gevolgd worden.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een filterbemaling met filters aangezet op een diepte van 9 m-mv. Voor de liftput wordt kortstondige een bijkomende plaatselijk filterkader voorzien.

Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken aan de Afzettingen van het Paniseliaan (HCOV A0630) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1.

2.7.2.2 Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

Wat betreft de voor verdroginggevoelige gebieden conform de ecotoopkwetsbaarheidskaart wordt opgemerkt dat binnen de invloedstraal van de bronbemaling er zich een biologisch (zeer) waardevol gebied bevindt op 142m van de bemaling. Het betreft de Schelde ten oosten van de bemaling. Ter hoogte van dit gebied wordt geen grondwaterverlaging verwacht aangezien het op zich een oppervlaktewater betreft.

Op ca. 306m ten zuidoosten van het projectgebied ligt er tevens een kwetsbaar gebied. Ter hoogte van dit gebied wordt geen relevante grondwaterverlaging verwacht aangezien tussen de bemaling en dit kwetsbaar gebied de Schelde gelegen is, welke als natuurlijke barrière zal fungeren.

2.7.2.3 Zettingen

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput, meer specifiek bij de grondwaterverlaging voor de liftput, bedraagt ca. 15-20mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden bij het opstarten van de bijkomende bemaling voor de liftput. Indien er een absolute zetting van 15mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

· Verontreiniging

De decretaale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend door de aanvrager. Voor de dossiers met een vastgestelde grondwaterverontreiniging werd verder op basis van analytische berekeningen onderzocht of deze zich ten gevolge van de bemaling zal verplaatsen. Op basis van deze evaluatie is er geen onaanvaardbare verspreiding van de verontreinigingen te verwachten

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

Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II).

Het perceel waarop de bemaling plaatsvindt is zo een risicolocatie waardoor er een analyse moet gebeuren.

De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOC's en vinylchloride.

De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbeperkingen zijn afgekondigd.

2.7.2.4 Bemalingscascade

Conform art. 5.53.6.1.3 van VLAREM II moet volgende bemalingscascade toegepast worden:

- Stap 1: het beperken van het onttrokken volume bemalingswater door infiltratie/retour. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden.

-

Stap 2: het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op of nabij (20m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater.

-

Stap 3: voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan aan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA.

-

Stap 4: lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan.

aan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200m overheen openbaar domein.

Er wordt voorzien om het bemalingswater te lozen op oppervlaktewater, meer bepaald een vertakking van de Pauw. Er wordt een lozingsrubriek (rubriek 3.8.1a, klasse 3) aangevraagd.

2.7.2.5 Lozing bemalingswater

De lozing van max. 944m³/dag aan bemalingswater (op oppervlaktewater) wordt gevraagd met daarbij gevaarlijke stoffen in een concentratie tot tien keer de toetsingswaarde. Het gaat daarbij specifiek om arseen.

Gezien arseen op de lijst van bijlage 2C van Vlarem II staat, is de lozing ingedeeld en valt deze niet onder de uitzonderingen.

Gezien de bemaling op minder dan 20 meter afstand ligt van een risicoground, werd aangeraden om het bemalingswater reeds in voorbereidingsfase te analyseren op het SAP (standaardanalysepakket) en eventuele verdachte parameters. Uit deze uitgevoerde staalname bleek een overschrijding voor arseen (6,5µg/l t.o.v. het indelingscriterium van 5µg/l).

Rekening houdende met het indelingscriterium voor arseen, zijnde 5µg/l en de geanalyseerde concentratie van 6,5µg/l, valt de lozing van bemalingswater met dergelijke concentraties (< 10 x IC) onder rubriek 3.8.1a).

De lozing kan gunstig worden geadviseerd.

Lucht

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

Visueel

Het bedrijf is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut en wordt grotendeels omgeven door bewoning eigen aan het aangrenzende woongebied. De activiteiten gebeuren binnen de gebouwen.

De aanleg van een groenscherm is niet vereist omwille van milieuhygiënische redenen maar zou enkel dienen ter verfraaiing van de omgeving, hetgeen niet dient geregeld via de milieuvorwaarden van de vergunning.

2.7.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De rubriek voor wasserijen (46.1b) (3)) lijkt zonder voorwerp, de overige rubrieken kunnen GUNSTIG worden geadviseerd, als volgt:

- Op inrichtingsnummer 20250804-0007
 - 3.8.1a) (3)
het lozen van max. 944m³/dag aan bemalingswater met gevaarlijke stoffen onder de 10 keer de toetsingswaarde liggen.
 - 53.2.2b) (2)
een bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 86.088m³ en een peilverlaging van meer dan 4m-mv.

- Op inrichtingsnummer 20250704-0042
 - 3.2.2a) (3)
de lozing van max. 3.300m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater op de riolering.
 - 16.3.2a) (3)
warmtepompen en koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 81,8kW.
 - 17.4) (3)
de opslag van max. 1.470l aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

- een beperkte termijn van 196 voor de bronbemaling;
 - een termijn van onbepaalde duur voor het overige;
- onder de gecoördineerde omgevingsvergunningvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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/>

- Bijzondere milieuvoorwaarden (en tevens geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven

(cfr. art. 48, §2., 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit))

1. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 85 m³. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. Bronbemaling

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

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

c) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

§ In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.

- Voor de overige periode: maandelijks.

d) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

e) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven pompinstallatie.

f) Voor de bijkomende bemaling voor de liftput:

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

§ Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).

§ Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.

§ Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

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

3. Warmtepompen

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

- De totale geluidsproductie van al de buitenunits mag maximaal 67,5 dB(A) zijn.

- Lokale akoestische afschermingen rond de toestellen voorzien.

4. Fauna en flora

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

De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

- De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:
 - Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Stad Gent stelt dat een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.
 - De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
 - Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025076643, ingediend door Organisatie Broeders van Liefde vzw, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025076643 ingediend door Organisatie Broeders van Liefde vzw wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen. Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Bijzonder voorwaarden voor de geplande werken:

o Minder Hinder Plan

Er dient een Minder Hinder Plan opgemaakt te worden, waarbij minimaal ingezet wordt op volgende aspecten:

- een duidelijke communicatie met de omwonenden en overleg met de buurt met een duidelijk aanspreekpunt;
- geluidsarme machines en technieken gebruiken (minstens voldoen aan KB);
- inkapselen of afgeschermd opstellen van luidruchtige machines;
- geen leveringen of afvoer van materiaal tijdens de nachtelijke uren toelaten;
- geen werken op zon- en feestdagen;
- geen luidruchtige werken voor 7 uur en na 19 uur;
- maatregelen om stofemissies te beperken zoals besproeien bij sloopwerken, machines voorzien van rechtstreekse stofafzuiging;
- werfverkeer door woonstraten vermijden of tot een minimum beperken.

- Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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

Bijzondere aandachtspunten:

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

o De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 21 november 2025 met kenmerk omv-2025076643 Behandeling in eerste aanleg-001 moeten strikt gevolgd worden: De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

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

- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
 - Het water dient maximaal hergebruikt te worden.
 - Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM. Voor de beoordeling van de grondwaterlozingen verwijzen wij naar de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) Team Omgevingsvergunningen. Deze instantie is bevoegd voor de controle en impactbeoordeling van afvalwaterlozingen. Bijgevolg is de beoordeling van de kwaliteit van het te lozen afvalwater niet aan de Vlaamse Waterweg NV. Het is aan de VMM als adviesverlener in het kader van waterkwaliteit om hier de nodige garanties te bieden voor het behalen van de goede toestand i.k.v. de Europese Kaderrichtlijn Water. De nodige garanties moeten worden geboden dat de lozingen het behalen van de doelstelling niet zullen hypothekeren.
 - De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
 - Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
 - De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewater-verontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440.
 - Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
- o De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 20 november 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.175 moeten strikt gevolgd worden: De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaalaat. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaalaat na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
 - De afbraak van het verbindingsvolume tussen het Provinciaalaat en de IJskelderstraat mag geen schade berokkenen aan de gevels van de voorbouw en de kapel van het Provinciaalaat. Waar nodig moet de gevel van de voorbouw van het Provinciaalaat na afbraak hersteld worden naar de historische toestand.
 - De afbraakwerken mogen geen schade berokkenen aan de beschermde binnentuin en het bomenbestand, met de monumentale trompetboom (*Catalpa bignonioides*) in het bijzonder. Bij de huidige aanvraag is geen boomeffectenanalyse (BEA) met werfinrichtingsplan toegevoegd. Voorafgaand de start van de werken moet een BEA worden opgesteld door een erkend boomtechnisch adviseur (ETT) en voorafgaand ter plaatse worden overlopen en goedgekeurd in het bijzijn van de erfgoedconsulent landschap en andere betrokken partijen. Het rapport omvat minstens de volgende maatregelen:
 - Eventuele voorbereiding van het bomenbestand voor de start van de werf (snoei, wortelsnoei, bodemverbetering, ...)
 - Werfinrichting in functie van bovengrondse en ondergrondse bescherming van de bomen gedurende de afbraak en opbouw.

- o Een concreet plan van werfopvolging door de erkend boomverzorger (ETW/ETT) op cruciale tijdstippen in het werfproces en de manier waarop hierover wordt gerapporteerd.
- o De voorziene effecten van bemaling, afhankelijk van de duur en het seizoen waarin de bemaling wordt uitgevoerd. Milderende maatregelen die worden ingezet om behoud van het waardevolle bomenbestand in de binnentuin, de trompetboom in het bijzonder, te vrijwaren van negatieve gevolgschade.
- o Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 12 november 2025 met kenmerk AD-25-1082:
 - Volgende voorwaarden zijn van toepassing : zie afbeelding



- Verduidelijking van rioleringsplan met aanduiding overlopen groendak naar de wadi
- Verduidelijking van de berekening van de wadi inzake infiltratievolume en infiltratieoppervlakte: zie afbeelding
 - o De maximale diepte van de wadi ten opzichte van omliggende maaiveldpeil is beperkt tot 0.50 m
 - o De overloop van de wadi kan u zelf bepalen maar bedraagt maximaal 0.30 m onder het maaiveldpeil. Best wordt dit zo hoog mogelijk voorzien
 - o Het nodige infiltratievolume wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi
 - o Het nodige infiltratieoppervlakte wordt bepaald tussen peil van de overloop en bodempeil van de wadi (zie blauwe lijn) indien de wadi beperkt is tot maximaal 0.50 m diep
 - o Indien volume en oppervlakte berekend is tot maaiveldpeil i.p.v. tot overstortniveau is de wadi onvoldoende en zal deze moeten uitgebreid worden

Gelieve de nodige toelichting tot berekening van de wadi over te maken aan Farys

- Net zoals een masterplan voor gebouwen en groen wordt opgemaakt is dit ook van toepassing voor de afwatering van de van de totale site. Er dient een totaalvisie te worden opgemaakt zodat duidelijk is dat voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor de volledige site.
- De opmaak van een plan bestaande riolering en een geplande riolering (volledig gescheiden stelsel op de site) is een absolute must. Dit masterplan dient bij alle toekomstige bouwaanvragen toegevoegd te worden.
 - Andere voorwaarden

o Inrichtingsstudie

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

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

o Werken aan openbaar domein

Er moet een trottoiruitstulping voorzien worden om een parkeerverbod fysiek te kunnen afdwingen zodat de brandweertoegankelijkheid gegarandeerd wordt. Deze trottoiruitstulping moet nog steeds een vrije rijbaanbreedte van 5m50 ter beschikking houden. Deze aanpassingen technisch uitgewerkt

te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

o Oprit

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

o Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Keldergaten en de bijhorende keermuurtjes moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

o Niveau openbaar domein

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

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

o Scheiding openbaar/privé

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

o Privaat binnengebied

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

o Keldergaten

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

o Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

o Beschermd monument

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

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

o Groen

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

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

De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

o Private fietsenstalling

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

De vrije hoogte in de fietsenberging moet minimaal 2,50m bedragen.

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

o Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o Opzoeken riolering bij sloop

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

o Privéwaterafvoer

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in (een) voldoende grote septische put(ten).

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

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

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

Artikel 2

De rubriek voor wasserijen (46.1b) (3)) is zonder voorwerp, de overige rubrieken worden GUNSTIG beoordeeld:

Er wordt akte genomen van de door exploitant Evara met inrichtingsnummer 20250804-0007, gemelde klasse 3 rubrieken:

o 3.8.1^a) (3)

het lozen van max. 944 m³/dag aan bemalingswater met gevaarlijke stoffen onder de 10 keer de toetsingswaarde liggen.

o 53.2.2^b) (2)

een bemaling met een netto opgepompt debiet van max. 86.088 m³ en een peilverlaging van meer dan 4 m-mv.

Er wordt akte genomen van de door exploitant Evara met inrichtingsnummer 20250704-0042, gemelde klasse 3 rubrieken:

o 3.2.2a) (3)

de lozing van max. 3.300 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater op de riolering.

o 16.3.2a) (3)

warmtepompen en koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 81,8 kW.

o 17.4 (3)

de opslag van max. 1.470 l aan gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

- een beperkte termijn van 196 voor de bronbemaling;
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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/>

- Bijzondere milieuvoorwaarden (en tevens geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven

(cfr. art. 48, §2., 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit))

1. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 85 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. Bronbemaling

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

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

- De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
- Voor de overige periode: maandelijks.

- De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven pompinstallatie.

Voor de bijkomende bemaling voor de liftput:

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

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

- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

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

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

3. Warmtepompen

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

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

4. Fauna en flora

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

De aanbevelingen uit dit rapport worden dan effectief uitgevoerd.

- De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Stad Gent stelt dat een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.
- De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam 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;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter