



2026_CBS_05850 OMV_2025121365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Loskaai, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VITRUVI DEVELOPMENTS BV met als contactadres Ooigemstraat 47, 8760 Tielt heeft een aanvraag (OMV_2025121365) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2025.

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

- Onderwerp: fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen

- Adres: Loskaai 1, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 383F2 en 398M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen tussen de B401, Hundelgemsesteenweg, spoorweg, Schelde en ligt langs de groenklimaatas 4. De aanvraag betreft de percelen langs beide zijden van de Loskaai, met het voormalig flessensorteercentrum aan de ene kant en de voormalige leerlooierij aan de andere kant.

De site is goed bereikbaar. De aanwezigheid van de fietssnelweg F2 (groenklimaatas) is een sterke meerwaarde om een duurzaam verplaatsingsgedrag te stimuleren. De tramhalte op wandelafstand ondersteunt deze potentie.

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die het project kadert binnen een ruimere ontwikkeling. De ontwikkeling hiervan zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningsaanvragen.

De inrichtingsstudie kadert het project binnen het ruimere gebied zoals afgebakend binnen RUP 'Groenas 4 Bovenschelde'. Hierin wordt perceelsoverschrijdend in beeld gebracht wat de impact en potenties zijn op en van aanpalende percelen. Hiervoor worden ook de bebouwingsmogelijkheden op die aanpalende percelen in beeld gebracht.

De inrichtingsstudie die wordt toegevoegd bij een vergunningsaanvraag wordt niet formeel goedgekeurd, maar wordt wel gehanteerd om te bekijken of het project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit: nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de sloop van gebouwen en uitbreken van verhardingen, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenklimaatas, wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen.

De aanvrager omschrijft dit zelf als een eerste fase van dit project, de tweede fase wordt dan de latere realisatie van een nieuwbouw op het terrein van de voormalige flesjesfabriek en de daarbij bijhorende omgevingsaanleg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag omvat de verbouwing van de voormalige leerlooierij en het toevoegen van een nieuwbouwwolume in functie van grootschalige collectieve studentenhuisvesting (1) , het

**slopen van de gebouwen ten zuiden van de Loskaai (2) en de realisatie van nieuw en
aanpassing van bestaand openbaar domein (3)**

1/ VERBOUWEN EN NIEUWBOUW ifv STUDENTENHUISVESTING na gedeeltelijke sloop LOSKAAI 2 met de voormalige Leerlooierij

- Loskaai 2
 - Slopen van het waterbassin en de berging
 - Slopen van de garageboxen
 - Verbouwen en nieuwbouw

In het Gemeentelijk RUP Groenas_4 wordt de het industrieel gebouw met adres Loskaai 1 aangeduid als waardevol gebouw gegrond op de wenselijkheid van behoud. De overige percelen binnen deze aanvraag hebben geen erfgoedstatuut.

De leerlooierij heeft industrieel-archeologische waarde als getuige van het industrieel verleden. Het gebouw is in kern een midden 19de-eeuws fabrieksgebouw dat in eerste instantie dienstdeed als stoomgraanmolen.

De waterbak, gebouwd bovenop 4 arbeiderswoningen uit de tweede helft van de 19de eeuw, werd aan het begin van de 20ste eeuw geconstrueerd. Enkel de voorgevels van deze panden bleven in grote mate behouden en werden achterliggend voorzien van een nieuwe betonstructuur, waar bovenop de betonnen waterbak werd uitgevoerd. De aanwezigheid van een waterbak kan gerelateerd worden aan de latere functie van de looierij. De gebouwen hebben doorheen de tijd verschillende functies en verbouwingen gekend. Dit fenomeen is zeer eigen aan dergelijke industriële gebouwen, dewelke steeds werden aangepast om zo functioneel mogelijk te kunnen werken. Ook deze jongere uitbreiding, in het voorstel aangeduid voor sloop, behield zijn industrieel-archeologische waarde als deel uit van het industrieel verleden van het pand en van zijn eerdere functie als leerlooierij.

Een deel van het industrieel gebouw wordt afgebroken in functie van de realisatie van de Groenas langs het water en de realisatie van de bouwzone voor een nieuw bouwvolume zoals voorzien in het RUP. De grens van de afbraak volgt de traveellogica van het bestaande industrieel pand en blijft beperkt tot de afbraak van de meest bouwvallige delen. Een deel van de bestaande gevel aan de Loskaai, plus achterliggende structuur blijft behouden.

Het nieuwbouwvolume wordt ingeplant aan de bouwlijn van de groenklimaatas en heeft een bouwdiepte van 15m.

Het resterende industriële gebouw langsheen de Loskaai blijft behouden in zijn originele vorm en afmetingen, drie bouwlagen met plat dak en een maximale bouwdiepte van 8m.

Het volledige gebouw (nieuwbouw + renovatie) heeft als functie studentenhuisvesting. Er worden in totaal 59 studentenkamers voorzien in een mix van 54 kamers met en zonder eigen sanitaire cel, alsook een studentenappartement met 5 kamers. Voor de studentenkamers zonder eigen sanitair wordt voldoende gedeeld sanitair voorzien, waarvan per niveau minstens 1 badkamer die integraal toegankelijk wordt uitgerust.

De inkom van de studentenhuisvesting bevindt zich ter hoogte van de huidige onderdoorgang, op de grens tussen het nieuwe en oude gebouw.

Waar nodig wordt het bestaande gebouw voorzien van bijkomende nieuwe raamopeningen in functie van de inplanting van de studentenkamers.

Het bestaande centraal gelegen gebouw (één bouwlaag), horende bij het als waardevol aangeduide gebouw blijft behouden als fietsenstalplaats voor de studenten en bezoekers. De bestaande baksteen scheidingsmuur op de perceelsgrens aan de noordzijde blijft als scheidingsmuur ongewijzigd behouden.

De bestaande raamopeningen van de te behouden gebouwen die zich op of tegen een perceelsgrens bevinden blijven behouden met een gematteerde beglazing. Het betreft de ramen van het bijgebouw met fietsenstalling en 2 ramen in het industriële hoofdgebouw. De overige ramen in het industriële hoofdgebouw worden gedicht met metselwerk in dezelfde module, kleurstelling en verband.

Het binnengebied biedt plaats aan privaat-collectief groen en een wadi.

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN van LOSKAAI 1 met de voormalige flesjesfabriek

- Loskaai 1
 - Afbraak Loods met luifel
 - Afbraak Luifel berging

De afbraak gebeurt zowel op de percelen ten noorden als ten zuiden van de Loskaai en is noodzakelijke in functie van:

- de vereiste verbreding van de Loskaai,
- de realisatie/verbreding van de Groenas

Aan de overzijde van de Loskaai is de voormalige flesjesfabriek gelegen, met loodsen en verharding met stapelplaatsen. De loodsen en verharding worden gesloopt, enkel de verharding achter de loodsen, palend aan de woningen langs de Hundelgemsesteenweg blijft onaangeroerd in deze aanvraag.

Dit zuidelijke perceel wordt mee opgenomen in de huidige omgevingsaanvraag, omwille van de afbraak van de bestaande loodsen, noodzakelijk voor de aanleg van de Groenas langs de Schelde cfr de bepalingen van het RUP. Daarnaast zijn ook de afbraak van de luifelberging en het gedeeltelijk wijzigingen van het terreinprofiel vereist voor de noodzakelijke heraanleg en verbreding van de Loskaai.

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
 - Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand
 - Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ifv groenklimaat
 - Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

Loskaai

De Loskaai blijft dienstdoen als publieke ontsluiting van de site, alsook als aansluiting van de buurt met het jaagpad, onderdeel van het bovenlokaal fietsnetwerk. De Loskaai wordt verbreed tot 8m, zoals beoogd binnen het RUP, met een extra afschuining ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg en wordt volledig heraangelegd met inbegrip van de wegenis, de aanpalende verharding en groenaanleg, de uitrusting en de riolering.

Gemotoriseerd verkeer blijft beperkt tot de bewoners van de toekomstige ontwikkeling op deelgebied SW2c en reikt niet verder dan de grens van de Groenas. De huidige aanvraag tot herbestemming en bouwwerken geldt enkel voor deelgebied SW2b waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt.

Paaltjes, wegneembaar voor de doorgang van onderhouds- en hulpdiensten, begrenzen dit autoverkeer tot het minimaal noodzakelijke.

De Loskaai wordt verbreed tot 8m, zoals beoogd binnen het RUP, met een extra afschuining ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg en wordt volledig heraangelegd met inbegrip van de wegenis, de aanpalende verharding en groenaanleg, de uitrusting en de riolering.

Het deel van de projectsite ten zuiden van de Loskaai is in het verleden genivelleerd op de pas van het jaagpad, dit in functie van de logistieke werking als industrieterrein. Dit heeft als gevolg dat deze percelen momenteel lager liggen dan de aanpalende Loskaai en de private percelen zijde Hundelgemsesteenweg. Er werden plaatselijk keermuren en constructies opgetrokken zodat de aanpalende tuilmuren en afscheidingen op hun plaats zouden blijven. De afbraak van deze constructies zijn geen voorwerp van deze aanvraag en blijven behouden ivm de stabiliteit van de aanpalende tuilmuren en afscheidingen. De verharding palend aan deze constructies blijven binnen deze aanvraag ook behouden.

Om de verbreding van de Loskaai te realiseren zal deze gedeeltelijk opgehoogd worden en voorzien worden van een talud. In fase 2 van het project zal het volledige binnengebied ten zuiden van de Loskaai terug opgehoogd worden naar het oorspronkelijk reliëf. Dat is geen voorwerp van huidige aanvraag.

Groenklimaatas

De realisatie van de groenklimaatas langs de Schelde met inbegrip van de verbreding van het jaagpad maakt integraal deel uit van deze aanvraag en dit over de volledige lengte van het projectgebied.

Plaatselijke aanpassingen Hundelgemsesteenweg

De Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de aansluiting met de Loskaai wordt beperkt aangepast in functie van de verkeersveiligheid (met een voetpadverbreding en uitstulpend fietspad) en de toegankelijkheid voor interventievoertuigen.

De hoeken van de Loskaai krijgen plaatselijk een verbreding in functie van de zichtbaarheid. Deze ingrepen samen met de nieuwe groene aanleg van de verbrede Loskaai als woonerf signaleren de doorsteek voor fiets- en voetverkeer.

Het autoverkeer wordt beperkt tot de in RUP Groenas 4 voorziene ontsluitingswegen, hier de Loskaai, die wordt ingericht als woonerf en zo de zwakke weggebruiker voorrang geeft op het beperkte autoverkeer. Paaltjes, wegneembaar voor de doorgang van onderhouds- en hulpdiensten, begrenzen dit autoverkeer tot het minimaal noodzakelijke.

Voor leveringen wordt de mogelijkheid voorzien om te laden en lossen aan het uiteinde van voor gemotoriseerd verkeer doodlopende Loskaai zodat het overige verkeer niet gehinderd wordt.

Ten noorden van de toekomstige inrit van de ondergrondse parking wordt een zone in grindgazon voorzien zodat hier in uitzonderlijke gevallen onderhoudsvoertuigen voor werken aan de wegenis of de Groenas kunnen stationeren.

Rooilijnenplan

Het rooilijnenplan dat toegevoegd is aan deze aanvraag bevat volgende elementen:

- De bestaande rooilijn dd 23 juni 2008 van de Hundelgemsesteenweg, voormalige gewestweg, vandaag een gemeenteweg wordt plaatselijk afgeschaft in functie van de verbreding van de Loskaai.
- De nieuwe rooilijn langs de groenklimaatas, deze is slechts als indicatieve aanduiding van een bouwlijn voorzien in het RUP groenas 4 en wordt met voorliggend rooilijnplan concreet vastgelegd.
- De nieuwe oostelijke rooilijn van de Loskaai in functie van de verbreding ervan. Ook die is voorzien in het RUP groenas 4 als indicatieve aanduiding van een bouwlijn en wordt met voorliggend rooilijnplan concreet vastgelegd.
- De westelijke rooilijn van de Loskaai die de huidige feitelijke rooilijn volgt

Overdracht naar openbaar domein

Het gedeelte van de site waarop nieuw openbaar domein wordt ingericht, wordt na de aanleg kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van Zwart- en grijswater in de openbare riolering met een debiet van 1 475 m ³ /jaar klasse 3 Nieuw	1475 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Geothermische warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 2 x 10.6 = 21.2 kW klasse 3 Nieuw	21,2 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een muuropening met het oog op de realisatie van een nooduitgang. (OMV_2021119802)

- Op 05/06/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg. (2023 GB 162/00/W)

Stedenbouwkundige vergunningen

In het verleden werden verschillende vergunningen verleend op de gevatte terreinen. Volgende vergunningen worden hier als relevant in kader van de beoordeling weergegeven:

- Op 04/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten v/h hoofdgebouw in 3 woonentiteiten zgn. kangoeroewoningen, het inrichten v/h bijgebouw als woonentiteit, het gebruiken v/h magazijn als repetitielokaal, het aanleggen v/e zwembad van 16m², het oprichten v/e tuinmuur. (2009/20112)
- Op 21/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een fietsenberging en tuinhuis, hernieuwde aanvraag dakuitbouw + velux, oprichten scheidingsmuur, bestemmingswijziging bijgebouw tot woongelegenhed. (2009/20321)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 maart 2026 onder ref. 056094-019/MLE/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De afstand tussen de brandweerweg en het gebouw is te klein. Hier moet gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw.*
- *Let op er moet ook min 1 m voorzien worden tussen de brandweerweg en de rooilijnen. Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.*
- *De keuken in het studentenappartement moet voorzien worden van een zelfsluitende brandwerende deur om aan bovenstaande voorwaarde van het ABR te kunnen voldoen.*
- *De nieuwe trappenhal op het gelijkvloers moet afgesloten worden met een zelfsluitende, brandwerende deur EI1 30.*
- *Het afvallokaal dat uitgeeft om de inkom moet correct afgesloten worden met wanden EI60 en een zelfsluitende brandwerende deur EI1 30.*
- *Beide afvallokalen moeten voorzien worden van een sprinkler.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 maart 2026 onder ref. AD-26-155:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft: Na de gedeeltelijke afbraak van industriële panden:

De nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting inclusief de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas met inbegrip van wijziging van het terreinprofiel.

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

Om de studentenhuisvesting op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Hundelgemsesteenweg tot in de Loskaai waar de aansluiting moet komen.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten*

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting.

Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

Uitzonderlijk is onderstaande van toepassing.

- In de straat Loskaai ligt een leiding waarop enkel overstortwater is aangesloten, dus ondanks dat de leiding aangeduid is als “gemengde leiding” betreft het hier enkel regenwater, waardoor dit dus als “RWA-leiding dient gezien te worden
- Het betreffend lot dat ontwikkeld wordt sluit niet aan bij de woning nr. 192-192A, waardoor de bouwaanvraag van betreffend gebouw niet zou kunnen aansluiten. Hierdoor is dus uitzonderlijk toegestaan dat voor betreffend lot een PS met PL tot in een huisaansluitputje in de Hundelgemsesteenweg wordt toegestaan.

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- Bij de aanleg van de omgevingswerken toekomstig openbaar domein dienen de nodige huisaansluitingen te worden voorzien voor lot zodat aansluiting in de Hundelgemsesteenweg mogelijk is
- De persleiding dient heel dicht tegen de bestaande woning nr 192 te worden voorzien (in de groenstrook)

SEPTISCHE PUT

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

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

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

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft 1ste fase van de projectzone namelijk de sloop van bestaande constructies, de nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuysvesting als de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas met inbegrip van wijziging van het terreinprofiel

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen rand van de wadi
- bodempeil: -
- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- oppervlakte van de wadi op bodempeil
- oppervlakte van de wadi op overstortniveau
- oppervlakte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Een dwarsdoorsnede over de wadi ontbreekt in dossier – het is onduidelijk hoe diep de wadi zal worden voorzien

Besluit: het is onduidelijk welke wadi zal worden voorzien.

DWA-stelsel

De septische put van de studentenhuysvesting heeft een volume van 20 000 L.

Er wordt een privaat pompstation voorzien om het goed te kunnen aansluiten op de openbare riolering in de Hundelgemsesteenweg. De ligging van deze leiding stemt niet overeen met de ligging van de omgevingsaanleg openbaar domein.

Afstemming van de plannen is noodzakelijk.

De ligging volgens plannen openbaar domein is bindend!

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen.

Er zijn geen grondwaterpeilmetingen toegevoegd aan dossier alhoewel er wordt naar verwezen in de bijlage van de hydraulische nota.

Infiltratiemetingen

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier alhoewel volgens de hydraulische nota openbaar domein zijn uitgevoerd.

RWA-stelsel + bronmaatregelen

Zie advies van de waterloop beheerder

Sirio-berekening

Er is geen sirio-berekening toegevoegd aan dossier inzake de bouwaanvraag van de studentenhuysvestiging.

DWA-stelsel

De septische put van de studentenhuysvestiging is voldoende gedimensioneerd volgens aantal IE's.

ADVIES OP DE PLANNEN DELEN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN **ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN**

Wegenisplan / verhardingsplan

Volgens bij gevoegde nota wordt de vernieuwde wegenis voorzien van een holle greppel voor afstroom van regenwater naar een wadi onderaan de wegenis. De manier van aansluiting van deze greppel op de wadi dient nog verder afgestemd te worden tgv tegenstrijdige adviezen. Dit kan afgestemd worden in technisch dossier.

Afstroom bovengronds geniet de voorkeur.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- oppervlakte van de wadi op bodempeil
- oppervlakte van de wadi op overstortniveau
- oppervlakte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- helling van de wadi

Een dwarsdoorsnede over de wadi ontbreekt in dossier.

De locatie van de overloop van de private infiltratievoorziening door het openbaar domein stemt niet overeen met deze van rioleringsplan van de gebouwen.

Dit dient afgestemd te worden, want zal worden aangelegd bij de aanleg van openbaar domein. Tevens dient hier een huisaansluitputje te worden voorzien.

Voor de lozingsconstructie van de private leiding in de waterloop is akkoord van de waterloopbeheerder nodig

Detail van de overloopslikker van de openbare wadi is niet volgens richtlijnen van Farys en Stad Gent. Detail is op te vragen bij opmaak technisch dossier.

In de dwarsdoorsnede van de weg is en verholten goot getekend, terwijl in de nota vermeld staat dat de verholten goot verlaten is.

In huidige aanvraag betreft een fase 1 van een masterplan. Voor de verdere uitwerking van Fase 2 blijven de principes van masterplan van toepassing. Namelijk andere ontwikkelingen zullen moeten aansluiten met DWA op gemengde riolering in de Hundelgemsesteenweg.

Bestek en raming

Geprefabriceerd betonnen huisaansluitputje met grèschaal: is dit verkrijgbaar in de handel om dit zo voor te schrijven?

Huisaansluitputje RWA in kunststof moet in beton voorzien worden.

Riool terugslagklep? Dit wordt niet voorzien op openbare stelsel.

Aansluiten van straatkolken: PVC wordt niet toegestaan, moet PP zijn, fundering en omhulling wordt voorzien in zand en geen zandcement

In de raming wordt de afboording van de straatkolk voorzien in betonstraatstenen – volgens detail is dit gewapend beton. Detail op te vragen bij Farys of stad Gent.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor toekomstig openbaar domein

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende opmerkingen uit het advies verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota en de sirio berekening.
- Indien bij hydraulische nota verwezen wordt naar bijlage (zie grondwatertafelmetingen en infiltratiemetingen zoals nu) dienen de bijlage ook overgemaakt te worden!
- Bij de uitvoering van de werken op openbaar domein dient rekening gehouden te worden met de uitvoering van de private overlopen richting de waterloop. Hierbij dient goedkeuring van de waterloopbeheerder toegevoegd te worden aan het dossier. Deze overlopen wordt best voorzien tijdens de infrastructuurwerken zodat het openbaar domein niet nog eens moet aangepast worden bij de bouw van de private ontwikkelingen.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-built plannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** op 24 maart 2026 onder ref. omv-2025121365 Behandeling in eerste aanleg-001:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

Er worden werken gepland in de buurt van bomen van De Vlaamse Waterweg nv:

- Er mogen geen materialen gestapeld worden in de buurt van de bomen
- Er moet min 2 m afstand gehouden worden met grondwerken van bomen om schade aan de wortels te vermijden
- Indien werken worden gepland binnen de straal van 2 m van de bomen dienen beschermingsmaatregelen genomen worden

Gebruik jaagpad: (Enkel in heel uitzonderlijke omstandigheden als er geen ander alternatief is zal dit worden toegestaan) Vooraf moet er een toelating (met motivering van de noodzakelijkheid) aangevraagd worden bij het district (ARW.district1@vlaamsewaterweg.be). Enkele standaardvoorwaarden zijn van toepassing:

- Tonnagebeperking tot 5 ton
- Signalisatie voor de andere gebruikers
- Tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor en na de werken
- Gebruik van jaagpad door anderen kan geen reden betekenen om aangebrachte schade te betwisten

Voor de noodoverloop van de infiltratievoorziening naar de Vertakking De Pauw zal een lozingspunt moeten worden aangelegd op openbaar domein hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd en verkregen bij de Vlaamse Waterweg nv (<https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/privaat-gebruik-van-wegen-waterwegen-en-dijken>).

De werken mogen pas starten als de vergunning is verkregen. De aanleg van het lozingspunt kent eveneens enkele voorwaarde:

- De lozingsconstructie mag geen uitstekende delen in het gabarit van de waterweg vertonen zodat er niemand kan tegenvaren, noch dat er drijvend vuil/takken aan blijven hangen;
- De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen;
- De lozingsconstructie wordt tegen instromend water beschermd;
- Onder de lozingsconstructie wordt een steenbestorting in korven aangebracht;

- Herstel van de oever in oorspronkelijke staat o.a. herinzaaien van de oever met grasmengsel of een bloemenrijk bijenmengsel.
- 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 domeinbeheerder.

Voor het advies van de Vlaamse Waterweg nv mbt de watertoets, zie 5. WATERPARAGRAAF.

Geen bezwaar advies van **AquaFin** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. O/ref GRBH 260255:

AquaFin NV heeft geen bezwaar aangezien er geen leidingen van AquaFin of leidingen van VMM in het beheer van AquaFin op deze percelen gelegen zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 5 februari 2026 onder ref. -:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag van Vitruvi Developments voor de verbouwing voor studentenhuysvesting in Loskaai 1, 9050 Ledeberg.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. AV/411/2026/00216:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over voorliggende.

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS_4 BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor groenas en zone voor stedelijk wonen namelijk SW2b, SW2c, de indicatieve aanduiding voor fietspad/wandelpad en ontsluitingswegen en de, zone voor groenas en aanduiding waardevolle gebouwen.

Er zijn een aantal afwijkingen op het RUP gemotiveerd in de aanvraag:

Daken en dakverdiepingen

RUP:

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ...) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten. Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdiep toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

Afwijking voor het teruggetrokken dakverdiep

In het ontwerp is gekozen de teruggetrokken dakverdieping te clusteren aan 1 zijde van het gebouw. Hierbij wordt dezelfde footprint gerealiseerd als mogelijk zou zijn onder een dakhelling van 50°.

Toetsing:

De gevraagde afwijking kan gezien worden als een beperkte afwijking op de inplanting van een constructie zoals mogelijk gemaakt in toepassing van artikel 4.4.1§1 VCRO. Het anders oriënteren van een teruggetrokken bouwlaag kan in overweging worden genomen aan de zijde van de Schelde, gezien de afstand tot de aanpalenden hier voldoende ruim is. Afwijkingen buiten dit denkbeeldige volume kunnen worden toegestaan voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. De totale bruto-vloeroppervlakte is hierbij beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de beschreven regel. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de afwijking beperkt is, valt onder de mogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO en ruimtelijk verantwoord is. De gevraagde afwijking wordt dan ook aanvaard.

Bouwhoogte

RUP:

De bijzondere voorschriften voorzien steeds bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt een hoogte van circa 3m aangenomen.

Afwijking op bouwhoogte

Rekening houdend met de minimale netto vrije hoogte (cfr ABR 2,5m) en de geïsoleerde dakpakketten en bijhorende noodzakelijke dakopstanden wordt een afwijking op de maximale bouwlaaghoogte gevraagd van 3,5m (dus incl dakopstand) voor de dakverdiepingen.

Toetsing:

De gevraagde afwijking kan gezien worden als een beperkte afwijking op de afmetingen van een constructie zoals mogelijk gemaakt in toepassing van artikel 4.4.1§1 VCRO. De extra dakopstand voor de bovenste bouwlagen is beperkt en kan in overweging worden genomen, gezien deze extra halve meter rekening houdt met een voldoende vrije hoogte (minimum 2,50m (zie ook Algemeen Bouwreglement)), dakopstand, dakisolatie en eventuele afwerking als groendak.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de afwijking beperkt is, valt onder de mogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO en ruimtelijk verantwoord is. De gevraagde afwijking wordt dan ook aanvaard.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025K234. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden.

Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 23 december 2025.

Zie <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/35367>

4.6. Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

4.7. Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

Het projectgebied ligt op ca. 4 m van de Vertakking De Pauw (Portus Ganda).

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Er wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Waterweg nv.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden afgevoerd.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSVH) getoetst.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

De Vlaamse Waterweg gaf volgend advies met betrekking tot de watertoets:

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De herontwikkeling heeft een totale horizontale dakoppervlakte van 666m² (verbouwing, fietsenstelling en uitbreiding/nieuwbouw). Er wordt een hemelwaterput voorzien van 70.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor de aansluiting van toiletten, wasmachines en dienstkranen. Met de realisatie van 59 studentenkamers wordt een maandelijks hergebruik voorzien van 30.090 L/maand (59 x 17L/dag/stud. X 30 dagen/maand). De infiltratievoorziening wordt berekend op de horizontale dakoppervlakte en het deel verharding (44,6m²) dat hiernaartoe afwatert. Op het terrein zullen twee infiltratiezones zijn: één van de private delen en één van het publiek gedeelte. De infiltratievoorziening van het privaat gedeelte aangelegd met een buffervolume van 22 459,8 liter en een infiltratieoppervlak van 54,45m². De diepte bedraagt 50cm. Die van het publieke gedeelte heeft een buffervolume van 9.570 liter en een infiltratieoppervlak van 23,2m². De diepte bedraagt 50cm. Verder zijn er verschillende verhardingen die bij de terrein aanleg afwateren naar het omliggende groen.

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

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied er wordt bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 70.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien en afgestemd is op de studentenhuysvesting met 59 studentenkamers.

Daarnaast is het mogelijk met het gekende hergebruik en hemelwateropvang minimaal 2 maanden te overbruggen. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een private infiltratievoorziening die voldoende groot gedimensioneerd in functie van de gevraagde oppervlakte en buffervolume. De noodoverloop van de private infiltratievoorziening watert af in de Vertakking de Pauw. Ook de infiltratievoorziening van het publieke gedeelte is voldoende groot gedimensioneerd en heeft een noodoverloop aansluiting op de openbare riolering. De verharding op het perceel watert grotendeels naar het omliggend groen welke ¼ van de afwaterende oppervlakte bedraagt, andere delen wateren af naar de publieke infiltratiezone waar het infiltreert in de ondergrond.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking De Pauw niet wijzigen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

6. NATUURTOETS

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van voorliggend project te Gent de 1% de-minimisdrempel niet zal worden overschreden tijdens zowel de afbraak-/aanleg-/werffase als de gebruiks-/woonfase en de effecten op vlak van biodiversiteit bijgevolg verwaarloosbaar zullen zijn.

Indien de aanlegfase als de woonfase zich in eenzelfde jaar zouden voordoen, dan moet gekeken worden of in dit geval 1% de-minimisdrempel ook overschreden zou worden. Ongeacht het aandeel van de duur van beide fases, zal dit altijd onder de 100% zijn, aangezien de totale som van de aanleg- als woonfase ook lager is dan 100%. is de emissie kleiner dan 1%.

Tevens werd in de berekeningen ook altijd rekening gehouden met de strengste KDW-factor. Er kan dus gesteld worden dat het totale project 1% de-minimisdrempel niet zal overschrijden.

Voor geen enkel habitatype binnen de contouren van de SBZ-H wordt de drempelwaarde van 1% de-minimisdrempel voor deposities afkomstig uit verkeersbronnen, stationaire bronnen of stookinstallaties overschreden (conform het Stikstofdecreet). Op basis van deze resultaten is geen verder gedetailleerd onderzoek, zoals een passende beoordeling, nodig.

Ter hoogte van de andere SBZ-H onderdelen en VEN-gebieden binnen een straal van 20 km zal de projectspecifieke bijdrage even hoog of lager zijn voor beide onderzochte fases. Het aantal verkeersverplaatsingen gelinkt aan het project kan op grotere afstanden niet meer goed bepaald worden door inmenging van projectvreemd verkeer en verdere verdunning van het projectspecifieke verkeer. Daarom is verder onderzoek ter hoogte van verderaf gelegen beschermde natuurgebieden niet relevant.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 24 juni 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2026 tot en met 10 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

MOBILITEIT

Parkeerdruk en leefkwaliteit bewoners

Door de geplande ingrepen verdwijnen 5 à 6 parkeerplaatsen voor nabijgelegen woningen, in een zone waar de parkeerdruk reeds zeer hoog is. Er wordt geen duidelijk alternatief voorzien voor de betrokken bewoners. Daarnaast zal de voorziene studentenhuisvesting bijkomende parkeer- en verkeersdruk veroorzaken, aangezien niet alle studenten zich uitsluitend per fiets verplaatsen.

De Hundelgemsesteenweg kent vandaag reeds dagelijkse filevorming. De bestaande weginfrastructuur kan geen bijkomend programma of verkeersbelasting aan. Bovendien zijn de huidige betonplaten niet geschikt voor intensief en zwaar werfverkeer, wat schade aan de rijweg doet vermoeden.

Bespreking

De Stad Gent streeft naar een evenwicht tussen het vermijden van bijkomende parkeeroverlast en het ontmoedigen van extra autoverkeer.

In het voorliggende project verdwijnen 5 à 6 bestaande publieke parkeerplaatsen. Dit verlies wordt niet gecompenseerd, wat in lijn is met het Gentse parkeerbeleid waarin het structureel uitbreiden van parkeercapaciteit wordt vermeden, aangezien dit bijkomend autoverkeer aantrekt. In plaats van deze parkeerstrook komt een veilig ingericht fietspad zodat de fietsers comfortabel de Loskaai kunnen kruisen. Dit komt de veiligheid in de omgeving ten goede.

Voor studentenhuisvesting geldt volgens de parkeerrichtlijnen expliciet dat geen autostaanplaatsen moeten (en mogen) worden voorzien en wel voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen verplicht zijn. Hieraan wordt volledig voldaan.

Aangezien het project niet inzet op autobereikbaarheid, wordt geen toename van autoverkeer op de Hundelgemsesteenweg verwacht. De mogelijke impact op de parkeerdruk voor omwonenden blijft hierdoor beperkt en aanvaardbaar geacht binnen een stedelijke context. Het verdwijnen van een beperkt aantal parkeerplaatsen zonder compensatie is beleidsmatig aanvaardbaar en vormt geen voldoende grond tot weigering of aanpassing van het project.

Het werfverkeer is tijdelijk van aard en eigen aan elke stedelijke ontwikkeling. Dit wordt beschouwd als een normale en aanvaardbare hinder, op voorwaarde dat eventuele schade aan het openbaar domein na de werken wordt hersteld.

Fietsinfrastructuur, veiligheid en groenstructuur

Bestaande fietspaden mogen niet verdwijnen of versmald worden ten voordele van autoverkeer. Het betrokken pad maakt deel uit van de fietssnelweg Gent–Brussel en vormt de toegang tot de Louiza D’havebrug, een van de drukste fietsknooppunten van Gent. Door de realisatie van de ontbrekende schakel tussen station Merelbeke en het Verzetspad, in combinatie met nieuwe woonontwikkelingen (Loskaai, Scheldebocht), wordt een aanzienlijke toename van het fietsverkeer verwacht (meer dan 500 fietsers per uur in de spits). Daarnaast wordt het pad intensief gebruikt door diverse actieve weggebruikers (fietsers, voetgangers, joggers, skaters). Door de onmiddellijke ligging langs de Schelde vormt dit een aanzienlijk veiligheidsrisico bij conflicten of uitwijkmanoeuvres.

Daarom is het noodzakelijk te voorzien in:

- een fietspad van minimaal 6 m breed;
- een aparte randzone voor andere gebruikers;
- een schuwafstand van minstens 0,75m tot de Scheldeoever;
- een duidelijke, veilige en bij voorkeur groene afscheiding tussen pad en rivier.

Aangezien het gebied deel uitmaakt van een groen-klimaat, mag de infrastructuur niet ten koste gaan van het voorziene groen. Het ontwerp dient de vergroening te respecteren en te versterken. Concreet wordt gevraagd een afzonderlijk voetpad van 2 m breed te voorzien tussen jaagpad en ontwikkeling, en de groene zone zo in te richten dat zowel natuurwaarde als waterbergingscapaciteit ook bij een eventuele toekomstige inname behouden blijven.

Bespreking

Er worden geen bestaande fietsroutes geschrapt. Integendeel, het project vormt een eerste schakel in de verbetering van de fietsbereikbaarheid langs de groen-klimaat.

Voor de dimensionering van het fietspad wordt het Vademecum Fietsvoorzieningen gevolgd. Uit beschikbare tellingen ter hoogte van Meierij blijkt een huidige intensiteit van max. 237 fietsers per uur langs het jaagpad.

Volgens het Vademecum is een breedte van meer dan 4m pas vereist vanaf circa 500 fietsers per uur.

Ook rekening houdend met het extra fietsverkeer dat door het project zelf wordt gegenereerd en de verbeterde aansluiting op het jaagpad wordt geen verdubbeling van de fietsintensiteit verwacht op korte tot middellange termijn.

Een fietspad van 4 m breed wordt daarom als conform, veilig en functioneel beoordeeld. Bovendien is in groenklimateas voldoende groenruimte nodig om te werken als groenklimateas. Een goede balans tussen verharding en groen moet altijd gezocht worden. Dit projectvoorstel vindt hierin het nodige evenwicht. De verbreding van het huidige fietspad is zonder twijfel een grote verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Doordat het verbrede pad hier al naast een nieuwe groenzone komt te liggen – in tegenstelling tot de huidige situatie met een muur aan één kant - verhoogt de zichtbaarheid en de ruimtelijkheid van het fietspad wat het risico op conflictsituaties tussen verschillende gebruikers, vermindert.

BRANDWEER

Er wordt opgemerkt dat het gunstig advies van de brandweer uitgaat van een tweede toegangsweg op de Hundelgemsesteenweg. Daarvoor moet echter een gebouw op de Hundelgemsesteenweg gesloopt worden, wat niet vermeld staat in de aanvraag. De bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen het slopen van dit gebouw aangezien dit zware gevolgen kan hebben voor de aanpalende woningen.

Bespreking

Er worden in kader van de voorliggende aanvraag geen gebouwen gesloopt in functie van de brandweerweg, er wordt voor de nu voorliggende aanvraag niet uitgegaan van een tweede ontsluitingsweg voor de brandweer. Mogelijk wordt nog gerefereerd naar een eerder ingediende verkavelingsaanvraag, waar wel een tweede brandweerontsluiting voorzien was. Bij een toekomstige ontwikkeling op het terrein van de voormalige flesjesfabriek zal opnieuw advies van de brandweer ingewonnen worden.

ERFGOED

De oude fabrieksgebouwen zouden al lang beschermd moeten zijn.

Bespreking

Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan het bestaande fabrieksgebouw waardoor de toekomst ervan verzekerd is, ook al is het erfgoed niet als dusdanig beschermd. De aanduiding in het RUP als waardevol gebouw heeft er mee voor gezorgd dat hier naar een herbestemming gezocht is met respect voor de erfgoedwaarde ervan.

HINDER

Reliefwijzigingen, grondwerken en stabiliteit aanpalende woningen

In het loket worden reliefwijzigingen vermeld op percelen A383F2 en A349N, zonder duidelijke toelichting over aard en omvang van eventuele grondwerken.

De woningen Hundelgemsesteenweg 200 en 202 zijn meer dan 100 jaar oud en verkeren in goede staat, maar zijn potentieel gevoelig voor trillingen en grondverzet.

Er wordt gevraagd geen zware grondwerken uit te voeren in de onmiddellijke nabijheid van deze woningen, om risico's op scheurvorming, verzakkingen of instabiliteit van funderingen en steunmuren te vermijden.

Er is onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is bij eventuele schade en of een plaatsbeschrijving/staat van bevinding vóór en na de werken wordt voorzien en door wie.

Gemene muren mogen niet afgebroken, ondergraven of beschadigd worden.

Bij eventuele werken aan deze muren wordt gevraagd en enkel over te gaan tot uitvoering na schriftelijke goedkeuring door de betrokken eigenaars.

Achteraan het perceel Hundelgemsesteenweg 200 bevindt zich een aangebouwde bergingsruimte die niet is opgenomen in het grondplan van de bestaande toestand, maar die niet beschadigd mag worden bij terreinaanleg.

De muren van de oude Flessenfabriek verkeren al geruime tijd in een slechte onderhoudstoestand.

Er bestaat bezorgdheid over instortingsgevaar, zeker in combinatie met sloop- of bouwwerken in de omgeving.

Bespreking

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De vraag tot voorafgaand overleg en schriftelijke instemming voor aanpassingen aan de gemene muren is terecht. Dit is echter een burgerrechtelijke aangelegenheid tussen eigenaars waarin de stad als vergunningverlenende overheid geen oordeel kan vellen noch voorwaarden kan opleggen gelet op het zakelijk karakter van een omgevingsvergunning.

Privacy, inijk en woonkwaliteit

Uit plannen en doorsneden blijkt dat het voorziene studentenvolume meerdere bouwlagen telt en zich, ondanks het lagere maaiveld aan de Loskaai, in absolute bouwhoogte quasi gelijk bevindt aan de bovenste verdieping van het aanpalende perceel.

Dit leidt tot rechtstreekse inijk in private tuin en leefruimtes en een structurele en blijvende aantasting van de privacy, die niet kan worden opgevangen door beheermaatregelen.

Het huidige uitzicht op open ruimte en groen wordt vervangen door een langgerekt, massief bouwvolume op korte afstand, wat leidt tot verlies aan openheid en ruimtelijke beleving.

Door hoogte, massa en nabijheid van het gebouw wordt een vermindering van zonlicht verwacht in tuin en woning, vooral in ochtend, avond en tussenseizoenen.

Bespreking

Privacy, uitzicht en bezonning maken deel uit van de beoordeling van woonkwaliteit, maar er bestaat geen absoluut recht op blijvend open uitzicht noch op onveranderde bezonning in stedelijke context.

Wel wordt nagegaan of de impact evenredig is of vermijdbaar via inplanting, afstand, geleiding of hoogte.

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding houdt meer dan 30m afstand tot de aanpalenden, waardoor van rechtstreekse inijk en vermindering van lichtinval eigenlijk geen sprake is. Er is binnen dit project een evenwicht gezocht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Onzekerheid sloop en tijdelijke toestand

Bijgevoegde foto's tonen een zicht op een bestaande loods.

Er is onduidelijkheid of deze loods wordt gesloopt en of er in een tussentijdse fase geen nieuwe invulling wordt voorzien, met mogelijke tijdelijke hinder tot gevolg.

Bespreking

De loods en een groot deel van de verharding wordt inderdaad gesloopt, voorlopig worden de terreinen enkel ingezaaid in afwachting tot een nieuwe invulling die voorlopig niet gekend is. Hier zal ook een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Voorlopig is geen tijdelijke invulling gekend.

Gezondheid en milieu: fauna en ongedierte

In de gebouwen van de oude flessenfabriek is sprake van een ratten- en muizenpopulatie, wat bij sloop of werken kan leiden tot verspreiding.

Langs de Schelde komen zeldzame blauwe libelsoorten voor, die mogelijk verstoord of bedreigd worden door de werken aan water en oeverzone.

Bespreking

Voor last van ongedierte verwijzen we naar meldpunt hiervoor via website van de Stad. De aanwezigheid van ongedierte kan geen reden zijn om de bestaande leegstaande gebouwen niet te laten slopen, integendeel. Door het realiseren van een openbare groenzone hier is ook kwalitatief beheer verzekerd.

Aan de bestaande waterkant worden weinig of geen ingrepen gepland. Er wordt meer ruimte gegeven aan de groenstrook waardoor er geen impact op fauna en flora verwacht wordt.

Overstromingsgevoeligheid

Het terrein is overstromingsgevoelig; gemiddeld om de drie jaar treedt de rivier buiten haar oevers en loopt het perceel onder water.

Er bestaat bezorgdheid over de impact van de geplande werken en verhardingen op waterafvoer, buffering en veiligheid.

Bespreking

In overstromingsgevoelig gebied moet worden aangetoond dat waterberging behouden of verhoogd wordt en geen wateroverlast wordt afgewenteld op derden. Dit geldt ook bij gedeeltelijke verharding of reliëfwijziging. Het waterbergend vermogen is in huidig dossier voldoende, dit wordt gemotiveerd onder 5. WATERPARAGRAAF. Ook het substantieel verminderen van de verharde oppervlakte op deze site komt de waterhuishouding ten goede.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document, dat deze aanvraag moet kaderen in de ruimere ontwikkeling. Deze inrichtingsstudie bestaat uit een globaal inrichtingsplan dat we als indicatieve aanduiding van de ruimtelijke ordening beschouwen, en delen van de beschrijvende nota waarin de globale inrichting wordt geduid.

De inrichtingsstudie wordt niet goedgekeurd binnen deze aanvraag, maar geeft wel een beeld op de mogelijke ontwikkeling van het gebied die uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de groenklimaatas kan worden gerealiseerd en dat de eerste fase de verdere ontwikkeling op de naastgelegen percelen niet in de weg staat. Verschillende thema's zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel weergegeven, maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet duidelijk hoe deze verder zullen vertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval, uitzicht, voldoende buitenruimte (voorschriften in het RUP).

Ook geeft de inrichtingsstudie onvoldoende inzicht over de te realiseren woonkwaliteit in het project zelf en ten opzichte van de te behouden woonkwaliteit voor de omgeving. De invulling van huidige aanvraag maakt de beoordeling van deze elementen wel mogelijk op projectniveau, maar het is duidelijk dat bij de ontwikkeling van fase 2 deze elementen verder zullen moeten onderzocht worden.

De inrichtingsstudie geeft op niveau van het project ten opzichte van het geheel wel weer dat ontwikkeling en kwaliteiten in de omgeving niet gehypothekerd worden en een waardevolle kwaliteit zullen toevoegen. We missen hier een doorvertaling van de schema's rond ontsluiting en bouwlijnen naar een visie op de bouwblokken die in een latere fase worden geconcretiseerd en hoe deze zullen functioneren binnen een groter geheel. De inrichtingsstudie moet de ruimtelijke keuzes verantwoorden en kaderen. Door de natuurlijke scheiding die de Loskaai vormt kunnen we de inrichtingsstudie op vandaag wel gebruiken om het bouwen en renoveren in functie van de grootschalige collectieve studentenhuisvesting en het realiseren van de groenklimaatas, Loskaai en aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg te verantwoorden. De inrichtingsstudie voldoet nog niet om ook nieuwbouw op het te slopen deel aan de overzijde van de Loskaai te verantwoorden.

Op het inrichtingsplan is achter de bouwstrook in zone SW2c aan de Hundelgemsesteenweg ook bebouwing ingetekend in het binnengebied. Het RUP laat hier geen nieuwe bebouwing toe voorbij de hoofdgebouwen.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat de verbouwing van de voormalige leerlooierij en het toevoegen van een nieuwbouwwolume in functie van grootschalige collectieve studentenhuisvesting (1) , het slopen van de gebouwen ten zuiden van de Loskaai (2) en de realisatie van nieuw en aanpassing van bestaand openbaar domein(3)

1/ VERBOUWEN EN NIEUWBOUW ifv STUDENTENHUISVESTING na gedeeltelijke sloop LOSKAAI 2 met de voormalige Leerlooierij

- Loskaai 2
 - Slopen van het waterbassin en de berging
 - Slopen van de garageboxen
 - Verbouwen en nieuwbouw

De aanvraag betreft het gedeeltelijk slopen van het in het RUP aangeduid waardevol gebouw gelegen te Loskaai 1. Het betreft het gebouw met het waterbassin en wordt gemotiveerd vanuit de structureel slechte toestand, de noodzaak tot sanering van de onderliggende gronden en de in het RUP eveneens geformuleerde doelstelling om een groen-as te creëren langs het

water, op de plaats waar dit gebouw staat. Daarenboven zou het gebouw zich niet lenen tot herbestemming en de verdere ontpitting van het binnengebied belemmeren.

Op basis van eerder plaatsbezoek werd opgelegd om het meest authentieke gedeelte van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen te behouden, zowel wat betreft het exterieur als interieur. De betreffende aanvraag gaat hier uit van behoud.

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v. de doorlopende groen-as.

Programma

Het voorgestelde programma is conform het RUP waarbij gemeenschapsvoorzieningen voor het hele gebouw toegelaten zijn in SW2b en kan bijgevolg principieel worden aanvaard.

De studentenkamers passen gezien hun formaat goed in de bestaande industriële bebouwing met de gelede opbouw, en geringe bouwdiepte.

Ook de nieuwbouw is op schaal van deze omgeving en de te behouden erfgoedpanden.

De grootschalige studentenhuysvesting is ingericht met aandacht voor de goede ruimtelijke ordening en het samenleven tussen de studenten. Er is een goede mix in verschillende types kamers (36% kamers zonder voorzieningen, 56% kamers met een voorziening en geen studio's. Er is 1 studentenappartement met 5 slaapkamers. Er is voorzien in voldoende gemeenschappelijke voorzieningen. Zo beschikt elke leefgroep over een gemeenschappelijke leefkeuken. De leefgroepen met kamers zonder eigen sanitair beschikken over gemeenschappelijk sanitair. Er is een grote gemeenschappelijke fietsenberging en gemeenschappelijk afvalbeheer.

In het ontwerp is rekening gehouden met een zo laag mogelijke impact op vlak van geluidsoverlast naar aanpalenden door de positie van de rustigere en gemeenschappelijke functies.

Binnen de leefgroepen zijn de leefruimtes aan het begin of einde van de gang gelegen zodat deze niet centraal voor overlast zorgen. Daarbij worden ook geluidsisolerende wanden voorzien.

Met oog op het realiseren van kwalitatieve studentenhuysvesting vraagt de Stad voldoende aandacht voor het nodige beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook – en voornamelijk – het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Denk er aan dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

Uitgaande van deze visie heeft de Stad in haar algemeen bouwreglement een verplichting tot het opmaken van een 'beheersovereenkomst' ingeschreven (artikel 4.25). De beheersovereenkomst betreft een vast model, goedgekeurd door alle raden van bestuur van de hoger onderwijsinstellingen en het college van burgemeester en schepenen. De overeenkomst moet toegevoegd worden aan elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Bij een overdracht van het gehele gebouw naar een nieuwe eigenaar/verhuurder/beheerder, worden ook de verbintenissen mee overgedragen.

In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het louter verhuren aan studenten, het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Een getekende beheersovereenkomst is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Inplanting van de gebouwen

De bebouwing is een doorvertaling van de mogelijkheden van het RUP.

Daarbij blijft het bestaande te behouden gebouw behouden langs de Loskaai. Deze vleugel heeft een geringe bouwdiepte van maximaal 8m, wat optimaal is voor de invulling voor studentenkamers. Deze vleugel is licht geknipt gepositioneerd ten opzichte van de aanpalende bebouwing buiten het project, waardoor de raamopeningen weg kijken van deze bestaande bebouwing. Er is dus geen hinder te verwachten voor de bestaande bebouwing ten aanzien van deze vleugel.

Langs de groenklimaatas wordt een nieuwbouwvolume voorzien met een bouwdiepte van 15m en 4 bouwlagen, zoals voorzien in het RUP. Deze komt weliswaar dicht bij de bebouwing langs de Hundelgemsesteenweg dan de bestaande bebouwing, maar op deze manier kan de groenklimaatas gevrijwaard worden in functie van de realisatie van de groenas met fietsroute. De afstand ten opzichte van de bebouwing langs de steenweg is ook nog voldoende ruim om storende inkijk en te grote ruimtelijke en visuele impact te vermijden.

Hoogte van de gebouwen

De hoogte is passend in de omgeving en kan worden aanvaard. Ter hoogte van de Schelde is het anders positioneren van een teruggetrokken bouwlaag wel aanvaardbaar vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening gezien voldoende afstand tot aanpalenden kan worden gehouden. Er wordt hierbij geen extra vloeroppervlakte gerealiseerd ten opzichte van wat het RUP toelaat.

Buitenruimtes

De gelijkvloerse buitenruimte is een private tuin voor de studenten achter het gebouw. De tuin is zo ingericht dat het groen als buffergroen kan dienen, en studenten in kleinere groepen elkaar kunnen ontmoeten, zonder voor overlast te zorgen. Deze gelijkvloerse buitenruimte is ok.

Op de vierde verdieping wordt een dakterras voorzien richting Loskaai en een dakterras richting groenklimaatas op de grens met de linkeraanpalende. Het terras aan de Loskaai wordt omsloten door de bebouwing, heeft enkel impact op het eigen project, de Loskaai en de groenklimaatas, en is beperkt in grootte. Dit terras kan hierdoor ruimtelijk aanvaard worden.

Het terras aan de groenklimaatas is volledig buiten de voorziene bouwzone gelegen, en heeft ondanks zijn ligging aan de groenklimaatas ook een directe impact op het linkeraanpalende, nog te ontwikkelen perceel. Aangezien dit buiten de bouwzone gelegen is, is het niet wenselijk hier een zichtscherp te voorzien. We leggen daarom de **voorwaarde op dat de balustrade van dit terras een afstand van 1,90m moet houden ten opzichte van het aanpalend perceel**. Zie aanduiding op plan.

Parkeren

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. Deze omgevingsvergunning betreft de aanleg van het nieuw openbaar domein en het realiseren van 54 studentenkamers en 1 studentenappartement (voor 5 studenten). Het algemeen bouwreglement van Stad Gent eist dat hiervoor 59 fietsparkeerplaatsen voor studenten en 12 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien. Voor studentenhuisvesting zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan.

Fietsparkeren

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

De fietsenberging is vlot en leesbaar toegankelijk vanuit de Loskaai. Er worden twee deuren/openingen voorzien, wat inkomend en uitgaande fietsers scheidt. Eenmaal op de binnentuin is een pad van 150 cm voorzien en de berging is toegankelijk via twee openingen van 150 cm breed.

Het dossier meldt foutief dat de parkeervoorzieningen werden afgestemd op de Gentse parkeerrichtlijnen voor bouwprojecten.

- Er wordt gewerkt met een as-op-as-afstand van 40cm i.p.v. 50cm. De fietsenberging is groot genoeg om 59 gereserveerde plaatsen voor de studenten te voorzien. Dat impliceert wel dat de 12 voorziene bezoekersplaatsen anders moeten ingetekend worden. In dit dossier is dit geen probleem. Een mogelijke oplossing is de 12 bezoekersfietsparkeerplaatsen via een dubbellaags systeem voorzien, in de zuidoostelijke hoek van de fietsenberging. Het gangpad van 2,65m is zeker haalbaar. Op de geveltekening lijkt voldoende vrije hoogte te zijn om dit te voorzien. Er wordt geadviseerd de bezoekers op het bovenste niveau een plaats te geven. Dit vergemakkelijkt het dagelijks gebruik van de 'vaste bewoners'. Het is uitermate belangrijk dat de eigen fietsparkeernood voor de bezoekers van fase 1 nu al opgevangen wordt.
- De omgevingsaanvraag voorziet ook geen buitenmaatse fietsen. Voor studentenhuisvesting is dit geen verplichting. Aangezien de interne organisatie van de fietsenberging moet worden herbekeken, wordt geadviseerd hier één tot drie plaatsen te voorzien. Dit lijkt ruimtelijk mogelijk en kan nuttig zijn voor bijvoorbeeld minder mobiele studenten met driewielers of voor een bakfiets om collectieve boodschappen mee te doen.

Autoparkeren

Het programma van deze omgevingsvergunning vraagt geen specifieke auto-parkeerplaatsen. We herhalen dat de andere voorziene ontwikkelingen moeten voldoen aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van Stad Gent, zoals ook meegegeven in het voortraject.

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN van LOSKAAI 1 met de voormalige flesjesfabriek

- Loskaai 1
 - Slopen van de garageboxen
 - Reliefwijziging
 - Afbraak Loods met luifel
 - Afbraak Luifel berging

Aan de overzijde van de Loskaai is de voormalige flesjesfabriek gelegen, met loodsen en verharding met stapelplaatsen. De loodsen en verharding worden gesloopt, enkel de verharding

achter de loodsen, palend aan de woningen langs de Hundelgemsesteenweg blijft onaangeroerd in deze aanvraag.

Dit zuidelijke perceel wordt mee opgenomen in de huidige omgevingsaanvraag, omwille van de afbraak van de bestaande loodsen, noodzakelijk voor de aanleg van de Groenas langs de Schelde cfr de bepalingen van het RUP. Daarnaast zijn ook de afbraak van de luifelberging en het gedeeltelijk wijzigingen van het terreinprofiel vereist voor de noodzakelijke heraanleg en verbreding van de Loskaai.

Door de sloop van deze elementen kan de Loskaai worden verbreed en de groenklimaatas worden gerealiseerd. Dat maakt dat slopen op vandaag al te verantwoorden is, ook al is het toekomstige programma nog niet gekend. Het niveauverschil is tijdelijk in functie van de aanleg van de Loskaai en wordt bij toekomstige aanvragen hersteld

De aanvraag maakt duidelijk welke delen gesloopt worden en dat geen te beschermen eengezinswoningen worden gesloopt. De gemene muren blijven behouden, net als de verharding aan deze gemene muren. Door het behouden van de gemene muren en de verharding palend aan deze muren is het risico op verzakkingen beperkt.

De terreinen worden met een tijdelijk hekwerk afgebakend en groen ingezaaid, in afwachting tot verdere ontwikkeling.

De sloop van deze elementen worden aanvaard.

Hinder

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

3./ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag heeft de aandachtspunten en weigeringsgronden voor de verkavelingsaanvraag verwerkt. Hierdoor kan momenteel een voorwaardelijk positief advies gegeven worden op de omgevingsaanleg omtrent bestaand en nieuw openbaar domein. Een aantal aandachtspunten worden hernomen en opgenomen in de voorwaarden bij dit advies. Sommige elementen kunnen in een latere fase in het technisch dossier herwerkt worden.

Aanpassing en verbreding Loskaai

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur en is ook opgenomen in het RUP.

De verbreding is noodzakelijk voor de brandweerontsluiting van het project. De rooilijnbreedte varieert maar bedraagt overal minstens 8m

De verharde rijwegbreedte blijft beperkt tot 4m en wordt aan beide zijden geflankeerd door een groenstrook met lage begroeiing en bomen. Bij de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg wordt de weg plaatselijk iets breder waardoor de zichtbaarheid verbetert en hulpdiensten de bocht naar de Loskaai kunnen nemen.

Het oppervlaktewater van de verharding wordt geïnfiltreerd in de publieke infiltratievoorziening in de groenklimaatas.

Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling erlangs. De toegang voor auto's is beperkt tot de Loskaai zelf en kan daarmee de toekomstige projecten op de Loskaai ontsluiten. De weg wordt ingericht als woonerf. Fietsers en voetgangers hebben hier voorrang. Het einde van de Loskaai ter hoogte van de groenklimaatas wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer door middel van paaltjes. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groenklimaatas.

Aanpassing Hundelgemsesteenweg thv aantakking Loskaai

Het voet- en fietspad langs de Hundelgemsesteenweg wordt heraangelegd op vraag van de stad Gent.

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden om zo een verkeersveilige aansluiting met de vernieuwde Loskaai te voorzien. Door het fietspad door te trekken over de Loskaai met een uitstulping is er een vergrote zichtbaarheid voor uitrijdende auto's en worden conflicten vermeden tussen fietsers en auto's in- en uit de Loskaai en op de Hundelgemsesteenweg.

Tegenover de Loskaai ligt ook de onderdoorgang richting Moriaanstraat die toegankelijk is voor fietsers en voetgangers als verkorte verbinding met Ledeberg centrum.

De voetpad- en fietsuitstulping zorgt voor volgende voordelen:

- een verkorte oversteekbeweging voor fietsers die vanop de groenklimaatas naar dit tunneltje willen om zo de Hundelgemsesteenweg te vermijden
- een grotere zichtbaarheid vanop de Loskaai richting fietsers en automobilisten op de Hundelgemsesteenweg
- de mogelijkheid om oneigenlijk te parkeren voor de Loskaai valt weg, hierdoor vergroten bovenstaande voordelen nog extra.

In het voortraject is hier vanuit de stad op aangestuurd. Een kwalitatieve uitstulping ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg optimaliseert de zichtbaarheid. Door deze uitstulping voldoende

lang te maken en het aanpalende fietspad richting rijweg te verplaatsen vergroot de veiligheid sterk voor alle weggebruikers.

Er verdwijnen hierdoor slechts een 3-tal feitelijke parkeerplaatsen, aangezien de ruimte vandaag ook niet overal parkeren toelaat. Door de uitstulping wordt dit oneigenlijke parkeren verhinderd, kan groen worden toegevoegd en verbetert te verkeersveiligheid.

Dit komt tegemoet aan bezorgdheden uit de buurt. De druk die het nieuwe project met zich meebrengt kan hierdoor worden gecompenseerd.

Nieuw openbaar domein – groenklimaatas langs de Schelde

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas. Het jaagpad wordt ingericht als een groenklimaatas met een rijloper van 4 meter breed.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van het hemelwater dat valt op de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Dit project is een schakel in het uitwerken van de groenklimaatas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad.

Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Op termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groenklimaatas worden ingericht en aansluiten op de gelijklopende aanvraag van de verkaveling Scheldebocht (OMV_2025098349).

De groenzone tussen de gebouwen en de Schelde kan aangelegd worden als een robuuste groenstructuur met bomen van 1e orde en 2e orde, de wadi's voor afwatering van de weg zelf hypothekeren de inrichting van de groenas niet.

Het concrete beplantingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. leesbaarheid beheer).

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Het is belangrijk om ook bij de aanpassingen bij het technisch dossier de aandachtspunten van de brandweer mee te nemen.

Laden en lossen

Voor elke ontwikkeling in de stad is het uitgangspunt dat logistieke ruimte wordt voorzien op eigen terrein.

In dit plan wordt dit voorzien langs de Loskaai wat niet de bedoeling is. Door het slopen van de loodsen is laden en lossen aan de overzijde op de private, niet ontwikkelde terreinen nog mogelijk. Hier kan tijdelijk ruimte voor voorzien worden tot een nieuwe ontwikkeling op deze plek komt die ruimte houdt voor het laden en lossen op eigen terrein.

Het wordt belangrijk dit duidelijk te maken aan alle weggebruikers van de Loskaai. Dit zijn o.a. bewoners, bezoekers, leveranciers maar ook passanten.

Signalisatieplan

Het is belangrijk dat het signalisatieplan door de aanvrager tijdig wordt opgestart. Op die manier wordt alle noodzakelijke horizontale en verticale signalisatie in beeld gebracht en geplaatst.

Aangezien het woonerf een gemengd gebruik zal vragen, is dit noodzakelijk op een kwalitatieve manier te voorzien.

Riolering en waterhuishouding

Een aantal zaken met betrekking tot de riolering en waterhuishouding vormen verdere aandachtspunten die in het technisch dossier moeten geoptimaliseerd, verzekerd of verduidelijkt worden.

Deze hebben geen invloed op het vastleggen van de rooilijn waardoor deze zonder probleem kan worden vastgelegd.

Rooilijnenplan

In het RUP Groenas 4 Bovenschelde werden indicatieve bouwlijnen vastgelegd die met de rooilijnen in deze aanvraag worden bekrachtigd.

Het rooilijnenplan in deze aanvraag legt de rooilijn van de Loskaai en de groenklimaatas ter hoogte van het project concreet vast, en bakent hierbij duidelijk de openbare weg af van de private terreinen.

Overdracht naar openbaar domein

Het openbaar domein wordt door de aanvrager aangelegd en kosteloos overgedragen aan de stad. In het dossier is het volledige openbaar domein opgenomen, ook al zal nog niet de volledige ontwikkelbare zone worden ingericht.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, met uitzondering van het terras op de 4^{de} bouwlaag richting groenklimaatas, bijgevolg is het **verslag voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van Zwart- en grijswater in de openbare riolering met een debiet van 1 475 m ³ /jaar Nieuw	1475 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Geothermische warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 2 x 10.6 = 21.2 kW Nieuw	21,2 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025121365_Loskaai_gemeenteraadsbesluit 24 juni 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025121365 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen aan VITRUVI DEVELOPMENTS bv (O.N.:0726899885) gelegen te Loskaai 1, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20251030-0057 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van Zwart- en grijswater in de openbare riolering met een debiet van 1 475 m³/jaar Nieuw	1475 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Geothermische warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van $2 \times 10.6 = 21.2$ kW Nieuw	21,2 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen

De voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen moeten strikt gevolgd worden. Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 maart 2026 met kenmerk 056094-019/MLE/2026.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 23 maart 2026 met kenmerk AD-26-155.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** op 24 maart 2026 met kenmerk omv-2025121365 Behandeling in eerste aanleg-001.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 5 februari 2026.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 10 februari 2026 met kenmerk AV/411/2026/00216.

Archeologie

Het programma van maatregelen zoals voorzien in de archeologienota moet worden gevolgd. Zie <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/35367>

Terras op 4^{de} bouwlaag richting groenklimaatas

De balustrade van het terras op de 4^{de} bouwlaag richting groenklimaatas moet 1,90m afstand houden ten opzichte van de linkeraanpalende. Zie aanduiding op het plan.

Mobiliteit

De organisatie van de fietsenberging moet aangepast worden, zodat voldaan wordt aan de fietsparkeerrichtlijnen. Concreet moet voor de studentenkamers de maatvoering aangepast worden tot min. 50cm as-op-as-afstand en moet op dit perceel een oplossing gevonden worden voor de 12 bezoekersfietsparkeerplaatsen. Dit lijkt ruimtelijk inpasbaar in de fietsenberging als gewerkt wordt via een dubbellaags systeem.

Laden en lossen

Laden en lossen wordt voorzien op privaat terrein. Het wordt belangrijk deze ruimte duidelijk te maken aan alle weggebruikers van de Loskaai. Dit zijn o.a. bewoners, bezoekers, leveranciers maar ook passanten.

Openbaar domein

Hellingen

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de (toekomstige) openbare verhardingen. De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding 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 toegangspaden richting de gebouwen mogen niet afhellen richting de gebouwen. Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Voor de lozingsconstructie op de bevaarbare waterloop “Vertakking De Pauw” moet de machtiging bekomen worden bij De Vlaamse Waterweg <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt, deze dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

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

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

Bermen

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Keermuurtjes en keldergaten moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Openbare verlichting

Voor het eventueel **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Niveau openbaar domein

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.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Nieuwe gevelmuren

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.

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025121365**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier

- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

Aangezien de organisatie van de fietsenberging moet worden herbekeken i.f.v. de as-op-as-afstand en de bezoekersfietsparkeerplaatsen wordt geadviseerd toch in te zetten op enkele buitenmaatse fietsen in deze fietsenberging.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent. Er wordt geadviseerd om op dat moment het signalisatieplan voor de eindfase ook op te starten, zodat de overdracht en oplevering van het nieuw openbaar domein vlot verloopt. Aandachtspunten zijn het woonerf-statuuut, de nodige jaagpad en fietssnelweg-signalisatie, de inplanning van de paaltjes, het vermijden van foutparkeren en het faciliteren van de stationeerplaats voor leveringen.

We herhalen de voorwaarde dat de andere ontwikkelingen uit de inrichtingsstudie ook zullen moeten voldoen aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Sloop

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

Vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Huisnummering

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

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

Indien een hernummering nodig is dient hiervoor een termijn van 2 maanden te worden voorzien.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Werkverkeer

Om moeilijkheden met werkverkeer te voorkomen, wordt gevraagd dat de bouwheer voor de start van de werken contact opneemt met de Stad Gent. Een van de aspecten die aandacht verdient is het beschikbaar en veilig houden van de bovenlokale fietsverbinding.

Geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05850 - OMV_2025121365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuysvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Loskaai, 9050 Gent - Vergunning

2026_GR_00571 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025121365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuysvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegen en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Loskaai, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazoui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck; Ywein Joris
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Jonas Van Poucke namens VITRUVI DEVELOPMENTS BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Loskaai 1 kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 383F2 en 398M.

Deze aanvraag werd op 17/12/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 02/02/2026 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De projectsite bevindt zich binnen de contouren van het RUP Groenas 4 – Bovenschelde. Dit RUP bevat naast verschillende bestemmingszone ifv een stedelijke ontwikkeling hier, ook een zone voor groenas langs de Schelde en indicatieve aanduiding van ontsluitingswegen - waaronder de Loskaai -, en van fiets- en wandelpaden – eveneens ter hoogte van de Loskaai.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit: nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de sloop van gebouwen en uitbreken van verhardingen, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenklimaatas, wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen.

De aanvrager omschrijft dit zelf als een eerste fase van dit project, de tweede fase wordt dan de latere realisatie van een nieuwbouw op het terrein van de voormalige flesjesfabriek en de daarbij bijhorende omgevingsaanleg.

Deze aanvraag omvat de verbouwing van de voormalige leerlooierij en het toevoegen van een nieuwbouwvolume in functie van grootschalige collectieve studentenhuisvesting, het slopen van de gebouwen ten zuiden van de Loskaai en de realisatie van nieuw en aanpassing van bestaand openbaar domein. In functie daarvan wordt het bestaand openbaar domein aangepast. Het zijn die aanpassingen die voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
 1. Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand
 2. Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ifv groenklimaatas
 3. Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

Loskaai

De Loskaai blijft dienst doen als publieke ontsluiting van de site, alsook als aansluiting van de buurt met het jaagpad, onderdeel van het bovenlokaal fietsnetwerk.

De Loskaai wordt verbreed tot 8m, zoals beoogd binnen het RUP, met een extra afschuining ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg en wordt volledig heraangelegd met inbegrip van de wegenis, de aanpalende verharding en groenaanleg, de uitrusting en de riolering. De rijweg zelf krijgt een breedte van 5,5m, ter hoogte van het te herbestemmen voormalig bedrijfsgebouw versmalt die rijweg 4m. Naast de rijweg wordt een onverharde berm voorzien in gras.

Het autoverkeer wordt beperkt tot de in RUP Groenas 4 voorziene ontsluitingswegen, hier de Loskaai, die wordt ingericht als woonerf en zo de zwakke weggebruiker voorrang geeft op het

beperkte autoverkeer. Paaltjes, wegneembaar voor de doorgang van onderhouds- en hulpdiensten, begrenzen dit autoverkeer tot het minimaal noodzakelijke.

Voor leveringen wordt in het ingediende ontwerp een zone voorzien om te laden en lossen aan het uiteinde van de voor gemotoriseerd verkeer doodlopende Loskaai.

Ten noorden van de toekomstige inrit van de ondergrondse parking wordt een zone in grindgazon voorzien zodat hier in uitzonderlijke gevallen onderhoudsvoertuigen voor werken aan de wegenis of de Groenas kunnen stationeren.

Het deel van de projectsite ten zuiden van de Loskaai is in het verleden genivelleerd op de pas van het jaagpad, dit in functie van de logistieke werking als industrieterrein. Dit heeft als gevolg dat deze percelen momenteel lager liggen dan de aanpalende Loskaai en de private percelen zijde Hundelgemsesteenweg. Er werden plaatselijk keermuren en constructies opgetrokken zodat de aanpalende tuinmuren en afscheidingen op hun plaats zouden blijven. De afbraak van deze constructies zijn geen voorwerp van deze aanvraag en blijven behouden ivm de stabiliteit van de aanpalende tuinmuren en afscheidingen. De verharding palend aan deze constructies blijft binnen deze aanvraag ook behouden.

Om de verbreding van de Loskaai te realiseren zal deze gedeeltelijk opgehoogd worden en voorzien worden van een talud. In fase 2 van het project zal het volledige binnengebied ten zuiden van de Loskaai terug opgehoogd worden naar het oorspronkelijk reliëf. Dat is geen voorwerp van huidige aanvraag.

Groenklimaatas

De realisatie van de groenklimaatas langs de Schelde met inbegrip van de verbreding van het jaagpad maakt integraal deel uit van deze aanvraag en dit over de volledige lengte van het projectgebied. Het jaagpad wordt verbreed en krijgt een rijloper van 4m in asfaltverharding.

Plaatselijke aanpassingen Hundelgemsesteenweg

De Hundelgemsesteenweg wordt ter hoogte van de aansluiting met de Loskaai beperkt aangepast in functie van de verkeersveiligheid (met een voetpadverbreding en uitstulpend fietspad) en de toegankelijkheid voor interventievoertuigen.

De hoeken van de Loskaai krijgen plaatselijk een verbreding in functie van de zichtbaarheid.

Deze ingrepen samen met de nieuwe groene aanleg van de verbrede Loskaai als woonerf signaleren de doorsteek voor fietsers en voetgangers.

Rooilijnenplan

Het rooilijnenplan dat toegevoegd is aan deze aanvraag bevat volgende elementen:

- De bestaande rooilijn dd 23/06/2008 van de Hundelgemsesteenweg, voormalige gewestweg, vandaag een gemeenteweg wordt plaatselijk afgeschaft in functie van de verbreding van de Loskaai.
- De nieuwe rooilijn langs de groenklimaatas, deze is slechts als indicatieve aanduiding van een bouwlijn voorzien in het RUP groenas 4 en wordt met voorliggend rooilijnplan concreet vastgelegd.
- De nieuwe oostelijke rooilijn van de Loskaai in functie van de verbreding ervan. Ook die is voorzien in het RUP groenas 4 als indicatieve aanduiding van een bouwlijn en wordt met voorliggend rooilijnplan concreet vastgelegd.

- De westelijke rooilijn van de Loskaai die de huidige feitelijke rooilijn volgt.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2026 tot 10 maart 2026.

Resultaat : 7 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

(Her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein

De aanvraag heeft de aandachtspunten en weigeringsgronden voor de eerder ingediende verkavelingsaanvraag verwerkt. Hierdoor kan momenteel een voorwaardelijk positief advies gegeven worden op de omgevingsaanleg omtrent bestaand en nieuw openbaar domein. Een aantal aandachtspunten worden hernomen en opgenomen in de voorwaarden bij dit besluit. Sommige elementen kunnen in een latere fase in het technisch dossier herwerkt worden (zie verder).

Aanpassing en verbreding Loskaai

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimateas als nieuwe fietsinfrastructuur en is ook opgenomen in het RUP.

De verbreding is noodzakelijk voor de brandweerontsluiting van het project. De rooilijnbreedte varieert maar bedraagt overal minstens 8m.

De verharde rijwegbreedte blijft beperkt tot 4m en wordt aan beide zijden geflankeerd door een groenstrook met lage begroeiing en bomen. Bij de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg wordt de weg plaatselijk iets breder waardoor de zichtbaarheid verbeterd en hulpdiensten de bocht naar de Loskaai kunnen nemen.

Het oppervlaktewater van de verharding wordt geïnfiltreerd in de publieke infiltratievoorziening in de groenklimateas.

Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling erlans. De toegang voor auto's is beperkt tot de Loskaai zelf en kan daarmee de toekomstige projecten op de Loskaai ontsluiten. De weg wordt ingericht als woonerf. Fietzers en voetgangers hebben hier voorrang. Het einde van de Loskaai ter hoogte van de groenklimaatas wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer door middel van paaltjes.

De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groenklimaatas.

Aanpassing Hundelgemsesteenweg thv aantakking Loskaai

Het voet- en fietspad langs de Hundelgemsesteenweg wordt heraangelegd op vraag van de stad Gent.

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden om zo een verkeersveilige aansluiting met de vernieuwde Loskaai te voorzien. Door het fietspad door te trekken over de Loskaai met een uitstulping is er een vergrote zichtbaarheid voor uitrijdende auto's en worden conflicten vermeden tussen fietsers en auto's in- en uit de Loskaai en op de Hundelgemsesteenweg.

Tegenover de Loskaai ligt ook de onderdoorgang richting Moriaanstraat die toegankelijk is voor fietsers en voetgangers als verkorte verbinding met Ledeberg centrum.

De voetpad- en fietsuitstulping zorgt voor volgende voordelen:

- een verkorte oversteekbeweging voor fietsers die vanop de groenklimaatas naar dit tunneltje willen om zo de Hundelgemsesteenweg te vermijden
- een grotere zichtbaarheid vanop de Loskaai richting fietsers en automobilisten op de Hundelgemsesteenweg
- de mogelijkheid om oneigenlijk te parkeren voor de Loskaai valt weg, hierdoor vergroten bovenstaande voordelen nog extra.

In het voortraject is hier vanuit de Stad op aangestuurd. Een kwalitatieve uitstulping ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg optimaliseert de zichtbaarheid. Door deze uitstulping voldoende lang te maken en het aanpalende fietspad richting rijweg te verplaatsen vergroot de veiligheid sterk voor alle weggebruikers.

Er verdwijnen hierdoor slechts een 3-tal feitelijke parkeerplaatsen, aangezien de ruimte vandaag ook niet overal parkeren toelaat. Door de uitstulping wordt dit oneigenlijke parkeren verhinderd, kan groen worden toegevoegd en verbeterd te verkeersveiligheid.

Dit komt tegemoet aan bezorgdheden uit de buurt. De druk die het nieuwe project met zich mee brengt kan hierdoor worden gecompenseerd.

Nieuw openbaar domein – groenklimaatas langs de Schelde

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas. Het jaagpad wordt ingericht als een groenklimaatas met een rijloper van 4 meter breed wat een stuk breder is dan vandaag en voldoende om de verwachte fietsintensiteiten op een veilige manier op te vangen.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het

openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van het hemelwater dat valt op de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Dit project is een schakel in het uitwerken van de groenklimaat 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad.

Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Op termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groenklimaat worden ingericht en aansluiten op de gelijklopende aanvraag van de verkaveling Scheldebocht (OMV_2025098349).

De groenzone tussen de gebouwen en de Schelde kan aangelegd worden als een robuuste groenstructuur met bomen van 1e orde en 2e orde, de wadi's voor afwatering van de weg zelf hypothekeren de inrichting van de groenas niet.

Het concrete beplantingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. leesbaarheid beheer).

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaat, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaat zijn robuuste karakter kan vervullen.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Het is belangrijk om ook bij de aanpassingen bij het technisch dossier de aandachtspunten van de brandweer mee te nemen.

Laden en lossen

Voor elke ontwikkeling in de stad is het uitgangspunt dat logistieke ruimte wordt voorzien op eigen terrein. In dit plan wordt dit voorzien langs de Loskaai wat niet de bedoeling is. Door het slopen van de loodsen is laden en lossen aan de overzijde op de private, niet ontwikkelde terreinen nog mogelijk. Hier kan tijdelijk ruimte voor voorzien worden tot een nieuwe ontwikkeling op deze plek komt die ruimte houdt voor het laden en lossen op eigen terrein.

Het wordt belangrijk dit duidelijk te maken aan alle weggebruikers van de Loskaai. Dit zijn o.a. bewoners, bezoekers, leveranciers maar ook passanten.

Signalisatieplan

Het is belangrijk dat het signalisatieplan door de aanvrager tijdig wordt opgestart. Op die manier wordt alle noodzakelijke horizontale en verticale signalisatie in beeld gebracht en geplaatst. Aangezien het woonerf een gemengd gebruik zal vragen, is dit noodzakelijk op een kwalitatieve manier te voorzien.

Riolering en waterhuishouding

Een aantal zaken met betrekking tot de riolering en waterhuishouding vormen verdere aandachtspunten die in het technisch dossier moeten geoptimaliseerd, verzekerd of verduidelijkt worden. Deze hebben geen invloed op het vastleggen van de rooilijnen waardoor deze zonder probleem kan worden vastgelegd.

Rooilijnenplan

In het RUP Groenas 4 Bovenschelde werden indicatieve bouwlijnen en doorsteken vastgelegd die met de rooilijnen in deze aanvraag worden geconcretiseerd.

Het rooilijnenplan in deze aanvraag legt de rooilijn van de Loskaai en de groenklimaatas ter hoogte van het project concreet vast, en bakent hierbij duidelijk de openbare weg af van de private terreinen erlangs.

Overdracht naar openbaar domein

Het openbaar domein wordt door de aanvrager aangelegd en kosteloos overgedragen aan de Stad. In het dossier is het volledige openbaar domein opgenomen dat hoort bij de projectzones aan beide zijden van de Loskaai, ook al wordt met voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag nog niet de volledige ontwikkelbare zone als bouwproject gerealiseerd. Vanuit ruimtelijk oogpunt en continuïteit in de realisatie van deze belangrijke fietsverbinding is het positief dat de groenklimaatas en het daarin opgenomen verbrede fietspad al over de volledige lengte van dit projectgebied wordt aangelegd en niet verdeeld wordt over de projectontwikkeling aan beide zijden van de Loskaai.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- E.13. Rooilijnplannen.pdf (deel van de beslissing)
- E.9.2 Afbakeningplan grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- 1.3. Verslag_OA_of_advies_college_20260504_160515_0.pdf
- Advies De Vlaamse Waterweg - omv-2025121365 - Behandeling in eerste aanleg.pdf
- advies Farys Loskaai 1 Gent-Ledeberg.pdf
- AWV Brief_AV-411-2026-00216_20260205_gunstig.pdf
- brandweer MLE 056094.019 Loskaai 1, 9050 Gent.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 32 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Tom De Meester; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Frederik Sioen; Sami Souguir; Julie Steendam; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Johan Deckmyn; Ywein Joris; Jonas Naeyaert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck
- 1 stem(men) blanco: Isabelle Heyndrickx

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Loskaai 1 en kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 383F2 en 398M, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen moeten strikt gevolgd worden. Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

- Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 maart 2026.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 23 maart 2026:
- Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West op 24 maart 2026.
- Voorwaardelijk gunstig advies van Infrabel afgeleverd op 5 februari 2026.
Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Autosnelwegen afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. AV/411/2026/00216.

Brandweerzone Centrum heeft een aantal aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot het openbaar domein die zo goed als mogelijk moeten meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het technisch dossier:

- De afstand tussen de brandweerweg en het gebouw is te klein. Hier moet gezocht worden om de afstand te vergroten naar een ideaal van 4m, maar met een min van 2m tussen de rand van de brandweerweg en de gevel van het gebouw.
- Let op er moet ook min 1 m voorzien worden tussen de brandweerweg en de rooilijnen.

Zie aandachtspunten in het advies van de Brandweer in het omgevingsloket.

Openbaar domein: uitgesloten uit deze vergunning

Laden en lossen

De standplaats voor onderhoud/stationeerplaats leveringen dient uit deze omgevingsvergunning geschrapt te worden en kan niet voorzien worden op het openbaar domein.

Toegangspaden ten oosten van Loskaai

Het pad en de opritten richting de toekomstige ontwikkeling aan de onderzijde van de Loskaai zijn uit deze vergunning te sluiten, deze zullen beoordeeld worden bij de omgevingsaanvraag van deze ontwikkeling.

Openbaar domein – projectgebonden bijzondere voorwaarden

Beveiliging voet fietspad Loskaai

Aan de voet van het fietspad moet op de berm van de waterloop een voldoende stevige afsluiting inclusief signalisatie aangebracht worden. Deze moet tevens dienst doen als valbeveiliging, het risico dat men in het water terecht komt is groot. De nodige afspraken hiervoor dient men met de Vlaamse Waterweg te maken.

Toegangspaden

Voor de nooduitgang zal een pad van maximaal 1,5m in grindgazon voorzien worden.

Verholen goot Loskaai

De verholen goot dient vervangen te worden door een holle greppel die mee in de beton wordt uitgewerkt en die uitmondt op een oppervlakkig instroom vlakje naar de wadi in kasseien.

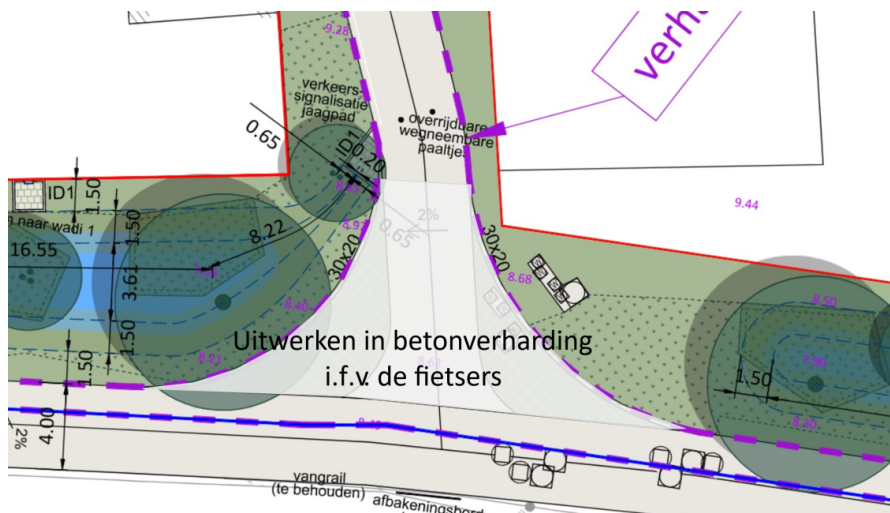
Instroomvlak naar wadi

Het instroomvlakje waarlangs het water van de Loskaai naar de wadi loopt moet beperkt worden in breedte. Een hol aangelegde kasseistrook van 60cm is voldoende.

Het water afkomstig van de wegenis die via de holle greppel richting de wadi wordt gestuurd, zal volgens ons de Schelde inlopen omwille van de grote langshelling. Daarom moet op het einde van de holle greppel een straatkolk voorzien worden die het water zo afvoert richting wadi 1.

Verharding voet fietspad Loskaai

Het grindgazon dient aangepast te worden naar betonverharding zodat fietsers hun bochten beter kunnen nemen. De deksels in de betonverharding dienen opgebroken te worden en volledig omstort te worden door de nieuwe wegenis beton.

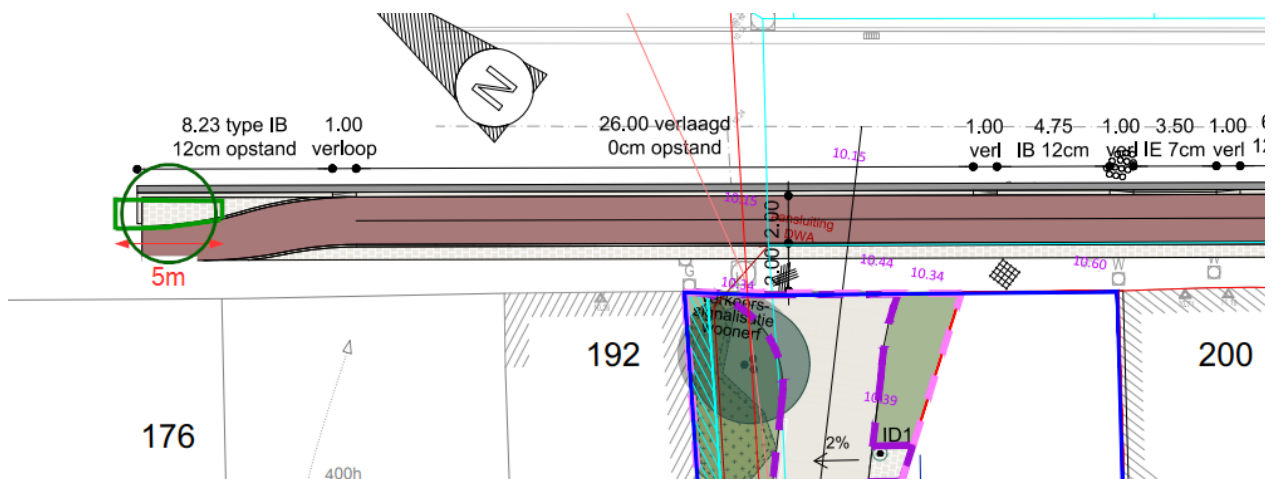


Overrijdbare paaltjes

Overrijdbare wegneembare paaltjes richting de privatieve ontwikkeling zijn op privaat domein te plaatsen.

Hundelgemsesteenweg

Voor en na de uitstulping van het fietspad is een voldoende lang plantvak met een boom op 3m van de gevel te voorzien. Dit om de geleiding van de uitstulping met een verticaal element te vergroten.



Maaiveldpeilen

In kader van het technisch dossier moeten de bestaande maaiveldpeilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en laagste punt van de verharding in kaart worden gebracht. Er dient 1 soort bestaande toestand te zijn en 1 soort ontworpen voorzien van een pijltje om duidelijk te maken over welke plaats het gaat.

Typedwarsprofiel

In kader van het technisch dossier dient er van elk type materiaal een typedwarsprofiel uitgewerkt te worden zodat de materialisatie en opbouw kan beoordeeld worden.

Hellingen

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de (toekomstige) openbare verhardingen. De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding 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 toegangspaden richting de gebouwen mogen niet afhellen richting de gebouwen. Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.

Grens publiek-privaat

Grens privaat en openbaar moet DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. gebruik van een verschillend materiaal, boordsteen, andere type beplanting, ...

Verlichting

De soort en positie van de verlichtingspunten dient verder afgestemd te worden met Fluvius en de lichtcel van Stad Gent. Zoals ze nu ingetekend staan t.h.v. de toegangspaden richting de verschillende loten, is dit niet mogelijk.

Technische bepalingen, uit te klaren in technisch dossier

De opbouw van de betonverharding is niet volgens de voorschriften van Stad Gent. De fundering van de betonverharding bestaat uit een steenslagfundering type I (15 cm) en type II (10 cm), geen standaard onderfundering. Lengteprofiel en dwarsprofiel spreken elkaar tegen qua opbouw.

Grindgazon dient afgeboord te worden d.m.v. een boordsteen type ID1.

De verschillende types boordstenen dienen duidelijk opgenomen te worden in de legende en op het plan.

Bestek en meetstaat worden in fase technisch dossier nagekeken en geëvalueerd.

Artikel 3:

Legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

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

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

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

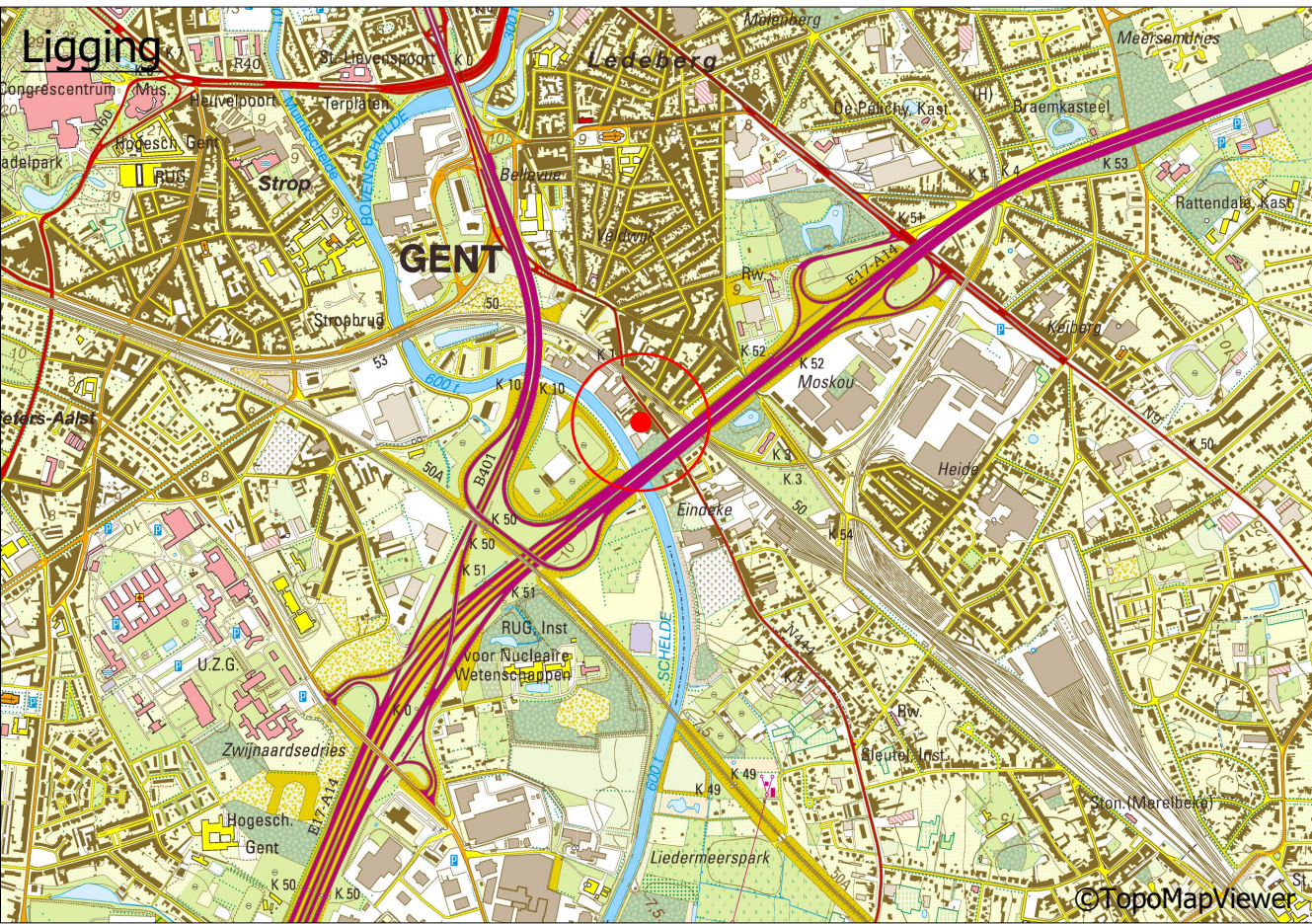
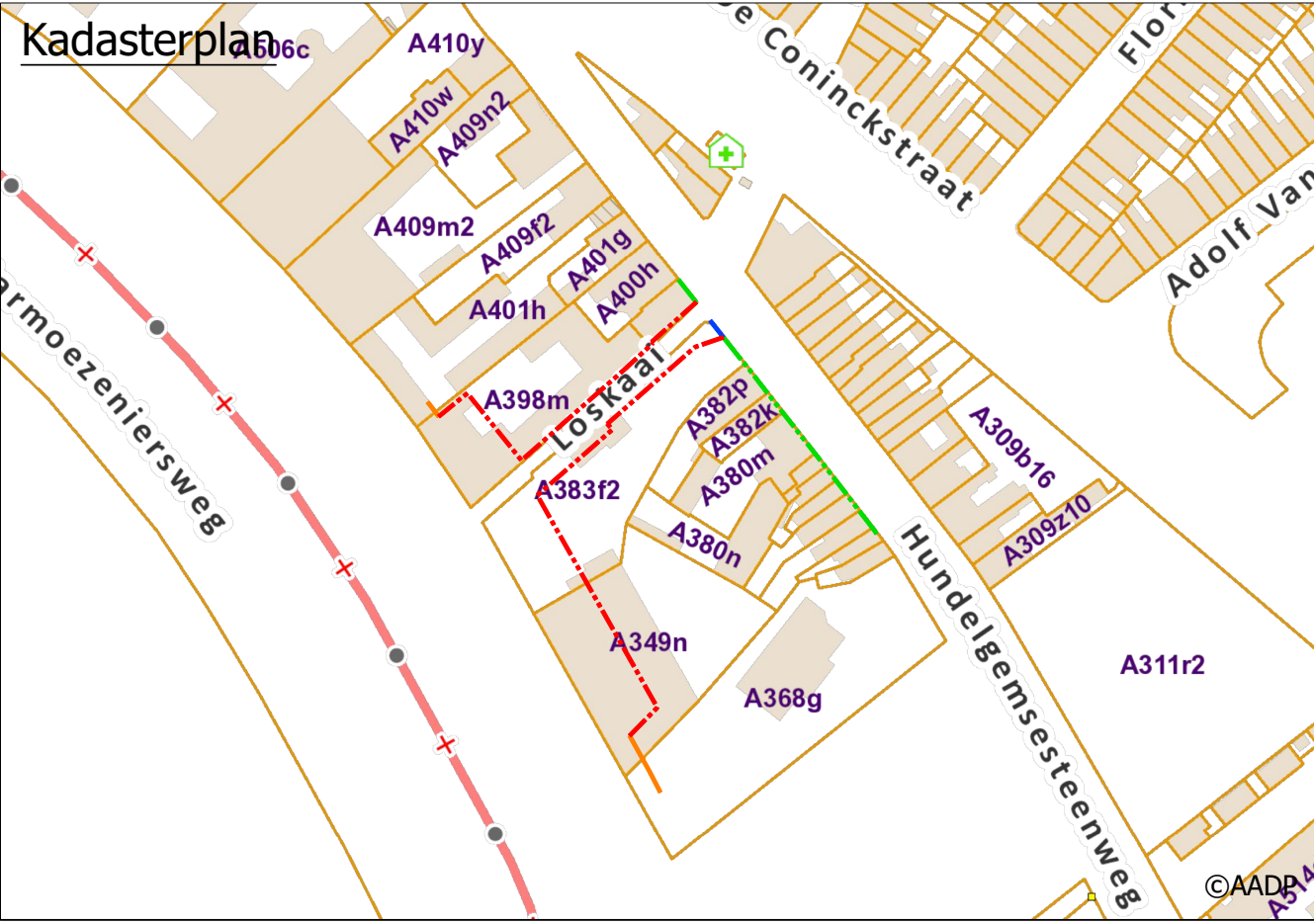
Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025121365 voor gronden aan Loskaai 1 voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 16:32:14 (GMT+02:00) door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
24/06/2026 13:46:43 (GMT+02:00) door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00571 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025121365 K - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1 - nieuwbouw en de herbestemming en verbouwing van een industrieel pand tot studentenhuisvesting na de gedeeltelijk afbraak van industriële panden, de aanpassing en heraanleg van openbare wegenis en groenas en wijziging van het terreinprofiel en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Loskaai, 9050 Gent



tecon

landmeters-experten

kleimoer16
9030 gent - mariakerke

tel. +32 9 380 96 82

www.tecon.be
info@tecon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD GENT
20ste Afd., Sie A, nrs. 349n, 383f2, 398m, 400g

Gelegen te

Hundelgemsesteenweg - Loskaai, 9000 Gent

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van

In openbaar onderzoek schepencollege van
tot

Gepubliceerd in Staatsblad op

Op datum van **14 december 2023** is ondergetekende **Wouter De Maegt**,
Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en
ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van
Landmeters-Experten onder het nummer LAN/04 0514, handelend in
opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16,
overgegaan tot het **opmaken van het rooilijnplan** van bovenvermelde
eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met
stedebouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief
weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te
gelden naar recht;

Wouter De Maegt
opgemaakt te Mariakerke op 14-12-2023

Planrefnr. AAPD

Opgemeten

Opgemaakt

Schaal

nvt

PK 14-10-2021

SH 14-12-2023

1:200

Dossiernummer

Versie

Versie

Formaat

2021.31351

1

4

A1

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn
idealisaie, zijn relatieve en zijn absolute positie.
Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties
van de opdracht.
Planimetrie (xy): lambert72 / Altimetrie (z): nvt

243 247 249 251 253 255 257 259 261 263 265 267 269 271 273 275

Hundelgemsesteenweg
Gewestweg - N444

rooilijnplan dd. 23-06-2008

rooilijnplan dd. 23-06-2008

192 200 202 204 206 208 210 212 214 216

178 400g 400h 398m 383f2 349n 368g 379h 379g 377p 377h 377g 377f

Loskaai
Chemin nr. 5 volgens ABW

A B C D E F G H I J K L M N O P Q

0 2 4 6 8 10 20
meter

SCHELDE

Legende

- AFSLUITING METAAL
- AS WEG
- BOUWSEL
- BUITENMUUR
- GEVEL
- NIEUWE ROOILIJN
- OUDE ROOILIJN
- VOLGENS ROOILIJNPLAN
- TE BEHOUDEN ROOILIJN
- VOLGENS ROOILIJNPLAN
- FEITELIJKE ROOILIJN
- KADASTER (informatief)
- SCHEIDING VERHARDING
- TALUD
- RAND WATER VERHARD
- VANGRAIL
- BOOM
- ELECTRICITEITSPAAL
- VERLICHTINGSPAAL
- ONDERZOEKSCHOEW VIERKANT
- ONDERZOEKSCHOEW ROND
- SLIKKER

Coördinaten van de rooilijn (Lambert 72)

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
A	106125.78	191294.14	niet gematerialiseerd
B	106140.10	191276.39	niet gematerialiseerd
C	106145.54	191281.18	niet gematerialiseerd
D	106151.98	191286.93	niet gematerialiseerd
E	106167.87	191300.90	niet gematerialiseerd
F	106174.86	191307.42	hoekpunt gevel
G	106174.56	191307.74	hoekpunt gevel
H	106186.33	191318.23	hoekpunt gevel
I	106193.49	191308.95	niet gematerialiseerd
J	106185.64	191306.06	niet gematerialiseerd
K	106173.24	191294.97	niet gematerialiseerd
L	106157.85	191281.43	niet gematerialiseerd
M	106159.01	191280.11	niet gematerialiseerd
N	106144.21	191267.18	niet gematerialiseerd
O	106175.96	191210.94	niet gematerialiseerd
P	106168.71	191203.52	hoekpunt gevel
Q	106118.22	191287.99	hoekpunt gevel

Info rooilijn

De grenspunten A tem U zijn vastgelegd volgens verkavelingsplan opgemaakt door Compagnie-O architecten ontvangen dd. 13-12-2023. Die zich gebaseerd hebben op het RUP nr. 160 groenas 4 - Bovenshelde, opgemaakt door ruimtelijk planner Aerts J., definitief vastgelegd door de gemeenteraad op 29-06-2016.

Elektronisch ondertekend document, blz. 17 van 18. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 3366-5690-3636-1478 en wachtwoord desepaz

Elektronisch ondertekend document, blz. 62 van 66. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7590-2302-7792-4933 en wachtwoord sumasi

Coördinaten van de grenspunten

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	106118.04	191287.84	niet gematerialiseerd
2	106131.34	191268.67	hoek gebouw
3	106140.10	191276.37	niet gematerialiseerd
4	106125.78	191294.14	niet gematerialiseerd
19	106185.97	191306.36	niet gematerialiseerd
20	106193.49	191308.95	niet gematerialiseerd
21	106188.28	191315.54	niet gematerialiseerd
22	106182.45	191309.93	niet gematerialiseerd
23	106156.63	191285.52	niet gematerialiseerd
24	106149.16	191278.78	niet gematerialiseerd
25	106133.66	191265.66	niet gematerialiseerd
26	106146.52	191242.79	hoek gebouw
27	106147.41	191241.19	niet gematerialiseerd
28	106162.88	191213.70	niet gematerialiseerd
29	106168.71	191203.52	hoek gebouw
30	106175.96	191210.94	niet gematerialiseerd
31	106144.24	191267.18	niet gematerialiseerd
32	106159.01	191280.11	niet gematerialiseerd
33	106157.85	191281.43	niet gematerialiseerd
34	106173.24	191294.97	niet gematerialiseerd

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

Grensinfo

* De grenslijn 1 tem 4 zijn vastgelegd volgens opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Thielens T. dd. 29-01-2019.

* De grenslijn 21 tem 25 zijn vastgelegd op basis van Atlas der Buurtwegen.

* De grenslijn 20-21 en 26 tem 30 zijn vastgelegd op basis van bestaande toestand: gevels, buitenmuren, binnenmuren.

* De grenslijn 30 tem 34 - 19 - 20 is een nieuwe grenslijn vastgelegd in samenspraak met de opdrachtgever.

De grenzen zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld.

Legende

AFSLUITING METAAL	BOOM	STRAATKAP WATER
AFVOERROOSTER	DEKSEL	STRAATKAP GAS
BUITENMUUR	ELECTRICITEITSPAAL	PARKEERPAAL
GEVEL	HYDRANT	VERLICHTINGSPAAL
KADASTER (informatief)	MONOLIEF ROND	
LUIFEL	ONDERZOEKSCHOUW VIERKANT	
MAST	ONDERZOEKSCHOUW ROND	
GRENS	SLIKKER	
RAND WATER VERHARD		
SCHIEDING VERHARDING		
TALUD		
VANGRAIL		

kleinmoer16
9000 gent - marakerke

tel. +32 9 380 36 62
www.teccon.be
info@teccon.be

AFBAKENINGSPLAN

Plan grondafstand

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
20ste Afd., Sie A, nrs. 383f2 & 349n

Gelegen te
Hundelgemsesteenweg 204 - Loskaai 1, 9000 Gent

Ligging

Op datum van **14 december 2023** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/04 0514, handelend in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Marakerke - Kleinmoer 16, overgegaan tot het opmaken van het splitsingsplan van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

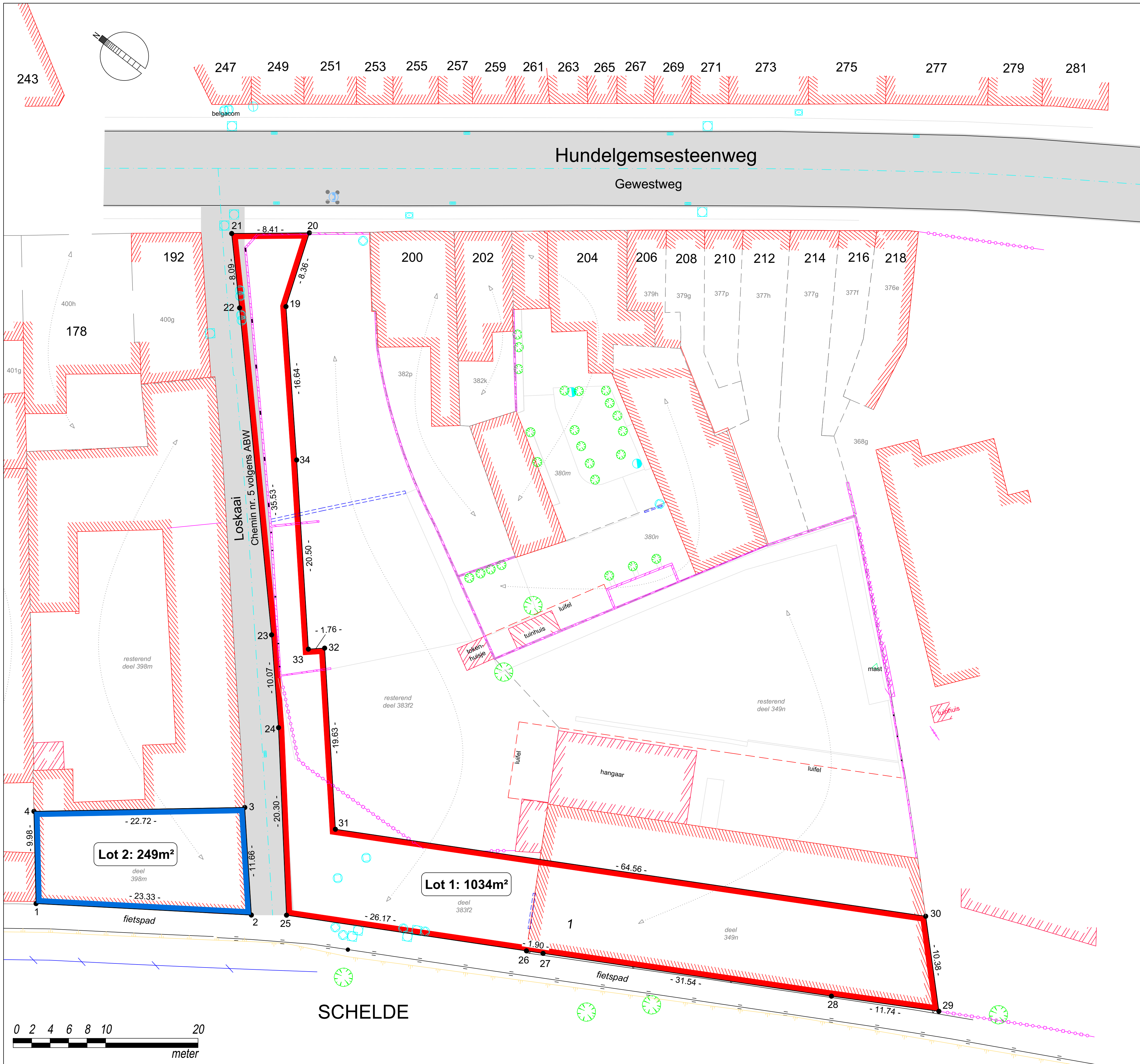
Wouter De Maegt
opgemaakt te Marakerke op 14-12-2023

Lot 1: 1034m² - deel 383f2 en deel 349n (rood omlijnd)

Lot 2: 249m² - deel 398m (blauw omlijnd)

Planrefnr. AAPD	Opgemeten PK 14-10-2021	Opgemaakt SH 14-12-2023	Schaal 1:200
Dossiernummer 2021.31351	Versie 1	Versie 2	Formaat A1

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie.
Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
Planimetrie (xy): **lambert72** (Lepos) / Altimetrie (z): **nvt**



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025121365

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Loskaai1_I_B.pdf	V+uC2ewteBXY/+p/Lm76HQ==
BA_Loskaai1_I_N.pdf	ah2wMxWbfcQ+rNJ1+t3nQg==
BA_Loskaai1_L.pdf	Z518eRIFyhs4qauVLYwx8A==
BA_Loskaai1afbraak_G_B.pdf	lZR3ws5Oy4+8seEol/H7WQ==
BA_Loskaai1terreinaanleg_P_B.pdf	9P6gqV0HcyGL7Yw7Uramcg==
BA_Loskaai1terreinaanleg_P_N.pdf	RSmHuVaRX8mXlCrkW9+7qA==
BA_Loskaai1terreinaanleg_T_BN_PRL1.pdf	Tr5blvbzxGn8u0PmCvfzDw==
BA_Loskaai1terreinaanleg_T_BN_T1.pdf	rvY5l4KHek5NtL1mJNijBA==
BA_Loskaai1terreinaanleg_T_BN_T2.pdf	hAMFhdJqypR0EtILCraaag==
BA_Loskaai1terreinaanleg_T_BN_T3.pdf	TPgRsynSqNf+BLUCWE1IMA==
BA_Loskaai1verharding_P_B.pdf	r4ZeTLIGsNIJH3TUFMTZCA==
BA_Loskaai1verharding_P_N_00.pdf	1Z8frD/zeJJVDUdPOwFEXQ==
BA_Loskaai1verharding_P_N_99.pdf	QDPIFcl3+zJsVb0x1FymgQ==
BA_Loskaai1verharding_PRL_BN_AS JAAGPAD.pdf	FNHdPzT0Rd1NKqjfyZnoZnw==
BA_Loskaai1verharding_PRL_BN_AS LOSKAAl.pdf	x05SZ7872jLYtYOkn7+/wg==
BA_Loskaai1verharding_T_BN_GKA_01.pdf	+pPbp851k3176926OWaYaq==
BA_Loskaai1verharding_T_BN_GKA_02.pdf	RIXIFrCsM67VIYPR3H7Q6A==
BA_Loskaai1verharding_T_BN_LOS_01.pdf	mQYLHlwY+EpS2vjWSGo0vg==
BA_Loskaai1verharding_T_BN_LOS_02.pdf	+SOc8QjTlndTXsBNkv2BQ==
BA_Loskaai1verharding_T_BN_LOS_04.pdf	mEfe+YTeTgMGtFyCyPJtNA==
BA_Loskaai2_G_N_1_NO1.pdf	iJwDQW44l16oyn0ZxOBJ2w==
BA_Loskaai2_G_N_2_NO2.pdf	mSAzBSNdF9v+WzX7hX+c6A==

BA_Loskaai2 _G_N_3_ZO.pdf	TBBhYJG7myWTfNE4gU8Ujg==
BA_Loskaai2 _G_N_4_ZW1.pdf	LUZYleqynBHM7mDmw7nR4w==
BA_Loskaai2 _G_N_5_ZW2.pdf	wHsbb5f+lgAhUBTPSIMupQ==
BA_Loskaai2 _G_N_6_NW1.pdf	72809WKEvxf/LgzsnB41yg==
BA_Loskaai2 _G_N_7_NW2.pdf	ZzN70ZwyF7/PaCM9teri9Q==
BA_Loskaai2 _I_B.pdf	ld2/hsUZ5ktTuEuslyifFg==
BA_Loskaai2 _I_N.pdf	LHMrjNvExTThDgAVA4g9cQ==
BA_Loskaai2 _L.pdf	4qo1ZUFsuuiTrC61tkdtZw==
BA_Loskaai2 _P_B_00_gelijkvloers.pdf	QHxYXLZhI54X0IQZA/ffCg==
BA_Loskaai2 _P_B_01_verdieping1.pdf	8RGWgGqc1rzLv85DC3D/jQ==
BA_Loskaai2 _P_B_02_verdieping2.pdf	QJmoHzcoHfWXiaFFAPGz3Q==
BA_Loskaai2 _P_B_03_dakenplan.pdf	EqI0asWu680OdzaSwkcaCw==
BA_Loskaai2 _P_B_91_fundering.pdf	Q/ov8DlzVxuhQri2pXP2TA==
BA_Loskaai2 _P_N_00_gelijkvloers.pdf	b9AC6XUBnkmtabywMY4sWw==
BA_Loskaai2 _P_N_01_verdieping1.pdf	rKzPCufORDKNupQCjN2/Rw==
BA_Loskaai2 _P_N_02_verdieping2.pdf	KMCPXkQDwHxnKYh3aYFYPg==
BA_Loskaai2 _P_N_03_verdieping3.pdf	stvlIBcfbmfs3kdxvMEWHQ==
BA_Loskaai2 _P_N_04_dakenplan.pdf	U5lin/Nb1/Wl6jx+ROyW+Q==
BA_Loskaai2 _P_N_91_fundering.pdf	DH/IS/vIKpYqrB4nEj6NcQ==
BA_Loskaai2 _S_B_1_Y1.pdf	sW2h0ayky7MGRBICI FGIQw==
BA_Loskaai2 _S_B_2_Y2.pdf	u4Jg1HVUJugPWM1G4q9/ZQ==
BA_Loskaai2 _S_N_1_Y1.pdf	hYfGF9CNnXeJBsoGvWAX0w==
BA_Loskaai2 _S_N_2_Y2.pdf	Zops1q0602pzpW4qbgcCvQ==
BA_Loskaai2 _T_B_01_T1.pdf	kPv3OCjvKNMKObIM8OZHsw==
BA_Loskaai2 _T_B_02_T2.pdf	NMn3kJNdNLk/d7TMiAxp1w==
BA_Loskaai2 _T_B_03_T3.pdf	30Zk9TShWVPZqvcNSSIV/g==

BA_Loskaai2 _T_B_04_T4.pdf	leFDB2+IZaYCuNHjxEvNHg==
BA_Loskaai2 _T_N_01_T1.pdf	kSHwhgjSoqhmWozTqj05JA==
BA_Loskaai2 _T_N_02_T2.pdf	UuFNseP1FzR7iAsy54Edtg==
BA_Loskaai2 _T_N_03_T3.pdf	TRbVBKrqPzWtw0ihu1373Q==
BA_Loskaai2 _T_N_04_T4.pdf	AWKAguuCWvQGxh1dhAWamw= =
BA_Loskaai2 _G_B_1_NO1.pdf	ZFNYzkEXx/YCZdcPly+ZJA==
BA_Loskaai2 _G_B_2_NO2.pdf	uAEX5AJVDh7bmCWjU0gTHA==
BA_Loskaai2 _G_B_3_ZO.pdf	vm6sfr4T39WSL8BxGAsm/A==
BA_Loskaai2 _G_B_4_ZW1.pdf	179aa76/QQSeIBQOdVbfYg==
BA_Loskaai2 _G_B_5_ZW2.pdf	/SXOY8YEBYn1MIDo60Wu+Q==
BA_Loskaai2 _G_B_6_NW1.pdf	nOS5tAKIPjKu1pxcDB0jVg==
BA_Loskaai2 _G_B_7_NW2.pdf	m14g70jUvgKduSBQsMpQ3w==
E.9.2 Afbakeningplan grondafstand.pdf	a+CdKgHaB6jOe0Lefg2bPw==
Extra_C_aansluiting op waterloop.pdf	Toxwwc4qy5C1fN2ba0WQBg==
Extra_C_overloopslikker.pdf	frYfEQiq5BfF3DHbNyU3Ig==