

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 juli 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025077026

HD 1 2026_DEP_05274 OVberoep 2025077026 - Gent - Derden (Goegebeur ; e.a.) tegen Zeal Projects bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Zeal Projects bv, met als contactadres Heusdensteenweg 38 bus A, 9230 Wetteren, heeft per beveiligde zending van 27 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025077026.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408, 410, Destelbergenstraat 61, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nrs. 1088B2, 1090S, 1090R, 1091G3, 1091M3 en 1100X.

De aanvraag heeft voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten van het inrichtingsnummer 20250619-0066 (warmtepompen en huishoudelijk afvalwater) betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deel-gemeente van Gent, Cécile Cautermanstraat 1, Dendermondsesteenweg 408, 410, Destelbergenstraat 61, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr's. 1088B2, 1090S, 1090R, 1091G3, 1091M3 en 1100X.

De aanvraag heeft voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten van het inrichtingsnummer 20250709-0077 (bemaling) betrekking op een terrein gelegen te Gent, Dendermondsesteenweg 408 en 410, Destelbergenstraat 61, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr's. 1090S, 1090R en 1091G3.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een studentenhuisvesting met 124 kamers, een gelijkvloers handelspand en een gezinswoning, het exploiteren van warmtepompen en een bronbemaling.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- slopen vrijstaande en niet vrijstaande gebouwen
- oprichten nieuwbouw voor wonen en commerciële functies
- aanleg publieke groenzone

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: ZEAL PROJECTS
- inrichtingsnummer 20250709-0077
- Nieuwe inrichting met volgende toepasselijke rubrieken:
 - **3.8.1°a) (3)**
het lozen van max. 630 m³/dag verontreinigd bemalingswater.
 - **53.2.2°b) (2)**

een bronbemaling met een maximaal netto opgepompt debiet van 108.108 m³.

- inrichtingsnummer 20250619-0066
- Nieuwe inrichting met volgende toepasselijke rubrieken:
 - **3.2.2°a) (3)**

het lozen van maximaal 4,03 m³/u, 10,19 m³/d en 3.720 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

- **16.3.2°a) (3)**

warmtepompen voor de studentenhuisvesting en de woning en de handelszaak met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 189 kW.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 12 februari 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 maart 2026 beroep ingesteld door mr. Veerle Tollenaere, advocaat te Gent, namens volgende derden: de heer Carl Goegebeur, Cécile Cautermanstraat 3 te Gent en andere buurtbewoners.

Op 16 juni 2026 werd tevens een replieknota overgemaakt namens de aanvrager waarin de grieven/middelen hernomen worden, mét antwoord op de adviezen en nota van de aanvrager van 22 april 2026.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 8 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 22 april 2026 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Karolien Beké en mr. Jonathan Joris, advocaten te Gent.

Gelet op het advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie van 30 juni 2026;

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Nutsmaatschappijen

Wyre: voorwaardelijk gunstig advies dd. 22 juli 2025;
Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 22 juli 2025;
Farys: voorwaardelijk gunstig advies dd. 18 augustus 2025;
Elia Asset: voorwaardelijk gunstig advies dd. 9 september 2025;
Fluvius: voorwaardelijk gunstig advies dd. 15 september 2025;

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 1 augustus 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be)

Deze instantie bracht op 3 september 2025 een ongunstig advies uit.

PIV3 werd aan de bezwaren in dit advies aangepast en aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen.

Na aanpassingen werd de aanvraag op 24/11/2025 voorwaardelijk gunstig geadviseerd (WT 2025 OG 1070_2) met als voorwaarden:

"• De nulpas van de gebouwen is op te trekken tot minimaal op 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren.

• Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt."

1.3.4 Vlaamse Milieumaatschappij (Advies grondwater Oost-Vlaanderen)

Deze instantie bracht op 5 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht op 18 december 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 25/08/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbreiden en upgraden van een hoogspanningsstation (OMV_2022135892).
- Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en een ondergrondse garage na het slopen van de bestaande bebouwing en verharding (OMV_2023118098).
- Op 12/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de aanleg van de ondergrondse kabelverbinding 36kv tussen het hs-station Flora en het hs-station SintAmandsberg op het grondgebied van de gemeenten Merelbeke, Destelbergen en stad Gent over een lengte van ongeveer 5,2km ter vervanging van de 36kv-ondergrondse kabelverbinding (OMV_2023131471).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 31/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning een autoberging. (1974 SA 114)
- Op 19/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van 3 reclame-inrichtingen door 1 trivision reclame-inrichting. (1998/60097)
- Op 12/08/2005 werd een weigering afgeleverd voor de inrichting van gronden voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens. (2005/60013)
- Op 25/08/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een veranda aan een eengezinswoning. (2005/60083)
- Op 07/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een parkeerterrein voor 56 voertuigen en het oprichten van een gevelmuur langs de straatkant. (2005/60183)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De site van de aanvraag is gelegen langsheen de Dendermondsesteenweg, op de hoek met de Cécile Cautermanstraat, in de wijk Dampoort/Sint-Amandsberg. De omgeving wordt gekenmerkt door

gesloten bebouwing.

De hoofdfunctie in de straat is wonen, er zijn ook enkele panden met een commerciële plint. Het gabarit in de straat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 2,5 tot 3 bouw-lagen met een hellend dak. Aanpalend in de Cécile Cautermanstraat bevinden zich rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak.

Direct aanpalend achteraan de site bevindt zich een site van Elia/Fluvius. Binnen de projectsite bevindt zich een zone met erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7 meter breed, die een verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia.

De site bestaat vandaag de dag uit een grotendeels braakliggend terrein, een niet te beschermen eengezinswoning (Dendermondsesteenweg 408) met achterliggende garagebox en een te beschermen eengezinswoning (Cécile Cautermanstraat 1).

De oppervlakte van de totale projectsite bedraagt 2.493m².

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft de integrale sloop van de 2 eengezinswoningen op het perceel, de nieuwbouw van een grootschalige studentenhuisvesting en de bouw van een handelszaak met een eengezinswoning.

De studentenhuisvesting bestaat uit 2 bouwvolumes die een architecturale en ruimtelijke eenheid vormen: een bouwvolume van 4 bouwlagen, aansluitend bij de aanpalende woning langs de Dendermondsesteenweg met in totaal 50 studentenkamers en een bouwvolume met in totaal 74 studentenkamers, aansluitend bij een nieuwe hoekwoning. Deze eengezinswoning bestaat uit een bouwvolume met 3 bouwlagen, met een commercieel gelijkvloers.

De aanvraag bevat ook een rooilijnplan waarmee de bestaande rooilijn van de Dendermondsesteenweg plaatselijk aangepast wordt. Aan de straatzijde wordt een openbare groenzone aangelegd en er wordt een openbare toegangsweg gerealiseerd tussen de 2 studentenhuisvestingsvolumes. Die toegangsweg gaat over in de private oprit van de achterliggende site van Elia.

Het binnengebied wordt aangelegd als private groenzone bij de studentenhuisvesting.

In functie van de ontwikkeling van de site, werd in opdracht van de aanvrager een inrichtingsplan opgemaakt waarbij ook de terreinen in eigendom van Elia mee werden opgenomen. Dit inrichtingsplan zal de basis zijn voor een toekomstige grondenruil met Elia en is informatief aan deze vergunningsaanvraag toegevoegd.

Het inrichtingsplan geeft duidelijk de grenzen weer voor de doorrit en erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen naar de achtergelegen site van Elia/Fluvius. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7m breed, die de verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia.

In het inrichtingsplan is ook de inplanting van de gebouwen voor studentenhuisvesting en een eengezinswoning, de openbare en private groenzones, en de inplanting van een nieuwe hoogspanningscabine van Elia/Fluvius weergegeven.

De nieuwe hoogspanningscabine en een eventuele heraanleg van het binnengebied maken verder geen deel uit van de nu voorliggende aanvraag.

Het westelijke bouwblok en de eengezinswoning zijn met elkaar verbonden door een gelijkvloerse plint. Tussen het oostelijk en het westelijk bouwblok ligt een bouwvrije strook van 7m breed, die de verbinding vormt tussen de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia en waarvan het voorste deel als toegevoegd wordt aan het openbaar domein.

De nieuwe bouwvolumes voor studentenhuisvesting bestaan uit 4 bouwlagen met een plat dak. De gevelbreedte aan de Dendermondsesteenweg bedraagt voor het oostelijk bouwblok ca. 12,6m, voor het westelijk bouwblok ca. 34,9m. De bouwdiepte van het oostelijke bouwvolume is op het gelijkvloers is 15,97m aan de rechter perceelsgrens. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte deels teruggetrokken voorzien en bedraagt de bouwdiepte nog 13,98m, waardoor de achtergevel aansluit op de aanpalende woning. Voor het westelijke bouwblok wordt de bouwlijn ca. 7,50m achteruit geschoven en wordt een openbare groene voortuin gecreëerd. De bouwdiepte van het bouwblok

bedraagt 14,65m t.o.v. de nieuwe rooilijn. De kroonlijsthoogte van het oostelijke en het westelijke bouwblok bedraagt 13,12m.

Oostelijk bouwblok:

Het project omvat 50 units, 4 leefruimtes en het bijhorend sanitair.

De inkom van dit bouwblok takt aan op de nieuwe openbare weg. Rondom de centrale trap bevindt zich de gang, waarop de kamers uitgeven. Aan de straatzijde bevindt zich de gemeenschappelijke leefruimte met keuken, voorts is er ook een aparte berging, een gemeenschappelijk mindervalide toilet en douche, een douche en 2 toiletten. Op het gelijkvloers zijn er nog 10 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 1 studentenkamer (type met lavabo en douche).

De 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Centraal bevindt zich de gang waar lift en trap op uitkomen. Aan de straatzijde bevindt zich een gemeenschappelijke leefruimte met keuken (24,7m²). Centraal bevinden zich 2 gemeenschappelijk toiletten en 2 douches. Op elk verdiep zijn er nog 12 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 1 studentenkamer (type met lavabo en douche). In de kelder bevindt zich een afvalberging (21,82m²), een tellerlokaal en een technische ruimte.

Westelijk bouwblok:

Het project omvat 74 units, 7 leefruimtes en het bijhorend sanitair.

De inkom van dit bouwblok takt aan de nieuwe openbare weg, op de doorrit, tegenover de inkom van het oostelijke bouwblok. Op de kop van het gebouw wordt een overdekte inkomhal voorzien. Naast de inkomdeur bevindt zich ook de deur naar de bezoekersfietsenparking en aansluitend de gemeenschappelijke fietsenberging voor de studentenhuysvesting.

De bezoekersparking biedt plaats aan 25 bezoekersfietsen, waarvan 16 plaatsen in een dubbellaags systeem. De fietsenstalling voor de studentenhuysvesting biedt plaats aan 124 fietsen, waarvan 82 plaatsen in een dubbellaags systeem. Naast de inkomhal bevindt zich de gemeenschappelijke leefruimte (20,86m²), de traphal, en een gemeenschappelijk toilet. Op het einde van de gang ligt de tweede traphal en een toegang tot de tuin, een gemeenschappelijk mindervalide toilet en douche, en een douche.

Op het gelijkvloers zijn er nog 9 studentenkamers (type kamer met lavabo) en 2 studentenkamers (type met lavabo en douche).

De 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Centraal bevindt zich de gang waar lift en trap op uitkomen. Op de oostelijke kop van het gebouw bevinden zich 2 gemeenschappelijke leefruimtes met keuken (21,9m² en 21m²), 2 gemeenschappelijk toiletten en 2 douches. Op het einde van de gang ligt de tweede traphal. Op elk verdiep zijn er nog 9 studentenkamers (type kamer met lavabo), 11 studentenkamers (type met lavabo en douche) en 1 studio.

In de kelder bevindt zich een afvalberging (33,38m²), een tellerlokaal en een technische ruimte.

Collectieve tuin:

Achter beide bouwvolumes ligt een gemeenschappelijke tuin met een oppervlakte van 1.005m².

Doorheen de tuin loopt een karrespoor naar het achtergelegen binnengebied.

De tuin is privaat en vanop de openbare weg toegankelijk voor de studenten via een poort. De tuin is ook bereikbaar via een tuindeur in de gelijkvloerse gang van beide gebouwen. Het binnengebied dieper in het bouwblok wordt van de projectsite afgesloten via een 2^{de} poort, deze poort zal enkel worden gebruikt door personeel van Elia of Fluvius.

Vanaf de tuindeuren wordt een pad voorzien dat doorheen de tuin slingert tot aan het karrespoor. Het pad wordt aangelegd in grindgazon.

Het grootste deel van de tuinzone wordt voorzien van een biodivers gazon. Links en rechts van het pad worden laagstammige bomen voorzien.

Tegen de perceelsgrenzen worden 3 hoogstammige bomen en een struiklaag aangeplant.

Eengezinswoning:

Ter vervanging van de gesloopte te behouden eengezinswoning, wordt er een nieuwe eengezinswoning voorzien aan de Cécile Cautermanstraat.

Op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Cécile Cautermanstraat komt op het gelijkvloers een ruimte voor commerciële dienstverlening, met een oppervlakte van 143m². De breedte van de gevel aan de Cécile Cautermanstraat bedraagt 8,93m. Op het gelijkvloers bevindt zich eveneens de toegang naar de bovengelegen eengezinswoning.

De eengezinswoning strekt zich uit over 3 bouwlagen, met op het gelijkvloers een inkomhal en fietsenberging, op de 1^e verdieping een traphal, leefruimte, keuken, berging en toilet en op de 2^e verdieping 4 slaapkamers, een badkamer en een toilet. De bruto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 165,3m².

De woning beschikt over een privaat dakterras met een oppervlakte van 29,02m², met een buitentrapp die leidt naar de gemeenschappelijke tuin van de studentenhuisvesting. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,60m t.o.v. het peil van het trottoir (Cécile Cautermanstraat).

Wijzigingen scheidingsmuren:

Ter hoogte van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur aan het voorste en achterste dakvlak opgehoogd met 3,70m. Ter hoogte van de bestaande (gelijkvloerse) aanbouw van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 35cm over een diepte van 1,93m. Met de rechter aanpalende (Cécile Cautermanstraat) wordt de scheidingsmuur opgehoogd t.h.v. het voorste en het achterste dakvlak met 2,54m t.h.v. de bovenzijde van de dakgoot. De bestaande tuinmuur wordt over de volledige lengte verhoogd met 8cm.

Daken:

Op de platte daken van de studentenhuisvesting wordt plaats voor zonnepanelen voorzien. Het platte dak van de eengezinswoning wordt ingericht als groendak met ook plaats voor zonnepanelen. Het platte dak van het commerciële gelijkvloers wordt voorzien van een terras horende bij de eengezinswoning, de rest van het dak wordt ingericht als groendak.

Afvoerstelsel:

Het afvoerstelsel van de 3 bouwvolumes wordt als volgt voorzien:

- Studentenhuisvesting – oostelijk bouwblok: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put van 13.100l en twee hemelwaterputten samen met een inhoud van 35.000l.
- Studentenhuisvesting – westelijk bouwblok: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put van 17.500l en 3 hemelwaterputten samen met een inhoud van 60.000l.
- Eengezinswoning/commercieel gelijkvloers: Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, 2 afzonderlijke septische putten van elk 2.000l en een hemelwaterput met een inhoud van 5.000l.

Openbaar domein:

De Dendermondsesteenweg heeft in bestaande toestand een breedte van ca. 11,80m. De bouwlijn van de hoekwoning en daarop aansluitende studentenhuisvesting wordt ca. 7,20m achteruitgeschoven. Dit gebeurt over een lengte van 57,8 m, vertrekkende van de hoek met de Cécile Cautermanstraat. De zone vóór die gebouwen wordt grotendeels aangelegd als openbare groenzone tussen het voetpad en de voorgevel van het gebouw. Hierdoor ontstaat een groenzone met een oppervlakte van ca. 334m².

Het bestaande voetpad blijft behouden en plaatselijk verbreed.

Het project voorziet ook een nieuw schuilhuisje voor de bestaande bushalte.

De groenzone wordt voorzien van een diverse kruidlaag, afgewisseld met zones gazon. Er worden 3 hoogstammige en 3 laagstammige bomen geplant.

Tussen de twee gebouwen wordt ook een nieuwe openbare weg voorzien waarop de hoofdtoegangen van de gebouwen aansluiten en die overgaat in een private oprit naar het achtergelegen binnengebied. De openbare weg wordt uitgevoerd als karrespoor in uitgewassen betonverharding.

In het kader van de verbreding van de Dendermondsesteenweg, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn wordt verplaatst naar de voorgevel van het westelijke nieuwbouwvolume langsheen de straat.

In functie van de overdracht naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijn:

De nieuwe rooilijn begrenst de Dendermondsesteenweg langs de noordelijke perceelsgrens, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Wies Vanden Berghe dd. 05/05/2025, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen*

De aanvraag strekt ertoe nieuwe ingedeelde inrichtingen of activiteiten te exploiteren, nl. de exploitatie van warmtepompen en de lozing van huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing tijdens de aanlegfase van de ondergrondse constructies.

1.5.2.2 *Omschrijving bedrijf*

Voorliggende melding betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 3, meer bepaald een collectieve huisvesting voor studenten. In totaal zullen er 124 studentenunits (kamer of studio) worden gecreëerd. Daarnaast wordt ook een ééngezinswoning en een beperkte handelszaak voorzien. In het voorliggend aanvraagdossier worden de inrichtingen opgenomen die gebouwgebonden zijn en die zich tijdens de bouwfase voordoen.

Er worden diverse warmtepompen voorzien. Voor de woning en de handelszaak worden 2 lucht-waterwarmtepompen voorzien met elk een geïnstalleerde drijfkracht van 16kW. Voor de gebouwen van de studentenhuisvesting worden geothermische warmtepompen voorzien (1 x 95kW voor gebouw B en 1 x 62kW voor gebouw C. Deze laatste warmtepompen worden aangesloten op 2 BEO-velden. De BEO-velden met respectievelijk 21 en 14 boringen hebben een diepte die niet dieper gaat dan het dieptecriterium op deze locatie (i.e. 150m) en worden niet in een beschermingszone type III i.k.v. grondwater voorzien, waardoor de boringen niet zijn ingedeeld.

Er wordt eveneens een lozing van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering aangevraagd. Het betreft het afvalwater van de grootschalige studentenhuisvesting (sanitair, keukens en onderhoud gebouw).

Om de 2 ondergrondse kelders te kunnen bouwen, zal een tijdelijke bronbemaling nodig zijn. Daarbij wordt zowel het lozen met inbegrip van een waterzuiveringsinstallatie als de bemaling aangevraagd. In addendum C1 wordt aangegeven dat de bemaling maximaal 12 maanden zal duren. Volgens de bemalingsnota bedraagt het maximaal dagdebiet 630m³/dag. Voor de plaatsing van de kelders is een grondwaterverlaging tot 4,69m-mv nodig. Voor de plaatsing van de liftputten is een verlaging tot 5,51m-mv nodig.

Er wordt verwacht dat het bemalingswater potentieel verontreinigd zal zijn (1,1,1-trichloorethaan, arseen, nikkel en zink). De concentraties van de prioritair gevaarlijke stoffen is niet hoger dan de toetsingswaarden en de concentraties van de overige gevaarlijke stoffen is niet hoger zijn dan 10 maal de toetsingswaarden. Men wenst het bemalingswater in de gemengde openbare riolering te lozen.

Alle IIOA worden aangevraagd voor een termijn van onbepaalde duur.

1.5.2.3 *Omschrijving iioa*

Het exploiteren van een nieuwe inrichting (inrichtingsnummer 20250709-0077), zijnde een bronbemaling voor de bouw van ondergrondse constructies met volgende toepasselijke rubrieken:

- **3.8.1°a) (3)**

het lozen van max. 630m³/dag verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering.

- **53.2.2°b) (2)**

een bronbemaling met een maximaal netto opgepompt debiet van 108.108m³, een maximaal dagdebiet van 630m³/dag en een maximale grondwaterverlaging tot 5,5 m-mv.

Het exploiteren van een nieuwe inrichting (inrichtingsnummer 20250619-0066), zijnde warmtepompen en een lozing van huishoudelijk afvalwater bij een studentenhuisvesting met volgende toepasselijke rubrieken:

- **3.2.2°a) (3)**

het lozen van maximaal 4,03m³/u, 10,19m³/d en 3.720m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

- **16.3.2°a) (3)**

warmtepompen voor de studentenhuisvesting en de woning en de handelszaak met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 189kW.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 28 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 4 november 2025 tot en met 3 december 2025 naar aanleiding van een wijzigingslus.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het CBS als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

Aanplakking

Bezwaar:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de manier waarop de aanplakking van de vergunningsaanvraag is uitgevoerd. Volgens de informatie in het omgevingsloket zou er een aanplakking zijn, maar ter plaatse was op geen enkel moment een gele affiche zichtbaar. Hierdoor is het openbaar onderzoek niet correct verlopen, wat kan leiden tot nietigheid van de procedure. Er wordt vermelding gemaakt van een foto in bijlage (genomen op 25 augustus), maar deze is niet terug te vinden.

Beoordeling

De aangifte van de aanplakking van het eerste openbaar onderzoek (van 28 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025) werd correct opgeladen op het omgevingsloket. Er zijn ook geen bewijzen dat de aanplakking van het eerste openbaar onderzoek niet correct werd uitgevoerd.

Bovendien werd er een tweede openbaar onderzoek uitgevoerd van 4 november 2025 tot en met 3 december 2025.

Er kan bijgevolg worden gesteld dat het openbaar onderzoek op correcte manier werd georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

Bemaling

Bezwaar:

De aanvraag betreft bronbemaling voor de bouw van twee kelders, inclusief lozing en grondwateronttrekking.

Er bestaat bezorgdheid over de impact van de geplande bronbemaling op het lokale grondwater. In een nabijgelegen woning wordt al 15 jaar ondiep grondwater gebruikt via een gemetselde put op slechts 30 meter van het projectgebied. Bij langdurige droogte merken we nu al dat het waterpeil aanzienlijk daalt. Het aangevraagde debiet kan ertoe leiden dat deze put volledig droogvalt, zeker omdat er geen verplichting is voorzien om het opgepompte water opnieuw te laten infiltreren.

Het aangevraagde volume komt overeen met de jaarlijkse neerslag op een oppervlakte van 1.250 tot 2.700 m², terwijl de infiltratie door verharding in de omgeving sterk beperkt is. Bovendien zal het opgepompte water geloosd worden in de riolering, waardoor het definitief verloren gaat voor de grondwaterlaag. Na ingebruikname van de gebouwen zal de infiltratie verder afnemen door bijkomende verharding en afvoer van hemelwater, zonder enige compensatie. Opvallend is dat de bemalingsstudie van de aanvrager deze impact op het lokale grondwater niet heeft onderzocht, wat een belangrijk tekort vormt in de beoordeling van dit project.

Beoordeling

De aangevraagde bronbemaling is tijdelijk en nodig om de bouw van twee kelders mogelijk te maken. Tijdens de werkzaamheden kan het grondwater tijdelijk zakken, maar zodra de werkzaamheden klaar zijn, zal het waterpeil weer terugkeren naar het normale grondwaterpeil. Het ingediende bezwaar verwijst naar een private, ondiepe waterput op circa 30 meter van het project. Het gebruik van grondwater via een private put vormt geen beschermd recht. Bovendien wordt het huidige lage waterpeil door de bezwaarindiener zelf toegeschreven aan aanhoudende droogte, hetgeen wijst op een algemene klimatologische oorzaak en niet op een rechtstreeks effect van de tijdelijke bemaling. Er is geen concrete of technische onderbouwing verstrekt waaruit blijkt dat de bemaling een blijvende of ernstige impact zou hebben op de private waterput of het omliggende milieu.

De lozing van het bemalingswater in de riolering is reglementair toegestaan, mits naleving van de geldende voorwaarden (bemalingscascade). In een stedelijke context zoals Stad Gent is infiltratie vaak niet haalbaar. Het betreft bovendien geen permanente grondwateronttrekking. De effecten van

verharding en hemelwaterafvoer na realisatie van het project worden afzonderlijk beoordeeld binnen het kader van de hemelwaterverordening en staan los van de tijdelijke bemaling.

De uitgevoerde bemalingsstudie voldoet aan de geldende vereisten. Een specifiek hydrogeologisch onderzoek naar private waterputten is in dit geval niet verplicht. Op basis van bovenstaande overwegingen wordt het bezwaar ongegrond verklaard.

Mobiliteit

Bezwaar:

Het project voorziet 124 studentenkamers en een handelszaak, maar geen parkeerplaatsen. Dit zal leiden tot extra verkeersdruk en parkeerproblemen in een buurt die nu al zwaar belast is sinds het mobiliteitsplan en het verdwijnen van parkeerplaatsen in omliggende straten.

Studenten zullen grotendeels met de fiets komen, maar ook auto's voor verplaatsingen, bezoek en verhuusbewegingen zijn aannemelijk. Zelfs bij 10 % autobezit gaat het al om 13 wagens. Ook klanten van de handelszaak zullen parkeren in de buurt, wat het tekort verergert en mogelijk tot wildparkeren leidt.

De in- en uitgang voor 124 studenten op de Dendermondsesteenweg, een smalle en drukke straat met bushalte en kruispunt, verhoogt het risico op gevaarlijke situaties voor fietsers en voetgangers. Fietsers zullen moeten oversteken op een punt met slechte zichtlijnen en lange files, wat kan leiden tot onveilig gedrag zoals tegen de rijrichting in fietsen of gebruik van het voetpad.

Het mobiliteitsaspect is onvoldoende onderzocht; een onafhankelijk verkeersonderzoek is noodzakelijk. Het project vergroot niet alleen de parkeerdruk en verkeershinder, maar ook de geluids- en afvaloverlast. De ontwikkelaar schuift lasten af op het openbaar domein, terwijl op het perceel ruimte is voor zowel een binnentuin als parkeerplaatsen. Zonder aanpassingen overschrijdt dit project de draagkracht van de omgeving en schaadt het de leefbaarheid en veiligheid.

Beoordeling

Parkeerdruk

De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken. Bij studentenhuysvesting wordt ingezet op fietsgebruik, om dit aan te moedigen worden comfortabele en voldoende fietsenstallingen op het gelijkvloers voorzien. Het verplichten van bijkomende parkeerplaatsen is niet wenselijk daar dit bijkomend autobezit en -gebruik stimuleert, wat ingaat tegen de visie van Stad Gent. Zeker studenten zijn een evidente doelgroep om volledig in te zetten op gebruik van de fiets en het openbaar vervoer voor verplaatsingen die niet te voet gebeuren.

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbarewerken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Dit betreffen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit. De autoparkeerbehoefte van dit project bedraagt volgens de parkeerrichtlijnen 1 parkeerplaats voor de eengezinswoning en 2 à 3 parkeerplaatsen voor de handelszaak. Gezien deze zeer beperkte parkeerbehoefte en gelet op het bereikbaarheidsprofiel van de site, geven we als stad de voorkeur om in te zetten op vergroening van het binnengebied zodat akkoord gegaan wordt om geen autoparkeerplaatsen te voorzien in het project.

Verkeerssituatie voetgangers en fietsers

Het plaatselijk verbreden van de Dendermondsesteenweg ter hoogte van de studentenhuysvesting, verbetert de zichtbaarheid ter hoogte van het kruispunt met de Cécile Cautermanstraat.

Fietsers en voetgangers komen ook niet rechtstreeks uit op de Dendermondsesteenweg, de circulatie gebeurt via een centrale openbare oprit. Deze maatregelen bevorderen de veiligheid voor fietsers en voetgangers.

Ecologie

Bezwaar:

Het project maakt gebruik van klimaatonvriendelijke materialen zoals beton, baksteen, aluminium en PUR/PIR-isolatie, terwijl duurzamere alternatieven zoals hout en hernieuwbare isolatiematerialen beschikbaar zijn.

De voorziene groenaanleg is onvoldoende om het grote gebouw visueel te verzachten; er is te weinig ruimte voor volwassen groen. Zo zijn de voorgestelde bomen te kleinschalig en ontoereikend. Er zou

nog meer afstand moeten worden genomen van de straat om volwassen groen te laten ontwikkelen. Daarnaast bevat het groenplan voornamelijk niet-inheemse planten, wat nadelig is voor de lokale insectenfauna. Inheemse soorten zouden de voorkeur moeten krijgen. Ook is onduidelijk of sommige planten varianten of cultivars zijn.

Beoordeling

Alhoewel Stad Gent achter het gebruik van klimaatvriendelijke materialen staat, kan dit niet via een stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De voorziene breedte van de groenzone laat volwassen groen toe, hier zal voldoende aandacht aan moeten worden besteed bij de verdere uitwerking van het beplantingsplan. Meer afstand nemen van de straat is echter niet mogelijk, omdat dan de bereikbaarheid van de brandweer in het gedrang komt.

Het beplantingsplan dient voorafgaand aan de indiening van het technisch dossier nog afgestemd te worden met de Groendienst.

Inpassing in de omgeving

Bezwaar:

Het voorgestelde gebouw van vier bouwlagen met 124 studentenkamers is disproportioneel en past niet in een buurt die voornamelijk bestaat uit gezinswoningen van twee à drie bouwlagen. Het volume veroorzaakt visuele dominantie, inkijk, schaduwhinder, verlies van privacy en uitzicht, en staat haaks op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

De schaal en densiteit overschrijden de draagkracht van de omgeving en bedreigen de leefkwaliteit.

Het project kan leiden tot meer lawaai, nachtelijke verstoring en een verandering van het sociale weefsel, met verdringing van gezinnen. De noodzaak van een grootschalig studentencomplex op deze locatie is onduidelijk, aangezien er geen hogeschool of universiteit in de directe omgeving is. Het hoge aantal studentenkamers (124) is niet proportioneel ten opzichte van slechts één voorziene gezinswoning. Een kleiner project met 30 à 40 studentenkamers en meer gezinswoningen zou beter aansluiten bij de buurt.

Zo is ook de achterzijde van gebouw 2 volledig uit ramen ontworpen, waardoor inkijk op tuinen en woningen ontstaat. Het gebouw verschuiven naar de straatzijde zou inkijk beperken en alsnog het kruispunt verbreden.

De meerwaarde van een publiek parkje op deze drukke steenweg is twijfelachtig, zeker gezien nabijgelegen parken. Extra ontharding kan achteraan worden voorzien.

Daarnaast wordt gevraagd om volgroeide bomen (min. 4 m hoog) strategisch te plaatsen om inkijk te beperken. Bewoners vrezen verlies van uitzicht, privacy en woongenot, wat ook de waarde van woningen kan aantasten.

Beoordeling

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Dendermondsesteenweg heeft een eerder smal profiel voor een steenweg. Het project voorziet daarom een plaatselijke verbreding van die weg door de aanleg van een openbare groenzone palend aan het bestaande voetpad.

Dit geeft de steenweg ter hoogte van het project wat meer ruimte.

Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door panden met 2,5 tot 3 bouw-lagen plus een hellend dak. Een gabarit van 4 bouwlagen met plat dak, zoals voorzien in dit project, is door de teruggetrokken bouwlijn ruimtelijk inpasbaar in de straatwand, en zet tegelijkertijd in op de noodzakelijke verdichting in de stad.

Het voorstel voorziet langs de perceelsgrens bomen om de inkijk te beperken. De nieuwe ramen voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, toch wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen.

Studentenhuisvesting Stad Gent wil voor meer studentenhuisvesting zorgen, zodat we studenten een kwalitatieve kamer kunnen aanbieden en tegelijk ook weghouden uit eengezinswoningen. Voldoende

geschikte locaties vinden voor de studentenpanden is geen makkelijke opgave. Als we enkel het tekort van vandaag aanpakken, moeten er 10.000 kamers bijkomen.

We staan als stad achter een spreiding van studentenhuisvesting op 'goede' locaties; langs een steenweg wordt als goede locatie beschouwd.

De ontsluiting en het voorzieningenapparaat zijn hier dermate uitgebouwd dat we er kunnen van uitgaan dat studentenhuisvesting inpasbaar is in de buurt. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGS-TOETS – functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving.

Samenleving

Studenten en bewoners kunnen harmonieus samenwonen. Uit het onderzoek 'Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad' bleek dat buurtbewoners vooral hinder ervaren wanneer studenten een woning huren of een studentenkot bewonen dat niet goed beheerd wordt. Grote studentenpanden die goed beheerd worden, zorgen voor veel minder of geen overlast. Daar wil de Stad op inzetten.

De bouw wordt uitgevoerd door een private speler, waarbij de stad instaat voor de kwaliteitsbewaking. Grootchalige studentenhuysvesting wordt enkel toegestaan onder bepaalde voorwaarden, waartoe een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling behoort. De aanvrager van dit project heeft zo'n beheersovereenkomst afgesloten.

Gebrek aan participatie en draagvlak

Bezwaar:

Het project werd ontwikkeld zonder voorafgaand overleg of participatie van buurtbewoners. Pas na indiening van het dossier en ophanging van het gele aanplakbiljet volgde een beperkte toelichtingssessie, terwijl Stad Gent en de bouwpromotor al geruime tijd aan het project werkten. Een transparant traject met informatie, inspraak en co-creatie ontbreekt, wat essentieel is voor draagvlak en leefbare buurten.

De bewonersvergadering op 13 augustus vond plaats in volle vakantieperiode, waardoor weinig bewoners aanwezig waren en onvoldoende tijd was om bezwaren voor te bereiden. Uitstel werd geweigerd. De bijeenkomst verliep weinig gestructureerd en vragen werden niet afdoende beantwoord.

Door deze laattijdige en beperkte communicatie konden bewoners zich niet met kennis van zaken een oordeel vormen over de impact van het project.

De principes van openbaarheid en tegensprekelijkheid zijn onvoldoende gerespecteerd.

Beoordeling

De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure.

Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt en het organiseren van een infomoment daar zeker een goede poging toe is, is dit geen wettelijke verplichting en zijn bezwaren hierover ook niet van stedenbouwkundige aard.

Toekomstvisie achtergelegen perceel

Bezwaar:

Het inrichtingsplan van de site bevat enkel een summiere aanduiding van een nieuwe hoogspanningscabine van Fluvijs/Elia, zonder verdere toelichting in de plannen of beschrijvende nota. Dit roept vragen op over de toekomstvisie voor het binnengebied van Elia, zeker omdat eerdere plannen een uitbreiding langs de Destelbergenstraat noodzakelijk achtten. Nu wordt een groot deel van het terrein heringericht voor studentenhuysvesting, zonder duidelijkheid over toekomstige uitbreidingen.

Tijdens het infomoment was Elia niet aanwezig en ook via mail werd geen duidelijk antwoord gegeven. Uit interne communicatie blijkt dat er een grondruil plaatsvindt, afhankelijk van vergunningen, maar zonder transparante visie op bufferzones, volumes en toekomstige ontwikkelingen.

Het dossier ontbreekt een onderbouwde toekomstvisie voor de Elia-site.

Voor goedkeuring van beide projecten is een duidelijke en transparante onderbouwing noodzakelijk.

Beoordeling

Het inrichtingsplan toont aan dat het project voor studentenhuisvesting de plannen voor een toekomstige hoogspanningscabine niet hypothekeert, doch de cabine maakt geen deel uit van deze aanvraag.

De verdere ontwikkeling van de site van Elia zal deel uitmaken van een aparte aanvraag, waarbij de inpasbaarheid van het project in zijn omgeving zorgvuldig beoordeeld zal worden.

Toekomstig beheer

Bezwaar:

Het project lijkt gericht op maximale bezetting en opbrengst op een beperkte oppervlakte, wat niet ten koste mag gaan van de woonkwaliteit van de buurt.

Er is onduidelijkheid over de rol van de projectontwikkelaar na oplevering en of er een aanspreekpunt, zoals een conciërge, wordt voorzien bij overlast.

Een telefoonnummer van een syndicus biedt onvoldoende garantie voor snelle communicatie met omwonenden.

Daarnaast is er onzekerheid over de lange termijn: blijft het studenten-huisvesting, of kunnen units later verkocht worden aan niet-studenten?

Er ontbreekt een duidelijke visie van Stad Gent en UGent over studentenhuisvesting en stedelijke ruimtelijke ordening. Ook rijzen vragen over de duurzaamheid van het gebouw: levensduur, herbestemming en het risico op toekomstige verloedering van de steenweg.

Beoordeling

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven. Dergelijk meldpunt gaat dus verder dan het opnemen van een syndicusfunctie en beoogt net een sterke aanwezigheid van de beheerder, in functie van het uitbouwen van een relatie met bewoners en omwonenden. De units worden vergund als studentenkamers, en kunnen niet als aparte woonunits aan niet-studenten worden verhuurd of verkocht zonder een vergunningsplichtige bestemmingswijziging voor het pand.

Bestemming

Bezwaar:

Bij aankoop van de woning was het achterliggende perceel industriegrond, geen bouwgrond, minstens tot 2006. Dit werd tijdens de buurtvergadering ontkend door een medewerker van Stad Gent, die vroeg om bewijsstukken toe te voegen aan het bezwaarschrift. Het opvragen van deze documenten via het Kadaster blijkt praktisch onmogelijk binnen één week, zeker voor oudere bewoners.

Daarnaast roept de perceelruil vragen op: het perceel vlak achter de woningen lijkt hierdoor een industrieel karakter te krijgen. Het is onduidelijk of dit zomaar kan in een woonzone.

Beoordeling

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', dat werd goedgekeurd op 14 september 1977. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De op het inrichtingsplan voorziene hoogspanningscabine (Elia/Fluvius) is een openbare nutsvoorziening, die kan worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dit zal verder worden beoordeeld op het ogenblik dat voor de hoogspanningscabine een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Schade aanpalenden

Bezwaar:

Er wordt gevraagd om de scheidingsmuur tussen het project en de achterliggende woningen te verstevigen of te vernieuwen, omdat deze de bouwwerken waarschijnlijk niet zal overleven. De muur

moet vrijgemaakt worden van beplanting en eventueel vervangen worden, zeker nu er onderkeldering voorzien is.

Beoordeling

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.

Correctheid plannen

Bezwaar:

Er is nog steeds (zoals op de bewonersvergadering van 13 augustus) geen duidelijk plan beschikbaar met correcte afmetingen (lengte, breedte, hoogte en diepte) van het gebouw, noch op de website, noch tijdens de buurtvergadering. Zelfs de architect en bouwheer konden deze informatie niet geven, waardoor het onduidelijk blijft waar het gebouw exact komt. Daarnaast wordt nergens vermeld of er bomen zullen worden gekapt.

Beoordeling

De plannen van het project waren beschikbaar tijdens het openbaar onderzoek, hierop staan de afmetingen van de gebouwen vermeld.

Op de site bevinden zich geen volwassen bomen, het verwijderen van de bestaande begroeiing is bijgevolg niet vergunningsplichtig.

Ontbreken van stedenbouwkundige lasten

Bezwaar:

Gezien de omvang van het project is het perfect mogelijk voor Stad Gent om stedenbouwkundige lasten op te leggen ter compensatie van de winsten voor de ontwikkelaar.

Dit kan helpen om bestaande problemen op te lossen, in het bijzonder het tekort aan autoparkeerplaatsen. De Dendermondsesteenweg is zeer smal en kampt met ernstige doorstromingsproblemen en onveilige situaties voor fietsers.

Beoordeling

De aanvrager levert wel degelijk een stedenbouwkundige bijdrage: er wordt een brede groenzone aangelegd en kosteloos overgedragen naar de stad, het voetpad wordt plaatselijk verbreed en de bushalte wordt aangepast.

Deze groenzone draagt bij tot meer ruimte op deze hoek, en verbetert ook de zichtbaarheid op dit druk kruispunt.

De bijdrage die de aanvrager op deze manier levert aan de buurt en die ook als last wordt opgelegd in de vergunning, staat redelijk in verhouding tot het door de aanvrager voorgestelde programma en tot de extra taakstellingen die eruit voortvloeien voor de overheid.

..."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 mogelijks niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement:

Artikel 4.29 – Gemeenschappelijk afvallokaal

Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

Toetsing: De afvallokalen van beide bouwblokken bevinden zich in de kelder. De afvallokalen zijn ruim genoeg, maar we stellen vast dat de maatgeving van de containers (inhoud 1.000 l) niet compatibel is met de afmetingen van de lift. De concrete inrichting van het afvallokaal moet verder worden uitgewerkt zodanig dat een vlotte ontsluiting naar de openbare weg wordt verzekerd; het is

aangewezen dat de initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-klientenrelaties in functie van de concretisering van zijn project.

Artikel 4.32 – gemeenschappelijke sanitair:

Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Toetsing: Op het gelijkvloers van het westelijke bouwblok zijn er 9 kamers zonder sanitair. Bijgevolg moeten er 2 afzonderlijke, gemeenschappelijke douches én 2 afzonderlijke gemeenschappelijke toiletten worden voorzien.

Op het gelijkvloers bevindt zich echter maar één afzonderlijk toilet, één afzonderlijke douche, en één badkamer met zowel een (mindervalide) douche én toilet. Dit toilet en de douche kan niet afzonderlijk gebruikt wordt en kan in de toetsing van artikel 4.32 dus enkel meegeteld worden als één douche of één toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 gemeenschappelijke douches en 2 gemeenschappelijke toiletten voor 9 kamers zonder sanitair.

In totaal zijn er dus voor de eerste twee bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping) 4 douches en 3 toiletten beschikbaar in de nabijheid van de 18 kamers zonder sanitair. Dit voldoet aan artikel 4.32.

Artikel 4.35 – Gemeenschappelijke leefkeuken

In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keuken en leefruimte gecombineerd worden.

Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:

- voldoende groot zijn: $2,5 \text{ m}^2$ per unit zonder kookgelegenheid + $1,5 \text{ m}^2$ per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m^2 .

Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2 m^2 per unit zonder kookgelegenheid + $1,25 \text{ m}^2$ per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan $1,5 \text{ m}^2$ per unit zonder kookgelegenheid + 1 m^2 per unit met kookgelegenheid.

- per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;
- gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Toetsing: niet conform.

- Westelijk bouwblok: Huidige aanvraag voorziet op het gelijkvloers één leefkeuken voor 11 studentenkamers. Op de verdiepingen bevinden zich nog telkens 2 leefkeukens voor 21 studentenkamers. In totaal worden 7 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 8 vereist zijn.

- Oostelijk bouwblok: De aanvraag voorziet op elke verdieping slechts één (ruime) leefruimte per 13 studentenkamers. In totaal worden 4 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 5 vereist zijn.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De gevraagde afwijking wordt als beperkt beschouwd en kan toegestaan worden:

- Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Het aantal kamers per leefkeuken blijft werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat nog steeds toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.
- De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en kunnen kwalitatief ingericht worden.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichtingsplan

Door de opmaak van een inrichtingsplan werd gezocht naar de potenties van de site, zowel in de schil als in het binnengebied, rekening houdend met de technische vereisten voor Elia en Fluvius.

De huidige plannen houden rekening met de inplantingsmogelijkheden voor een nieuwe hoogspanningscabine in het binnengebied en hypothekeren deze niet.

Sloop eengezinswoningen

Woning Dendermondsesteenweg 408

De netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 234 m², en wordt bijgevolg niet als te beschermen eengezinswoning beschouwd. De woning heeft geen erfgoedwaarde. De woning mag worden gesloopt, evenals het bijgebouw gelegen achter de woning.

Woning Cécile Caubermanstraat 2

De netto vloeroppervlakte van de woning bedraagt 113 m², het perceel is volledig bebouwd en de bestaande woning heeft geen private buitenruimte.

De woning heeft geen erfgoedwaarde.

Gent wil het bestaand patrimonium aan eengezinswoningen zoveel mogelijk behouden. De bescherming van eengezinswoningen tot een grootte van 220 m² via het ABR staat ten dienste van behoud van gezinsvriendelijke woningen.

De gesloopte woning wordt vervangen door een nieuwe eengezinswoning.

De nieuwe woning heeft een netto vloeroppervlakte van 141,9 m² met 4 slaapkamers, en een privaat terras met een oppervlakte van 29 m² palend aan de leefruimte. De nieuwe woning is ruimer en biedt meer woonkwaliteit dan de bestaande woning, er kan bijgevolg akkoord worden gegaan met de sloop van en vervanging van de te beschermen eengezinswoning.

Programma

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk.

De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 124 studenten ingebracht wordt in een buurt waar vooral wonen en ook werken aanwezig is.

1/ LOCATIE: aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...).

Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De site is gelegen op ongeveer 10 minuten fietsen van het centrum van Gent. De studentenbuurt rond het Sint-Pietersplein (e.g. Campus Boekentoren, Campus Tweekerken, Campus Kantienberg) ligt op ongeveer 15 minuten fietsafstand. Binnen een straal van 1 km zijn meerdere supermarkten en horecazaken aanwezig. De site heeft een goede bereikbaarheid, zowel te voet, per fiets als met het openbaar vervoer. Het station Gent-Dampoort ligt op 5 minuten fietsen, evenals de toekomstige campus Artevelde Hogeschool.

Aan weerszijden van het kruispunt bevindt zich een bushalte. Via de Dendermondsesteenweg is de site ook ontsloten richting het hogere wegennet voor gemotoriseerd verkeer.

Draagkracht van de buurt

De straat wordt gekenmerkt door voornamelijk een residentiële functie. Er zijn ook panden in de nabije omgeving met een commerciële plint of commerciële functie. Dicht bij de site bevindt zich ook het Sint-Baafskouter park. Deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een

secundaire school) is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootchalige collectieve studentenhuysvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Conclusie

Grootchalige studenthuysvesting is principieel aanvaardbaar gezien dit een goede locatie is met nabijheid van openbaar vervoer en hoger onderwijsinstellingen. Grootchalige studentenhuysvesting is inpasbaar in deze omgeving en zal leiden tot een verdere verweving.

Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

2/ GEBOUW + TUIN: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden.

De fietsenstalling voor student-bewoners wordt inpandig voorzien waardoor eventueel verder dragend geluid vanop deze plek vermeden wordt. Deze fietsenberging en de stalling voor bezoekers, en de inkom van beide gebouwen worden daarenboven bereikt via een voldoende brede nieuwe toegangsweg die opgenomen wordt in het openbaar domein. Door de goede toegankelijkheid en de voldoende ruime fietsenstalling wordt het risico op wild stallen van fietsen op het openbaar domein sterk verkleind.

Op het gelijkvloers is er tevens een comfortabele inkomzone voor de studenten, in de nabijheid van de gemeenschappelijke leefruimtes op het gelijkvloers, die voldoende ontmoetingsmogelijkheden biedt.

Ongeacht het ontwerp zich maximaal richt op het eigen perceel, zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Er wordt geoordeeld dat dit eigen is aan een stedelijke context en hierdoor ook aanvaardbaar is.

Er wordt een kwalitatieve, groene en aangename tuin gecreëerd voor studenten. Het creëren van een kwalitatieve buitenruimte wordt nagestreefd bij alle bewoners en gebruikers van de stad. Tegelijk moet ook bewaakt worden dat de tuin niet uitnodigt tot excessief gebruik ervan, zodat er overlast kan ontstaan. De tuin is toegankelijk voor de studenten via een pad. Rondom het pad worden vaste planten en grasland voorzien. Voorliggend ontwerp heeft een evenwicht gevonden door het gebruik van de tuin te bundelen en voldoende groen te voorzien aan de randen als buffer naar de aanpalende percelen.

3/ BEHEER

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootchalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootchalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Conclusie

De gevraagde studentenhuysvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Inrichting grootchalige studentenhuysvesting

De kamers en studio's hebben een variërende diepte van 4,87 m tot 6,63 m en een minimumbreedte van 2,35 m. Alle kamers en studio's zijn zodanig vormgegeven dat deze goed in te richten zijn. De units zijn steeds ook voorzien van voldoende daglicht.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich op elke verdieping aan de straatzijde en langs de doorrit. De leefruimtes zijn voldoende ruim en bevinden zich op het uiteinde van de gang zodat lawaaihinder naar de overige kamers op de gang wordt beperkt. Op sommige plaatsen is bovendien een sasdeur voorzien tussen het gedeelte van de gang met de leefruimtes en het gedeelte van de gang waar de kamers op uitgeven.

Op elke verdieping wordt voldoende sanitair voorzien. Het gaat om telkens 2 douchekamers, en 2 aparte toiletten. Ze zijn goed bereikbaar vanuit elke kamer en ook nabij de leefkeukens.

Op de kelderverdieping bevindt zich het afvallokaal en de technische ruimtes.

Het pand kent een logische en werkbare inrichting.

Nieuw bouwvolume: gabarit, architectuur en vormgeving

Gabarit

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen. De Dendermondsesteenweg heeft een eerder smal profiel voor een steenweg. Het project voorziet daarom de aanleg van een openbare groenzone palend aan het bestaande voetpad. Dit geeft de steenweg ter hoogte van het project wat meer ruimte.

Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door panden met 2,5 tot 3 bouwlagen plus een hellend dak. Een gabarit van 4 bouwlagen met plat dak, zoals gevraagd in dit project, is door de teruggetrokken bouwlijn ruimtelijk inpasbaar in de straatwand, en zet tegelijkertijd in op de noodzakelijke verdichting in de stad. Het ontwerp getuigt van compact bouwen, waardoor er voldoende ruimte overblijft voor vergroening.

De kroonlijsthoogte is lager dan de bestaande nokhoogte van de omliggende bebouwing. Het nieuwe bouwvolume heeft een beperkte impact op de scheidingsmuren. Deze moeten verhoogd worden ter hoogte van het hellend dak van de aanpalende percelen. Echter is deze ophoging eerder beperkt, en zal het nieuwe gabarit door zijn oriëntatie slechts een beperkte impact hebben op de lichtinval op de aanpalende percelen. Ook de verhoging van de tuinmuur is beperkt. De impact is aanvaardbaar in deze stedelijke context.

Er kan geconcludeerd worden dat de impact van dit nieuw bouwvolume aanvaardbaar is, en zich integreert in de omgeving.

Architectuur en vormgeving (advies Team Stadsbouwmeester)

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 16 januari 2025. Nadien was er verdere opvolging en feedback door Team Stadsbouwmeester via updates per email.

De Kwaliteitskamer ziet veel waarde in de strategie van 'groene sproeten'. Het project biedt een unieke kans om een belangrijk visueel ankerpunt te markeren langs de Dendermondsesteenweg en de kruising met een belangrijke fietsas, van de Gentbruggebrug naar Rozenbroeken.

Het op het gelijkvloers voorzien van de fietsenstalling aan de voorzijde, en de kamers naar de tuin te oriënteren, wordt positief onthaald. Een fietsenstalling voor grootschalige studentenhuysvesting is doorgaans levendig. De collectieve leefruimtes kunnen de levendige uitstraling en interactie met de straat versterken.

Het voorstel om vier bouwlagen te realiseren wordt door de Kwaliteitskamer als ambitieus, maar passend beschouwd binnen de bredere context van de Dendermondsesteenweg. Verderop bevinden zich reeds volumes met vier bouwlagen. Dit vormt volgens de Kamer een precedent voor een logische en wenselijke verdichting van deze steenweg.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Groen

Het nieuwe openbaar groen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de steenweg, wat een meerwaarde betekent voor deze wijk met een hoge groennood. Door de ontharding en vergroening van de site (openbaar en privaat) levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving. Ook het voorzien van een private groene buitenruimte wordt als positief beschouwd.

De voorgestelde inrichting van de openbare groenzone bestaat uit vele kleine oppervlakken met diverse groenvormen en uiteenlopend beheer. Deze aanpak is te onderhoudsintensief en onvoldoende

robuust voor deze locatie. Het beplantingsplan (op sortimentsniveau) dient voorafgaand aan de indiening van het technisch dossier afgestemd te worden met de Groendienst.

De toegevoegde uitvoeringsdocumenten (bestek, meetstaat, raming) zullen pas in de fase van het technisch dossier inhoudelijk beoordeeld worden.

Binnen de invloedszone van de bemaling is het Sint-Baafskouterpark gesitueerd. Volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent is dit park gekarteerd als biologisch waardevol met zéér waardevolle elementen en met kwetsbare zones voor droogte. Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling.

Volgend punt wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde :

- Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

Mobiliteit

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: Studentenhuisvesting, wonen en handel/commerciële dienstverlening

2. Ligging: Groene zone

3. Grootte: 124 studentenkamers, handelszaak 105 m², eengezinswoning met 4 slaapkamers

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 124 fietsparkeerplaatsen voor de studenten en 25 voor hun bezoeker, 5 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 2

fietsparkeerplaatsen voor de handelszaak. Daarnaast vraag het project volgens de parkeerrichtlijnen 1 autoparkeerplaats voor de woning en 2 à 3 autoparkeerplaatsen voor de handelszaak.

Fiets

- Er worden 124 afgesloten fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten, 25 open fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

42 van de 124 fietsparkeerplaatsen voor studenten zijn enkellaags, dus 82 van de 124 zijn dubbellaags, wat meer is dan de 40 % uit de richtlijnen. Ook bij de bezoekersfietsenstalling is dat het geval. Gezien het doelpubliek van studenten kunnen we hier echter mee akkoord gaan.

- Er worden 5 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de woning.

- Er worden 2 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de handelszaak. De fietsparkeerplaatsen bij de handelszaak zijn overdekt. Deze zijn nog steeds niet afgesloten, maar gezien deze zowel door bezoekers als door personeel gebruikt worden, kunnen we hier uitzonderlijk akkoord mee gaan.

Ook de vrije ruimte achter de fietsen voor de handelszaak is beperkt. Aangezien het gaat om een zeer beperkt aantal fietsparkeerplaatsen kunnen we ervan uitgaan dat de hinder voor de voetgangers op het voetpad door het in-en uitplaatsen van de fietsen echter zeer beperkt zal zijn. Hierdoor kunnen we uitzonderlijk in dit geval akkoord gaan met deze inplanting.

Auto

- Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen voor een studentenproject geen autostaanplaatsen voorzien worden, maar moeten wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is).

- Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien binnen het project. We kunnen hiermee akkoord gaan gezien het bereikbaarheidsprofiel en het zeer beperkt aantal autoparkeerplaatsen dat de parkeerrichtlijnen voorschrijven voor dit project.

Openbaar domein

In functie van de bereikbaarheid van de fietsenstalling wordt slechts één oprit van maximaal 2m toegestaan, de andere boordstenen zijn op te trekken. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de

bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dus niet zoals op de plannen getekend dat hetzelfde materiaal wordt doorgetrokken.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Wat betreft het openbaar domein, integraal toegankelijke halte en volwaardig schuilhuisje hebben we volgende opmerkingen op de plannen:

- *In de regel wordt steeds een vrije doorgang van 1,5 meter tussen de rand van rijweg/boorsteen en de zijpanelen van het schuilhuisje gevraagd.*

Op de plannen is dit slechts 1,08 m, zie nameting hieronder. Dit lijkt opgelost te kunnen worden door het schuilhuisje wat achteruit een klein stukje in de groenzone te plaatsen. (...)

- *Op het plannen sluit de blindegeleiding op het trottoir niet aan op het zebrapad Dendermondsesteenweg. Dit deel van het openbaar domein moet worden aangepast, zodat deze goed op elkaar aansluiten (zoals in bestaande toestand het geval is.*

...

CONCLUSIE

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

De inrichting dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II en de opgelegde bijzondere voorwaarden.

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Dendermondsesteenweg 408 - bemaling met inrichtingsnummer 20250619-0066 en 20250709-0077 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250619-0066: Dendermondsesteenweg 408 - studentenhuisvesting

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
<i>3.2.2°a)</i>	<i>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) lozen van max. 3.720 m³/jaar - 10,19 m³/dag - 4,03 m³/uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw</i>	<i>3.720 m³/jaar</i>
<i>16.3.2°a)</i>	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen voor de verwarming en de productie van sanitair warm water voor de studentenhuysvesting + twee luchtwaterwarmtepompen voor de verwarming en het opwekken van sanitair warm water voor de woning en de handelszaak. klasse 3 Nieuw</i>	<i>189 kW</i>

Inrichtingsnummer 20250709-0077: Dendermondsesteenweg 408 - bemaling

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
<i>3.8.1°a)</i>	<i>Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m³ per dag, afkomstig van een bemaling van max. 12 maanden en concentraties aan gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C zijn lager of gelijk aan: -voor prioritair gevaarlijke stoffen de toetsingswaarden - voor de overige gevaarlijke stoffen tien keer de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van dit</i>	<i>630 m³/dag</i>

	<i>besluit Het totale maximale dagdebiet van de bemaling wordt bepaald op 630 m³/u klasse 3 Nieuw</i>	
53.2.2°b)	<i>Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt minstens voor een deel van de bemaling meer dan 4 m onder het maaiveld Uitvoeren van een bronbemaling ifv het realiseren van twee kelders klasse 2 Nieuw</i>	108.108 m³

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de overige IIOA (lozen huishoudelijk afvalwater en de warmtepompen) wordt verleend voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 november 2025 met kenmerk 071708-005/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

Branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)

De woning (meergezinswoning) moet vanaf het plat dak (+1) via een trap kunnen vluchten naar de tuin, cfr. de plannen.

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 december 2025, met kenmerk AD-25-789 - 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevings-vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025).

Proximus

De voorschriften van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025 met kenmerk JMS 654576).

VMM

De voorwaarde opgenomen in het advies van VMM (advies van 18 november 2025, met kenmerk WT 2025 OG 1070_2) moet strikt nageleefd worden:

Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.

Elia Asset

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 9 september 2025, met kenmerk 479561) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 15 september 2025, met kenmerk 5000106222) moeten strikt nageleefd worden.

Toegankelijkheid

De aanvraag moet te allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Groendak

Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/m².

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.*
 - *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.*
 - *De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.*
- Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenaafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.*
- *Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.*
- Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.*

Openbaar domein

- *Sloop:*
- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken. Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn,*

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

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

- Opbouw: Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. 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. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 moet nageleefd worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 071708-004/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Bemalingscascade

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Wateroverlast

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

Bemonstering en analyse bemalingswater

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

Groen

- Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling.*
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien conform het bevoeiingsplan. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert*

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. Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 moeten uitgevoerd worden. 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_2025077026) 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."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Het beroepschrift gaat uit van een 13-tal omwonenden.

Hun bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- Overstromingsgevoeligheid

De delen die het dichtst bij de Dendermondsesteenweg zijn gelegen zijn het meest overstromingsgevoelig. Het is dit gedeelte dat zal worden bebouwd.

VMM stelt dat het aangewezen is om de nulpas op te trekken tot minimaal 8,0mTAW.

Het CBS kan hiermee akkoord gaan, maar stelt dat dit niet als stedenbouwkundige voorwaarde kan worden opgelegd, aangezien dit gewijzigde plannen vergt.

De overheid had de vergunning moeten weigeren. Bovendien wordt nergens nagegaan wat de impact van dit overstromingsgevaar is voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

- De goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder:
- Functionele inpasbaarheid en schaal:

Er wordt een grote groep van studenten in een min of meer geïsoleerd geheel geplaatst, dat niet aansluit met het bestaande weefsel van vooral eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving. Het project met 124 studentenkamers, verdeeld over 2 bouwblokken, met nog een woning en handelszaak, past qua schaal niet in de omgeving.

- Hinderaspecten zoals geluid, overlast, inkijk en schending privacy:

Onder meer vanuit gebouw B zal meer dan de helft van de studenten uitkijken richting de tuinen en achterzijden van de woningen aan de Cécile Caetermanstraat.

Geluidshinder wordt verwacht vanuit de kamers en gemeenschappelijke ruimtes aan de achterzijde van de gebouwen, door gebruik van de gemeenschappelijke tuin door een groot aantal studenten, vanop het dakterras van de eengezinswoning,

De beheersovereenkomst is algemeen opgesteld. De meeste punten, zeker m.b.t. het voorkomen van hinder en andere samenlevingsproblemen moeten nog in een huishoudelijk reglement worden opgenomen.

- Gabarit en verdichting:

De onmiddellijk aanpalende woningen bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak en even verderop met 3 bouwlagen, nergens zijn 4 bouwlagen aanwezig. Zeker gebouw B zal omvangrijk zijn.

De bebouwing zal afwijkend zijn van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De opmerking dat de kroonlijst van het gebouw lager zal zijn dan de nokhoogte van de gebouwen in de omgeving is – voor zover al correct – toch weinig relevant om de impact van 4 volwaardige bouwlagen met 13 ramen per verdieping te beoordelen. Daarenboven worden de vele kokers op het dak van de verschillende gebouwen niet in rekening gebracht.

Een gebouw met 4 bouwlagen en een plat dak kijkt uit vanuit alle bouwlagen, dus 1 à 2 bouwlagen hoger dan de woningen in de omgeving, waarbij de verdiepingen telkens zijn ingericht met 10 kamers en een leefruimte.

Het gaat niet om een kwalitatieve verdichting, maar om het maximaal invullen van een terrein met een functie én gebouwen die in de dichte en ruime woonomgeving niet voorkomen en zich niet inpassen.

- Mobiliteit:

De Dendermondsesteenweg is een drukke maar tevens smalle weg die vlak na het project nog versmalt. De straat is nu al onaangepast aan de huidige verkeersstromen, ook wat fietsers betreft. Zij hebben onvoldoende plaats op de fietssuggestiestrook en rijden daardoor soms op het voetpad (foto's bijgevoegd). De bijkomende fietsende studenten op deze al drukke en onveilige steenweg zal de verkeersveiligheid sterk negatief beïnvloeden.

Er wordt verwezen naar *"een plaatselijke verbreding van de weg door de aanleg van een openbare groenzone palend aan het bestaande voetpad"*, maar de rijweg zelf, inclusief fietssuggestiestrook, verbreden niet.

Er wordt verwacht dat ook enkele studenten met de wagen zullen komen. Dit zorgt voor extra parkeerdruk in een buurt die al een tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners heeft, die niet in rekening wordt gebracht. De eengezinswoning en de handelszaak zal ook een parkeerbehoefte meebrengen.

Op zondagavond en/of vrijdagavond zullen studenten worden afgezet en opgehaald (met bagage). Er is geen enkele veilige plek om even kort te parkeren of stationeren.

De bestreden beslissing vermeldt dat de autoparkeerbehoefte van het project volgens de parkeerrichtlijnen 1 parkeerplaats voor de eengezinswoning en 2 à 3 parkeerplaatsen voor de handelszaak bedraagt. Vervolgens gaat de beslissing akkoord om geen autoparkeerplaatsen te voorzien omwille van de beperkte parkeerbehoefte en het bereikbaarheidsprofiel van de site. De parkeerbehoefte van 3 à 4 plaatsen is geenszins beperkt. Bovendien wordt daarbij ook geen enkele rekening gehouden met de studenten, zoals hierboven omschreven.

Een minimaal aantal parkeerplaatsen, zoals voorzien in de parkeer-richtlijnen van de stad zelf, dient in het project te worden opgenomen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Vlaamse Milieumaatschappij (watertoets@vmm.be)

Deze instantie bracht op 21 mei 2026 volgend advies uit:

"Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 19^{de} afdeling, sectie C nrs. 1091 G 3, 1090 R, 1090 S, 1088 B 2, 1100 X, 1091 M 3 is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt deels af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat een beroep tegen de vergunning van drie nieuwe bouwvolumes met een 1-gezinswoning, een handelszaak en studentenhuisvestingen en de aanleg van een collectieve tuin.

Deze aanvraag werd eerst op 3/9/2025 ongunstig geadviseerd (WT 2025 OG 1070_1). Na aanpassingen werd de aanvraag op 24/11/2025 voorwaardelijk gunstig geadviseerd (WT 2025 OG 1070_2) met als voorwaarden:

- De nulpas van de gebouwen is op te trekken tot minimaal op 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren.*

- Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.*

Het beroep stelt, behalve dat het project in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, dat er gevaar op wateroverlast ontstaat en dat er onduidelijkheid is over de impact op het overstromingsgevaar voor de bebouwing in de omgeving.

In onze adviezen en de voorwaarden wordt telkens op het risico op wateroverlast bij overstromingen gewezen. Het beperkt optrekken van de vloerpas in de laatste projectinhoudversie resulteert wel in een afname van het risico op wateroverlast. Maar het binnenstromen van overstromingswater is nog steeds niet uit te sluiten. De bouwheer wordt gewezen op het resterende risico. We nemen aan dat de bouwheer het risico als aanvaardbaar beschouwt. We houden vast aan de voorwaarde om de nulpas op te trekken tot minimaal op 8,0 mTAW.

De voorwaarde om doorboringen ter hoogte van de kelder waterkerend te maken, is opgenomen in de vergunning.

Omdat vooral de Dendermondsesteenweg overstromingsgevoelig is en terrein zelf beperkt, verwachten we geen significant negatieve impact van de aanvraag op het overstromingsgevaar voor de bebouwing in de omgeving. De bouwvolumes nemen immers slechts een kleine volume waterbergingsruimte in. De oorzaak van de overstromingen ligt hoofdzakelijk bij de verharde oppervlaktes in de omgeving. Bij hevige buien stroomt water hiervan versneld naar het laagste punt van de steenweg.

BESLUIT

Het vergunde project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

We herhalen volgende voorwaarde:

De nulpas van de gebouwen wordt verhoogd tot minimaal op 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren."

1.9.2 Vlaamse Milieumaatschappij (Advies grondwater Oost-Vlaanderen)

Deze instantie bracht op 28 mei 2026 volgend advies uit:

"...

2. Beslissing in eerste aanleg:

De omgevingsvergunning klasse 2 voor het bouwen van een woonproject werd op 12/02/2026 verleend door het CBS van Gent aan Zeal Projects BV.

Er wordt o.a. een vergunning verleend voor een bemaling onder rubriek 53.2.2°b) voor een totaal volume van 108 108 m³ en een netto dagdebiet van 496 m³ /dag en een verlaging van max. 5,51 m-mv voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling.

3. Bespreking van het beroep:

Er werden een beroep ingesteld door belanghebbende derden tegen de beslissing in eerste aanleg.

Het beroepsschrift haalt geen argumenten aan die betrekking hebben op de bemaling.

Op basis van het bovenstaande behoudt de entiteit binnen VMM bevoegd voor grondwateradvisering het eerder uitgebrachte advies dd. 05/09/2025 en verwijst voor de bespreking hiernaar:

4. Advies

Gelet op het voorgaande wordt een deels gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 496 m³/dag en een max. te onttrekken volume 108 108 m³ uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,51 m-mv voor een project gelegen aan Dendermondsesteenweg 408-410 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM.”

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 28 mei 2026 volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- 1. Overstromingsgevoeligheid**
- 2. Goede ruimtelijke ordening – algemeen**
- 3. Functionele inpasbaarheid en schaal**
- 4. Doorlopen traject**
- 5. Impact studentengemeenschap in woonbuurt**
- 6. Hinder: geluid, overlast, inkijk privacy**
- 7. Hinder: de beheersovereenkomst**
- 8. Gabarit en verdichting**
- 9. Mobiliteit**

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Voor de punten 2, 3, 5, 7, 8 en 9 worden geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het voor deze punten volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 februari 2026 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

Voor de punten 1, 4 en 6 worden in het beroepschrift nieuwe elementen of nieuwe argumenten toegevoegd. Voor deze punten voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg:

1. Overstromingsgevoeligheid

***Argument:** Het optrekken tot de nulpas tot minimaal 8,0 mTAW is aangewezen volgens het advies van de VMM. Dit kan niet als stedenbouwkundige voorwaarde worden opgelegd, omdat dit gewijzigde plannen vergt. Het college van burgemeester en schepenen had de aanvraag moeten weigeren. Bovendien wordt nergens nagegaan wat de impact van dit overstromingsgevaar is voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

***Bespreking:** Er werd tijdens de procedure in eerste aanleg een wijzigingslus ingediend om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de VMM. Het optrekken van de nulpas tot 8,0 TAW is aangewezen gezien het bestaande overstromingsgevaar in de buurt, maar wordt niet expliciet opgelegd als voorwaarde. Het project voldoet aan de watertoets. De watertoets is een preventie-instrument, zodat kan worden gesteld dat er geen bijkomend overstromingsgevaar is voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het project.*

4. Doorlopen traject

Argument: Er wordt in de bestreden beslissing eerst verwezen naar 'een specifiek traject' dat zou zijn doorlopen, maar er wordt niet specifiek aangetoond wel 'specifiek traject' werd doorlopen. Bij het doorlopen van het project werd de buurt op geen enkele wijze en op onvoldoende wijze betrokken. Waar de stad veel aandacht hecht aan het traject dat een aanvraag voor dergelijk groot studnetencomplex blijkbaar voorafgaat aan de aanvraag doorloopt, blijkt de buurt daarbij volledig weg te vallen.

Bespreking: Stad Gent heeft een vast voortraject voor projecten voor grootschalige studentenhuysvesting (voor meer detail zie ook website Stad Gent); dit traject werd doorlopen. Bij dit proces worden de nodige stadsdiensten betrokken, evenals de Kwaliteitskamer.

Elke stap in het ontwerpproces werd afgetoetst aan de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening, waarbij er geregeld werd teruggekoppeld met de verschillende diensten.

De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt en het organiseren van een infomoment daar zeker een goede poging toe is, is dit geen wettelijke verplichting en zijn bezwaren hierover niet van stedenbouwkundige aard.

6. Hinder: geluid, overlast, inkijk privacy

Herhaling van de bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: De handelszaak brengt mogelijk ook bijkomende hinder mee, zeker wanneer dit uitdrukkelijk op studenten zal zijn gericht. Zo zou mogelijk een horecazaak kunnen worden ingericht.

Bespreking: De gelijkvloerse ruimte werd vergund als handelspand, de inrichting van een horecazaak is niet toegelaten zonder een apart vergunningstraject. Eventuele bijkomende hinder van een handelspand is eigen aan een woonomgeving. Eventuele ongeoorloofde geluidshinder betreft een burgerrechtelijke en geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

Voor ongeoorloofde geluidshinder (die niet opgelost kan worden in onderling overleg) kan contact opgenomen worden met de politie welke hierin de bevoegde instantie is.

Argument 2: Aan de nieuwe eengezinswoning is een privaat terras van 29,02 m² gevoegd, met een buitentrap die leidt naar de gemeenschappelijke tuin van de studentenhuysvesting. Dit komt nog eens bij het gebruik van de tuin. Het dakterras is op de verdieping opgericht, zodat geluid ook daar verder zal dragen.

Bespreking: Het gebruik van een terras door het gezin dat de woning betreft, is eigen aan een woonomgeving en brengt geen buitengewone geluidshinder met zich mee. De trap naar de gemeenschappelijke tuin doet dienst als vluchtweg, en is niet voorzien voor dagdagelijks gebruik.

Argument 3: Nergens in de bestreden beslissing wordt aandacht besteed aan het dakterras bij de woning. Deze eengezinswoning krijgt een privaat dakterras van 29,02 m² met een buitentrap die leidt naar de gemeenschappelijke tuin van de studentenhuysvesting. Dit terras kijkt naar beide zijden. Ook hieruit blijkt inkijk en schending van privacy.

Bespreking: Het terras behoudt op het smalste deel van het dak een afstand van respectievelijk 1,99 m tot de rechteraanpalende in de Cécile Caermanstraat, en 2,37 m tot de voortuin (of 9,73 m tot het voetpad).

Het groendak is niet toegankelijk (enkel voor onderhoud of als vluchtweg bij brand).

Het terras voldoet hiermee aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Het rechter aanpalend perceel is bijna volledig bebouwd, waardoor inkijk hier heel beperkt zal zijn. De gevels van de panden aan de overzijde van de Dendermondsesteenweg bevinden zich op ruim 20 m van de rand van het terras, ook hier zal de inkijk heel beperkt zijn.

De eventuele inkijk die toch zou kunnen ontstaan is eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen. Deze afweging maakt dat de initiële beslissing 'gunstig advies met voorwaarden' blijft behouden.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Naast stedenbouwkundige handelingen wordt er ook een bemaling met lozing aangevraagd (IIOA) in het kader van de bouw van de ondergrondse kelders en liftputten. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking van de milieuhygiënische aspecten.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop, maar stroomt deels af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM.

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)
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

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

Het 94m² grote groendak van de eengezinswoning watert af naar een hemelwaterput van 5.000 liter. Het 26m² grote dakterras en het omliggende groendak (74m²) worden rechtstreeks aangesloten op een ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening van 19,66m² en 3.470 liter in de collectieve achtertuin zonder overstort.

Omtrent de groendaken wordt als voorwaarde opgelegd dat zij een buffervolume van minimum 50l/m² moeten hebben, zodat slechts de helft van hun oppervlakte in rekening dient gebracht te worden bij de berekening van de inhoud van de hemelwaterput waarop zij aangesloten worden en bij de berekening van de omvang van de wadi's.

De platte daken van de 2 studentenhuisvesting wateren af naar hemelwaterputten: voor het westelijk bouwvolume (74 kamers, 569m² dak) worden 3 hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 60.000 liter en met overloop naar de infiltratievoorziening van de woning. Voor het oostelijk bouwvolume (50 kamers, 324m² dak) worden 2 hemelwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 35.000 liter met overloop naar de openbare riolering.

Om na te gaan of er voor deze dakoppervlakten nog een infiltratievoorziening moet worden voorzien, wordt in de aanvraag voor elk van de 74 studenten-voorzieningen 30m² in mindering gebracht bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening. Een studentenkamer kan evenwel niet gelijkgesteld worden met een standaard gezinswoning.

Op basis van een dagelijks verbruik per persoon van 17 liter en rekening houdend met een gemiddelde aanwezigheid voor studentenverblijven kan het gemiddelde dagelijks hergebruik op 696 liter voor het westelijke gebouw en 470 liter voor het oostelijke gebouw geschat worden.

Met behulp van de rekentool Sirio hergebruik resulteert dit in oppervlaktes van respectievelijk 410m² en 253m² die in mindering kunnen gebracht worden.

De resterende 159m² en 71m² dakoppervlakte zijn te compenseren door een infiltratievoorziening.

Voor het westelijke gebouw en de eengezinswoning bedraagt de oppervlakte van de wadi 44m² en 10,82m³. De hemelwaterputten van het oostelijke gebouw storten over naar een wadi met een oppervlakte van 14,4m² en 2,7m³. Beide storten over naar de openbare riolering.

Het infiltrerend oppervlak voldoet hiermee aan de dimensiecriteria van de GSVH.

De groenzones die het afstromend hemelwater van de 145m² verhardingen opvangen, beslaan meer dan de vereiste 25 % van het afwaterende oppervlak.

De impact van de bemaling wordt beoordeeld in rubriek 2.8, bij de 'ingedeelde inrichtingen of activiteiten'.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. De overstromingsgevoeligheid is vooral geconcentreerd op de Dendermondsesteenweg. De waterbeheerder, met name de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), bracht op 21 mei 2026 (in fase van beroep) een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarde:

"De nulpas van de gebouwen wordt verhoogd tot minimaal op 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren."

Uit het advies blijkt ook dat de volgende voorwaarde dient behouden: *"Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt"*.

De eengezinswoning heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,96mTAW, de handelsruimte heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,88mTAW en de studentenhuysvesting heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,78mTAW.

Om aan de voorwaarde van VMM te voldoen moeten deze vloerpassen dus respectievelijk met minimaal 4cm, 12cm en 22cm opgehoogd worden.

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

2.2 De rioleringstoets

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

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

2.3 De MER-toets

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

Hierin worden de effecten op de omgeving besproken voor wat betreft de aspecten mobiliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, licht of straling, op de bodem en op het watersysteem.

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

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

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats bestaat grotendeels uit een braakliggend terrein en uit 2 te slopen eengezinswoningen. Er wordt geen waardevol groen gerooid/verwijderd.

In de nieuwe toestand gebeurt wel een kwalitatieve groenaanleg, zowel in de strook vooraan die bij het openbaar domein gevoegd wordt als in de gemeenschappelijke tuin achteraan.

De openbare groenzone wordt voorzien van een diverse kruidlaag, afgewisseld met zones gazon. Er worden 3 hoogstammige en 3 laagstammige bomen geplant.

De gemeenschappelijke binnentuin heeft een oppervlakte van ca. 1.005m² (inclusief doorrit) en zal worden beplant met 3 hoogstammige bomen omheen de wadi's en een 12-tal laagstammige bomen langsheen het pad doorheen de tuin. De tuinzone wordt voorts ingericht met een combinatie van bloemenweides en vaste planten, omzoomd met middelhoge struiken die zorgen voor visuele privacy naar de omwonenden.

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een biologisch waardevol gebied. De dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebied Damvallei) en het habitatrichtlijngebied Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent, liggen op een afstand van circa 1,5km van de projectsite.

Er zijn geen SBZ of VEN-gebieden binnen de invloedsstraal van de bemaling gelegen. Binnen de invloedszone van de bemaling is het Sint-Baafskouterpark gesitueerd. Volgens de biologische waarderingskaart en droogtekaart van de Stad Gent is dit park gekarteerd als biologisch waardevol met zéér waardevolle elementen en met kwetsbare zones voor droogte. Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling. Hieromtrent wordt een bijzondere milieuvoorwaarde opgelegd.

Het bemalingswater wordt niet geloosd in oppervlaktewater maar in de openbare riolering, aangesloten op een RWZI. Op die manier zal het geloosde water stroomafwaarts niet in een SBZ of VEN-gebied terechtkomen.

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

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.5 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

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

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,5km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Hieruit blijkt dat de drempelwaarde van 1 % niet overschreden wordt.

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

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

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

2.7.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden, het perceel is kleiner dan 3.000m² (in casu 2.493m²).

2.7.3 Wegenis

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 aanvraag bevat een rooilijnplan waarmee de bestaande rooilijn van de Dendermondsesteenweg plaatselijk aangepast wordt.

Aan de straatzijde wordt een openbare groenzone aangelegd en er wordt een openbare toegangsweg gerealiseerd tussen de 2 studentenhuizen.

Die toegangsweg gaat over in de private oprit van de achterliggende site van Elia.

De bouwlijn van de hoekwoning en daarop aansluitende studentenhuisvesting wordt ca. 7,20m achteruitgeschoven. Dit gebeurt over een lengte van 57,85m, vertrekkende van de hoek met de Cécile Cautermanstraat. De zone voor die gebouwen wordt grotendeels aangelegd als openbare groenzone tussen het voetpad en de voorgevel van het gebouw. Hierdoor ontstaat een groenzone met een oppervlakte van ca. 334m². Het bestaande voetpad blijft behouden en plaatselijk verbreed. Het project voorziet ook een nieuw schuilhuisje voor de bestaande bushalte.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in openbare vergadering van 26 januari 2026.

Het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, werd goedgekeurd, mits te voldoen aan voorwaarden en lasten.

2.7.4 De juridische toets

De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan in een woongebied.

De aanvraag omvat voornamelijk de oprichting van een eengezinswoning, een handelsruimte met vloeroppervlakte 105,78m² en een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' (kortweg 'grootschalig studentenverblijf') voor 124 studenten.

Een grootschalig studentenverblijf wordt in het ABR niet beschouwd als een meergezinswoning (zoals een 'gewone' kamerwoning), maar als een gemeenschapsvoorziening.

Het feit dat deze vorm van studentenhuysvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling.

De schaalgrootte (minimum 50 units bij nieuwbouw) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuysvesting, die – hoewel ook bestemd voor huysvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP's.

Het bouwperceel bevindt zich in woongebied, langsheen de drukke Dendermondsesteenweg (vroegere provinciale weg 'Gent-Zele'), op ca. 1,25km afstand van het Dampoortstation.

De Dendermondsesteenweg wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing met vaak een commerciële plint. In de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel komen voornamelijk eengezinswoningen voor, maar ook enkele meergezinswoningen, kleinere handelszaken, een grootwarenhuis (Colruyt), diensten (radiologie), horeca, een carwash,

De studentenbuurt rond het Sint-Pietersplein (e.g. Campus Boekentoren, Campus Tweekerken, Campus Kantienberg) ligt op ongeveer 15 minuten fietsafstand. De site heeft een goede bereikbaarheid, zowel te voet, per fiets als met het openbaar vervoer. Het station Gent-Dampoort ligt op 5 minuten fietsen, evenals de toekomstige campus Artevelde Hogeschool.

Aan weerszijden van het kruispunt bevindt zich een bushalte. Via de Dendermondsesteenweg is de site ook ontsloten richting het hogere wegennet voor gemotoriseerd verkeer.

Er wordt geoordeeld dat de gevraagde grootschalige studentenhuisvesting (en uiteraard ook de kleine handelsruimte) op deze locatie verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dus ook in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De aanvraag dient tevens getoetst aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 1 september 2004, en wijzigingen.

De artikelen 4.22 ABR t.e.m. 4.37 ABR hebben betrekking op de oprichting van grootschalige studentenverblijven.

Artikel 4.29 ABR luidt als volgt:

"Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten zijn naar de openbare weg."

Toetsing:

De afvallokalen van beide bouwblokken bevinden zich in de kelder.

De afvallokalen zijn ruim genoeg, maar de maatgeving van de containers (inhoud 1.000 l) is niet compatibel met de afmetingen van de lift.

De concrete inrichting van het afvallokaal moet verder worden uitgewerkt zodanig dat een vlotte ontsluiting naar de openbare weg wordt verzekerd; het is aangewezen dat de initiatiefnemer zich hiervoor informeert bij IVAGO-klientenrelaties in functie van de concretisering van zijn project.

Artikel 4.35 ABR luidt als volgt:

"In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden.

Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:

> voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,25 m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1 m² per unit met kookgelegenheid.

> per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;

> gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn."

Toetsing:

De aanvraag voorziet in het westelijk bouwblok op het gelijkvloers één leefkeuken voor 11 studentenkamers. Op de verdiepingen bevinden zich nog telkens 2 leefkeukens voor 21 studentenkamers.

In totaal worden 7 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 8 leefkeukens vereist zijn.

In het oostelijk bouwblok wordt op elke verdieping slechts één (ruime) leefruimte per 13 studentenkamers voorzien. In totaal worden 4 leefkeukens voorzien, terwijl er volgens het ABR 5 leefkeukens vereist zijn.

De voorschriften van een gemeentelijke verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking kan als beperkt worden beschouwd en toegestaan in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO op basis van volgende motivering:

"Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Het aantal kamers per leefkeuken blijft werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat nog steeds toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.

De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en kunnen kwalitatief ingericht worden".

Voorts is het ontwerp volledig in overeenstemming met de voorschriften van het ABR.

In het kader van de watertoets, op advies van de VMM, wordt volgende voorwaarde opgelegd:

"De nulpas van de gebouwen is op te trekken tot minimaal op 8,0 mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren."

De eengezinswoning heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,96mTAW, de handelsruimte heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,88mTAW en het grootschalig studentenverblijf heeft een gelijkvloerse pas op niveau 7,78mTAW.

Om aan de voorwaarde van VMM te voldoen moeten deze vloerpassen dus respectievelijk met minimaal 4cm, 12cm en 22cm opgehoogd worden.

Er wordt als voorwaarde opgelegd dat de gelijkvloerse pas van de op te richten gebouwen dient uitgevoerd op 8,0mTAW én dat de ophoging van deze vloerpassen niet mag gepaard gaan met een wijziging van het fysieke bouwvolume.

Concreet betekent dit dat de kroonlijsthoogte niet mag verhogen door deze aanpassing zodat er geen negatieve impact voor omwonenden mogelijk is.

Het verhogen van de gelijkvloerse pas dient gecompenseerd door binnenin het gebouw deze verhoging te compenseren, bijvoorbeeld door de binnenruimtes tussen vloer en plafond iets te verlagen.

Sinds 1 maart 2026 valt dit (en ook de wijzigingen aan gevels die dit eventueel meebrengt) onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, het zogenaamde 'Vrijstellingsbesluit', op voorwaarde dat de wijzigingen niet strijdig zijn met o.a. de voorschriften van het ABR. Zo moet elke verdieping een minimum binnenhoogte van 2,50m hebben.

De binnenhoogtes van alle op te richten gebouwen zijn voldoende hoog ontworpen om aan deze voorwaarde te voldoen.

Zo heeft bijvoorbeeld het grootschalig studentenverblijf een binnenhoogte van 2,82m op zowel het gelijkvloers, de 1^e als 2^e verdieping, en van 2,77m op de 3^e verdieping.

Ook de voorwaarde blijft gelden dat het grootschalig studentenverblijf en de handelsruimte moeten voldoen aan de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening.

2.7.5 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

;

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Door het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, § 2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

Op 19 september 2019 heeft het CBS het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd, o.a. als leidraad voor de toepassing van het begrip 'ruimtelijk rendement' in Gent.

Het beleidskader is gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' betreft een visie die rekening houdt met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is de visie dan ook te beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Dit beleidskader bevat een coherente visie op hoger bouwen.

De basisschaal (= de laagste schaal) wordt standaard vastgelegd op 3 bouwlagen kroonlijsthoogte, met een maximum tot 4 bouwlagen, afhankelijk van de context. De structuurvisie stelt dat de basisschaal overal kan toegepast worden in het Gentse weefsel, ook indien omliggende woningen een lager gabariet hebben.

De aanvraag heeft betrekking op een grotendeels braakliggend terrein van 2.493m² groot, gelegen op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Cécile Cautermanstraat, op ca. ca. 1,25km afstand van het Dampoortstation.

De Dendermondsesteenweg wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing met vaak een commerciële plint. In de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel komen voornamelijk eengezinswoningen voor, maar ook enkele meergezinswoningen, kleinere handelszaken, een grootwarenhuis (Colruyt), diensten (radiologie), horeca, een carwash,

De Cécile Cautermanstraat is een zijstraat die gekenmerkt wordt door een gesloten bebouwing van voornamelijk eengezinswoningen van 2 tot 3 bouw-lagen kroonlijsthoogte onder hellend dak.

Achteraan paalt het terrein aan een site van Elia/Fluvius. Binnen de projectsite bevindt zich een zone met erfdienstbaarheid voor het plaatsen en onderhouden van elektrische leidingen. Deze erfdienstbaarheid resulteert in een bouwvrije strook van 7m breed, die de Dendermondsesteenweg en de achterliggende site van Elia verbindt.

De projectzone wordt links (Dendermondsesteenweg 408) en rechts (Cécile Cautermanstraat 1) begrensd door een eengezinswoning die gesloopt wordt, links ook met aanhorigheden.

De bestaande bebouwing heeft geen enkele erfgoedwaarde of bijzondere architecturale kwaliteiten, de sloping is aanvaardbaar.

De woning Cécile Cautermanstraat 1 is volgens de bepalingen van het ABR een 'te beschermen

eengezinswoning'.

Het ABR staat het slopen van dergelijke woning toe, behalve indien de sloop vereist is voor de realisatie van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (artikel 4.22 ABR).

Gezien op de locatie waar deze woning gesloopt wordt een andere (eengezins)woning wordt opgetrokken en deze woning van de nieuw op te richten collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten gescheiden is door ook nog eens een commerciële ruimte is er geen strijdigheid met artikel 4.22 ABR.

De nieuwe eengezinswoning heeft een gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak. Zij wordt aangebouwd tegen de woning Cécile Cautermanstraat 3, welke een gabariet heeft van 2 bouwlagen onder zadeldak, rechts palend aan de woning nr. 5 welke reeds een hogere kroonlijsthoogte heeft en een mansardedak. De volgende woning (nr. 7) heeft een perceelbrede dakuitbouw in het verlengde van de voorgevel en daardoor een kroonlijsthoogte vooraan van 3 bouwlagen. Verderop bevat de Cécile Cautermanstraat tal van woningen met een kroonlijsthoogte van 2,5 à 3 bouwlagen onder hellend dak.

De gevraagde hoogte van ca. 9,4m is aanvaardbaar in het straatbeeld, d.i. weliswaar 2,5m hoger dan de kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende woning Cécile Cautermanstraat 3, die een zadeldak met een hogere nokhoogte heeft dan de hier gevraagde hoogte van het plat dak en die één der laagste woningen in het straatbeeld is.

De gelijkvloerse bouwdiepte van de nieuwe eengezinswoning loopt via de commerciële ruimte over naar de langs de Dendermondsesteenweg op te richten studentenverblijven.

Op de 1^e en 2^e verdieping heeft de woning een bouwdiepte van max. 9,5 m, welke aansluit op de woning C. Cautermanstraat 3 en richting de Dendermondsesteenweg nog vermindert. Deze bouwdiepte is zonder meer aanvaardbaar.

Het is een woning met een netto vloeroppervlakte van 141,9m², met o.a. een leefruimte (living + kookhoek) van 42,9m² op de 1^e verdieping en met een badkamer en 4 slaapkamers op de 2^e verdieping.

De leefruimte op de 1^e verdieping is rechtstreeks verbonden met een dakterras van 29m² dat wordt aangelegd op het plat dak van de commerciële ruimte, welke slechts 1 bouwlaag hoog is en alzo voor verluchting zorgt op de hoek van beide straten.

De woning beschikt op het gelijkvloers over een ruime fietsenberging met plaats voor 5 fietsen. Er is geen autoparkeerplaats op eigen terrein voorzien.

Dit laatste is reglementair niet vereist. De te slopen eengezinswoning heeft ook geen parkeerplaats op eigen terrein, net zoals veel rijwoningen in de C. Cautermanstraat die niet hebben, maar voor parkeren aangewezen zijn op openbare parkeerplaatsen in de straat.

De betrokken eengezinswoning is voldoende kwalitatief, ook het feit dat het dakterras is omgeven door een groendak van 58 m² versterkt de woonkwaliteit van de bewoners en verbetert het visueel uitzicht van de direct omwonenden.

Het terras is vooraan op 1,99 m afstand en achteraan op ca. 2,7m afstand gelegen van de rechterzijperceelgrens met de woning C. Cautermanstraat 3, zodat het in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van zichten naar aanpalende eigendommen (minimum vereiste afstand 1,9m indien niet belemmerd door bijvoorbeeld zichtschermen). In een sterk verstedelijkt gebied zoals hier volstaat deze afstand tot de zijperceelgrens, temeer het dakterras slechts op de 1^e verdieping ingericht wordt (hoe hoger hoe meer inkijk), het enkel door 1 gezin gebruikt zal worden, het terras 6,5m breed is zodat mag verwacht worden dat de bewoners meer centraal zullen zitten en niet aan de zijkant,

Enige vorm van inkijk is nu eenmaal eigen aan het wonen in een dergelijke dense omgeving.

Op luchtfoto's kan men bovendien zien dat het aanpalende perceel C. Cautermanstraat 3 op het gelijkvloers quasi volledig dichtgebouwd is en op de 1^e verdieping een aanbouw heeft die minstens even diep is als het dakterras (4,4m diep), zodat er nauwelijks hinderlijke inkijk kan zijn vanaf het dakterras naar de langs de C. Cautermanstraat gelegen woningen en achtertuinten, en alleszins geen inkijk die de maat van de te tolereren hinder in een stedelijke omgeving overstijgt.

De commerciële ruimte heeft een beperkte vloeroppervlakte van 105,78m².

De gevraagde functie is 'commerciële dienstverlening' of m.a.w. de bestemmingscategorie

'kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen'.

Het gaat dus niet om een handelsruimte of een horecazaak, dergelijke functies behoren tot andere bestemmingscategorieën en kunnen enkel via een nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning bekomen worden.

De commerciële ruimte is met haar langste gevel gelegen langsheen de Dendermondsesteenweg, maar de ingang gebeurt via de C. Cautermanstraat doordat een openbare groenzone langs de steenweg wordt ingericht.

Het betreft een locatie waar dergelijke kleinschalige dienstverlening stedenbouwkundig verantwoord is.

T.h.v. de toegangsdeur worden 2 fietsstelplaatsen op eigen terrein voorzien.

Het grootschalig studentenverblijf wordt met de voorgevel volledig naar de Dendermondsesteenweg gericht en bestaat uit 2 gedeelten, een oostelijk en een westelijk bouwblok, van elkaar gescheiden door de 8m brede toegangsweg naar de site van Elia.

Beide bouwblokken bestaan uit 4 bovengrondse bouwlagen onder plat dak.

Links sluit het oostelijk blok aan op de woning Dendermondsesteenweg 418, welke een gabariet heeft van 3 bouwlagen kroonlijsthoogte en een grotendeels hellend dak. De volgende links gelegen woningen nr's. 420 en 422 hebben een gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak.

Het straatbeeld (inclusief overzijde van de steenweg) wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met een kroonlijsthoogte van 2 tot 3 bouwlagen hoog onder een zadeldak.

Schuin aan de overzijde van de steenweg, op de hoek met de Adolf Baeyensstraat, bevindt zich een meergezinswoning van 3 bouwlagen onder zadeldak, maar met leefruimtes in het zadeldak welke over brede dakuitbouwen beschikt die toegang verlenen tot over de rooilijn uitkragende dakterrassen, zodat deze meergezinswoning een vergelijkbare impact heeft met 4 volwaardige bouwlagen.

Zo'n 140m naar rechts (richting Dampoort), op de hoek van de Dendermondsesteenweg en de Gentbruggestraat, komt een grootschalige meergezinswoning (lange gevels langs beide straten) voor met carwash op het gelijkvloers, welke 4 volwaardige bouwlagen onder plat dak hoog is.

Nog zo'n 50m verder naar rechts komt een meergezinswoning (Residentie Helena, Dendermondsesteenweg 303-318) voor van 5 bouwlagen onder plat dak, de bovenste bouwlaag weliswaar teruggetrokken t.o.v. voor- en achtergevel.

Gelet op de reeds bestaande toestand van bebouwing langsheen de Dendermondsesteenweg, bovenvermelde beleidsvisie m.b.t. hoger bouwen, de wens naar meer ruimtelijk rendement, het feit dat de gesloten straatwand op 2 plaatsen van elk ca. 8m breed doorbroken wordt (eerst door de commerciële ruimte van 1 bouwlaag hoog, dan door toegang tussen de 2 bouwblokken) en tenslotte het feit dat het westelijk blok (veruit het breedste blok) bijna 8 m van de huidige rooi- en bouwlijn wordt opgetrokken om ruimte te maken voor een verbreding van het openbaar voetpad en vooral voor de realisatie van een kwalitatieve openbare groenstrook, kan ingestemd worden met de gevraagde bouwhoogtes.

De kroonlijsthoogte is ca. 2m lager dan de bestaande nokhoogte van de aanpalende bebouwing. Het nieuwe bouwvolume heeft een beperkte impact op de scheidingsmuren, zij moeten enkel verhoogd worden t.h.v. het hellend dak van de aanpalende woning, hetgeen nauwelijks invloed zal hebben op de lichtinval op de aanpalende percelen. Ook de verhoging van de tuinmuur is beperkt.

Het westelijk blok heeft zowel op het gelijkvloers als de bovenverdiepingen een bouwdiepte van 14,65m.

Het oostelijk blok heeft op de linkerzijperceelgrens eenzelfde bouwdiepte als de aanpalende woning nr. 418, en maakt geleidelijk de overgang naar de bouwdiepte van het westelijk blok.

De voorgestelde bouwdieptes zijn aanvaardbaar langsheen een drukke steenweg. De nieuwe openbare groenzone, met daarin verschillende hoog- en laagstammige bomen, komt de visuele waarde van de steenweg ten goede.

Beide blokken zullen gezamenlijk 124 studentenkamers bevatten, nl. het oostelijk blok 50 units en het westelijk blok 74 units.

Het CBS heeft in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd waarom voorliggende locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor de inrichting van een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende

onderwijsinstellingen', welke zich inpast in de omgeving.

Ondanks de fysieke scheiding functioneren beide volumes als één samenhangend geheel. Ze delen onder meer de collectieve fietsenstalling en de gemeenschappelijke achtertuin. De studentenhuysvesting wordt via een beheersovereenkomst met Universiteit Gent beheerd.

Binnen het project wordt een voldoende gevarieerd aanbod aan kamertypes voorzien, zoals voorgeschreven in het ABR. Enkel qua leefkeukens is er een kleine afwijking op de voorschriften van het ABR (zie hoger de juridische toets).

De gemeenschappelijke binnentuin heeft een oppervlakte van ca. 1.005m² (inclusief doorrit) en staat in dienst van de studenten.

Het project omvat 3 bouwvolumes, waarvan de 2 westelijke volumes met elkaar verbonden worden via een gemeenschappelijke plint.

De opdeling in 3 schijnbaar autonome volumes verschaalt het project binnen de morfologie van de omliggende bebouwing.

De architectuur werd het ontwerp voorbesproken met Team Stadsbouw-meester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 16 januari 2025.

Nadien was er verdere opvolging en feedback door Team Stadsbouwmeester via updates per email.

De Kwaliteitskamer ziet veel waarde in de strategie van 'groene sproeten'. Het project biedt een unieke kans om een belangrijk visueel ankerpunt te markeren langs de Dendermondsesteenweg en de kruising met een belangrijke fietsas, van de Gentbruggebrug naar Rozenbroeken.

Team Stadsbouwmeester verleent gunstig advies aan het ontwerp, dit advies wordt bijgetreden.

Qua mobiliteit voldoet de aanvraag aan artikel 5.4 ABR, die voor grootschalige studentenhuysvesting op eigen perceel 1 fietsstelplaats voorschrijft per kamer/unit voor bewoners en 0,2 fietstelplaatsen per kamer/unit voor bezoekers.

De fietsenstalling voor de studentenhuysvesting bevindt zich in het westelijk bouwblok en biedt plaats aan 124 fietsen, waarvan 82 plaatsen in een dubbellaags systeem. De bezoekersparking bevindt zich ernaast en biedt plaats aan 25 bezoekersfietsen (= 20 % t.o.v. aantal bewoners), waarvan 16 plaatsen in een dubbellaags systeem.

In het ABR zijn geen autoparkeernormen voor privaat parkeren opgenomen.

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

In deze parkeerrichtlijnen is opgenomen dat geen autoparkeerplaatsen toegestaan zijn voor studio's, kamerwoningen en studentenhuysvesting.

Voor de commerciële dienstverlening (kantoren) worden volgens deze richtlijnen 2 fietsparkeerplaatsen gevraagd en 2 à 3 autoparkeerplaatsen.

De 2 fietsstelplaatsen zijn voorzien t.h.v. de inkom, autoparkeerplaatsen zijn niet voorzien. Volgens de parkeerrichtlijnen geldt voor commerciële dienstverlening een 'drempelwaarde' van 500m² netto handelsoppervlakte (nho). Is de nho kleiner dan 500m², dan is de aanvrager niet verplicht parkeerplaatsen te voorzien. Voor de functie 'wonen' ligt de drempelwaarde op 5 wooneenheden. Het project, met 1 wooneenheid, ca. 105m² dienstverlening en 124 studentenkamers valt dus in zijn geheel onder de drempelwaarde.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Voor wat de inrichting van het openbaar domein betreft, wordt het standpunt van het CBS bijgetreden (zie rubriek 1.7).

De bezwaren van de derden m.b.t. overstromingsgevoeligheid werden in de watertoets en juridische toets behandeld, er wordt als voorwaarde opgelegd dat de gelijkvloerse pas van de gebouwen moet worden verhoogd tot minstens 8,0mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren (zoals opgelegd door de VMM) én dat de ophoging van deze vloerpasssen niet mag gepaard gaan met een wijziging van het fysieke bouwvolume.

Voor de omwonenden is door het project geen negatieve impact te verwachten inzake overstromingsgevoeligheid.

De overstromingsgevoeligheid is vooral geconcentreerd op de Dendermondsesteenweg. Door net daar de bebouwing zo'n 7 à 8m achteruit op te richten t.o.v. de thans aanwezige rooi- en bouwlijn voorziet het project in een openbare groenzone die nog steeds het betrokken hemelwater kan opvangen indien nodig.

De waterloopbeheerder, de VMM, heeft in haar adviezen de risico's m.b.t. overstromingsgevoeligheid grondig onderzocht en besproken, haar aanbevelingen (voorwaarden) dienen strikt te worden nageleefd.

De derden stellen dat het project op meerdere punten strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de functionele inpasbaarheid en schaal, hinderaspecten, het gabariet, de verdichting en de mobiliteit.

Deze aspecten werden hierboven reeds beoordeeld.

De omgeving langs de Dendermondsesteenweg is reeds deels gekenmerkt door collectieve en gegroepeerde woonvormen, waarbij de hier gevraagde bouwhoogte van 4 bouwlagen onder plat dak geen uitzondering vormt in het straatbeeld van de Dendermondsesteenweg. Een gabarit van 4 bouwlagen met plat dak is, mede door de teruggetrokken bouwlijn, ruimtelijk inpasbaar in de straatwand.

Het project is qua ruimtegebruik, inplanting, bouwvolumes, ..., voldoende afgestemd op de kenmerken van de site en haar omgeving. Er wordt compact gebouwd, waardoor meer ruimte ontstaat voor vergroening.

In het beroepsschrift wordt gevreesd voor hinderlijke inkijk vanaf de studentenkamers naar de tuinen en achterzijden van de woningen langs de Cécile Cautermanstraat, en voor geluidshinder van uit de tuin en vanaf de achtergevels van de studentenkamers.

Achter beide blokken met studentenkamers wordt een gemeenschappelijke tuin ingericht van ruim 1.000m² met hoog- en laagstammig groen erin.

Het creëren van een kwalitatieve buitenruimte wordt nagestreefd bij alle bewoners en gebruikers van de stad. Tegelijk werd ook bewaakt dat de tuin niet uitnodigt tot excessief gebruik ervan. De tuin is toegankelijk voor de studenten via een pad. Rondom het pad worden vaste planten en grasland voorzien. Aan de randen van de tuin vormt de groenaanleg een buffer naar de aanpalende percelen. Deze groene bufferzone zorgt ervoor dat de bewoners zijn aangewezen op het centrale gedeelte van de tuin om er te wandelen of verblijven en zo voldoende afstand tot de omwonenden te waarborgen. Ook het feit dat alle fietsenberging inpandig wordt voorzien en niet in de tuin beperkt eventuele geluidshinder.

De mogelijke inkijk vanuit de (hoogste) studentenkamers naar de achtertuinen en -gevels van de woningen langs de C. Cautermanstraat gebeurt onder een zeer schuine hoek, hetgeen de hinderlijkheid van eventuele inkijk aanzienlijk beperkt. Enige vorm van inkijk is inherent aan wonen in stedelijk gebied, voor woningen dichtbij een kruispunt is schuine inkijk vanuit bebouwing langs een andere straat onvermijdelijk.

Mocht hier bijvoorbeeld een project met appartementen voorzien worden – hetgeen uiteraard vergunbaar zou zijn, de omwonenden hebben geen erfdiensbaarheid van bouwverbod op het perceel die vrije zichten waarborgen – dan zou dergelijk appartementsgebouw op basis van de bestaande bebouwing langs de Dendermondsesteenweg ook 4 bouwlagen hoog mogen zijn, en zouden er achteraan ongetwijfeld veel ruime dakterrassen voorzien worden, hetgeen bij voorliggende studentenhuysvesting niet het geval is. Ook verblijven studenten hier niet permanent: in de zomermaanden, de weekends, ..., zal de site een oase van rust zijn.

Het enkele feit dat het project geluid of inkijk kan veroorzaken, betekent nog niet dat sprake is van onaanvaardbare hinder.

De te verwachten geluidshinder, schending privacy, ..., is niet van die aard dat zij de normaal te tolereren hinder in stedelijk gebied overstijgt.

Niettemin wordt in de toelichtende nota vergunninghouder van 22 april 2026 nog het volgende opgemerkt:

"Verder werd de vrees van de beroepsindieners rond hinder door studentenfeestjes en door groepsverplaatsingen van studenten naar het uitgaansleven, vaak in de late uren, door vergunningsaanvrager ter harte genomen. Het aanvraagdossier bevat een beheersovereenkomst waarin de exploitant zich ertoe verbindt een meldpunt voor klachten inzake samenleven op te zetten. De exploitant stelt de buurtbewoners vóór de ingebruikname van het project via een infomoment op de hoogte van de aanspreekpunten. Ook wordt aan de voordeur van het project het eerstelijnsmeldpunt opgehangen met duidelijk noodnummer bij problemen 24u/24u en 7d/7d, alsook de gegevens van de studentenpreventiecoach met melding dat men hier terecht kan bij klachten over het eerstelijnsmeldpunt. Ook wordt een huishoudelijk reglement opgemaakt. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de stad Gent."

Voorts stellen appellanten dat de Dendermondsesteenweg te smal is voor de bijkomende verkeersintensiteit ten gevolge van het project, wat de verkeersveiligheid in het gedrang zou brengen. Het betreft hier een project dat slechts weinig bijkomend gemotoriseerd verkeer zal teweegbrengen. Stad Gent heeft een uitdrukkelijke beleidskeuze gemaakt, in kader van toekomstig auto-ontradend beleid in de stedelijke omgeving, om geen parkeerplaatsen te voorzien bij projecten met studentenhuysvesting. Dit is een valabele beleidsoptie waar diverse belangen tegenover elkaar worden opgewogen met oog voor een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie.

Studenten zullen zich in hoofdzaak te voet, met de fiets of via het openbaar vervoer verplaatsen. Het project zet nadrukkelijk in op duurzaam fietsgebruik door een ruim voldoende aantal fietsparkeerplaatsen te voorzien, makkelijk toegankelijk vanaf het openbaar domein, inclusief 25 open fietsparkeerplaatsen die enkel voor bezoekers bestemd zijn.

De inrichting van de fietsenstalling is zo optimaal en verkeersveilig mogelijk ontworpen, de ontsluiting gebeurt via een centrale en voldoende brede openbare oprit. Ook zorgt de teruggetrokken inplanting van het bouwvolume t.h.v. het kruispunt voor een betere zichtbaarheid, wat de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers ten goede komt.

Er wordt verwezen naar een versmalling van de steenweg voorbij de projectzone (gezien vanaf Dampoort), maar er mag in alle redelijkheid verwacht worden dat de fietsverplaatsingen van de studenten overwegend richting Gent zullen verlopen, en niet richting Destelbergen.

Voorts omvat het project enkel de herbouw van de eengezinswoning Cécile Cautermanstraat 1 – wat zorgt voor een status quo inzake parkeerplaatsen t.o.v. de bestaande toestand – en de oprichting van een commerciële dienstverlening met vloeroppervlakte ± 105m². Dergelijke kleinschalige nevenbestemming is niet van die aard dat hiervoor verplicht parkeerplaatsen moeten opgelegd worden (zie ook hoger de 'drempelwaarde'), het is gebruikelijk dat dergelijke nevenfuncties in stedelijk gebied niet over eigen parkeerplaatsen beschikken. Ook dit past in een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie die auto-ontradend werkt.

Nogmaals kan verwezen worden naar het feit dat mocht hier gekozen worden voor een traditionele meergezinswoning, de verkeersgeneratie voor gemotoriseerd verkeer beduidend hoger zou uitvallen dan bij de voorliggende invulling.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt onder voorwaarden voor vergunning in aanmerking.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De site van de aanvraag is gelegen langs de Dendermondsesteenweg, op de hoek met de Cécile Cautermanstraat, in de wijk Dampoort/Sint-Amandsberg in Gent.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, voornamelijk woningen en beperkt ook handelszaken. Direct aanpalend achteraan de site bevindt zich een site van Elia/Fluvius. De inrichting situeert zich op ca. 1,5km van een Habitatrichtlijngebied en een VEN-gebied.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afstands- en verbodsbepalingen

De bemaling wordt niet voorzien in een beschermingszone van een grondwaterwinning en voldoet daarmee aan de bepalingen van artikel 5.53.1.4 van VLAREM II.

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van de gebouwen dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen van huishoudelijke aard zijn. Deze moeten selectief worden ingezameld in geschikte afvalrecipiënten en door erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of -makelaars (IHM) naar de vergunde verwerkingscentra worden afgevoerd. Er wordt een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling, bij het studentenhuus voorzien.

Bronbemaling

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van VLAREM II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2026).

Aanvraag

De bemaling wordt uitgevoerd in het kader van ondergrondse verdiepingen. Het aangevraagde te onttrekken netto volume binnen de IIOA bedraagt max. 108.108m³ en het dagdebiet bedraagt max. 493m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 180 dagen per bouwput (2 putten dienen te worden aangelegd). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,51m-mv. Rubriek 53.2.2b) (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd nog geen grondonderzoek uitgevoerd. De bemalingsnota is gebaseerd op gegevens beschikbaar via DOV (boringen en sonderingen). In de bemalingsnota wordt op basis van de sonderingen en boorverslagen verkregen via DOV besloten dat het terrein tot ca. 10m-mv een zandige ondergrond kent met lokaal kleiige en of siltige aanrijkingen. Vanaf ca. 10m-mv blijkt de ondergrond meer kleihoudend.

Er werd op 10 april 2025 een peilbuis P1 tot 3m-mv geplaatst op het terrein. De grondwaterstand werd na plaatsing opgemeten en werd vastgesteld op 1,60m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet op een diepte van ca. 8m-mv in de Quartaire zandlagen. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt max. ca. 386m.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 4427, hier wordt een verontreiniging met VOCl vastgesteld die waarschijnlijk mee zal worden opgepompt. Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (art. 5.53.6.1.6 van VLAREM II).

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

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

Er werden reeds analyses uitgevoerd op de aangelegde peilbuis om na te gaan welke concentraties aan verontreinigende stoffen kunnen verwacht worden. Hierin werden geen overschrijdingen vastgesteld in het grondwater.

In de bemalingsnota wordt gesteld dat arseen, nikkel en zink mogelijks regionaal verhoogd zijn ter hoogte van de bemaling.

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

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Bemalingscascade

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

- Stap 1: het beperken van het onttrokken volume bemalingswater door infiltratie/retour. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden.
- Stap 2: het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op of nabij (20m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater.
- Stap 3: voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA.
- Stap 4: lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200m overheen openbaar domein.

Om het onttrokken volume bemalingswater te beperken zal een peilgestuurde bemaling worden uitgevoerd en zal het opgepompt debiet op de werf worden opgevolgd en indien nodig bijgestuurd. Retourbemaling is, gelet op het dicht bebouwd gebied, niet mogelijk.

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

In de aanvraag wordt gesteld dat het bemalingswater zal geloosd worden op de gemengde riolering in de Dendermondsesteenweg. Aangezien er geen openbaar domein, of RWA in de nabijheid (< 200m) aanwezig is kan VMM hiermee akkoord gaan.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys. Er dient eveneens toestemming te worden gevraagd aan de exploitant van de RWZI, zijnde Aquafin.

Termijn

De bemaling wordt aangevraagd voor onbepaalde duur, de ingeschatte duurtijd bedraagt 180 dagen per bouwput. De geldigheidsduur van de omgevingsvergunning voor de inrichtingen of de activiteiten, vermeld in indelingsrubriek 53.2, is maximaal 5 jaar (Art. 53/1 van het Omgevingsvergunningsbesluit). Vergunningen voor rubriek 53.2 voor onbepaalde duur zijn bijgevolg niet mogelijk. VMM stelt een termijn voor van 1 jaar vanaf de start van de bemaling.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurde zoneringsplan van de stad Gent ligt het projectgebied binnen een centraal gebied en kan de voorzienen gescheiden riolering worden aangesloten op de (nog gemengde) openbare riolering.

Huishoudelijk afvalwater

Er wordt een gescheiden riolering aangelegd.

Er wordt een ingedeelde lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd.

Het afvalwater is afkomstig van de grootschalige studentenhuysvesting en omvat het afvalwater uit het sanitair, de keukens en het onderhoud van het gebouw. De lozing gebeurt via 2 lozingspunten die aangesloten zijn op een septische put, waarna het afvalwater wordt afgevoerd naar de openbare riolering van de Dendermondsesteenweg. Het aangevraagde lozingsdebiet bedraagt maximaal 4,03m³/uur, 10,19m³/dag en 3.720m³/jaar. Het debiet is correct berekend in de aanvraag. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8 van VLAREM II. Indien er in de keukens gerechten worden bereid, dient een vetvang te worden voorzien vooraleer het water wordt geloosd in de riolering.

Er worden enkel wooneenheden voorzien, zonder handelszaken of horeca. De lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te voldoen aan afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bemalingswater

Rubriek 3.8.1°a) voor het lozen van bemalingswater is opgenomen in de aanvraag. Het bemalingswater wordt geloosd in de openbare riolering.

Het bemalingswater zal gevaarlijke stoffen bevatten, in concentraties hoger dan de indelingscriteria vermeld in artikel 3 van bijlage 2.3.1 VLAREM II. Verwachte concentraties:

- Arseen: 10-40 µg/l (IC = 5 µg/L);
- Nikkel: 10-50 µg/l (IC = 30 µg/L);
- Zink: 10-500 µg/l (IC = 200 µg/L));
- 1,1,1-trihloorethaan: 0-50 µg/l (IC = 20 µg/L).

De verwachte concentraties aan gevaarlijke stoffen zijn lager of gelijk aan:

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

Er worden (eventueel na zuivering) geen concentraties verwacht die hoger zijn dan tien keer de toetsingswaarde, het debiet bedraagt maximaal 1000m³/dag en de duur bedraagt maximaal 6 maanden. Hierdoor kan de lozing als niet ingedeeld worden beschouwd (uitzondering b). Gelet op mogelijke vertragingen adviseert VMM een termijn van 1 jaar te vergunnen voor de bemaling en bijhorende lozing. Hierdoor is rubriek 3.8.1°a) (klasse 3) toch van toepassing (duurtijd > 6 maanden). De kwaliteit van het bemalingswater dient te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.2.9.1 §3. van VLAREM II. Om te controleren of aan deze voorwaarden kan worden voldaan, dient een meetinrichting conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II te worden voorzien. Er dient voor de opstart van de bemaling een staalname te gebeuren. In de bemalingsnota wordt aangeraden om na de opstart wekelijks een staal te nemen. Indien de resultaten stabiel blijven, kan de frequentie worden afgebouwd.

Indien uit deze metingen blijkt dat de concentraties toch hoger zijn dan 10 x de toetsingswaarde, zal het bemalingswater worden behandeld via een zuiveringsinstallatie (bv. zandfilter).

Hemelwater

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

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

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

In het ontwerp worden zowel groendaken als hemelwaterputten voorzien. De overlopen worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Verhardingen kunnen afwateren naar groenzones.

Voor de beoordeling van mogelijke negatieve effecten van verhardingen en de inname van ruimte voor water op het watersysteem wordt verder verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines of door reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de bemaling. Dit wordt verder besproken onder het luik 'bronbemaling' en luik 'lozing bemalingswater'.

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters en van het BEO-veld dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

Geluid

Het betreft de bouw van een studentenhuisvesting met 1 woning en handelspad, waarvoor een bemaling noodzakelijk is. Rondom de projectzone is bebouwing aanwezig.

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werf betreffen het plaatsen van de bemaling, het werfverkeer en de werfmachines in kader van de werken en de bemalingspompen. Geluidsbronnen tijdens de exploitatie betreffen de buitenunits van de lucht-water-warmtepompen. De geothermische warmtepompen hebben geen buitenunits en produceren bijgevolg geen geluid.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken. Om hinder te beperken, zullen volgende, milderende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Daarnaast zijn de bemalingspompen mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend. Gelet op het tijdelijk karakter en mits de pompen op voldoende afstand van de dichtste woningen worden geplaatst, wordt geen overmatige hinder verwacht.

De buitenunits van de lucht-water-warmtepompen bij de woning en het handelspand worden op het plat dak van de eengezinswoning met gelijkvloers handelspand geplaatst. Dit dak situeert zich lager dan de nokhoogte van het naastgelegen gebouw. Gelet op de geometrie en afscherming van de gebouwen wordt geen geluidshinder bij omwonenden verwacht door deze buitenunits. Er dient uiteraard steeds voldaan te worden aan de toepasselijke grenswaarden voor het continu geluid. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidskundige. Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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%.

Hieromtrent wordt een aandachtspunt opgenomen.

In het beroepsschrift wordt mogelijke geluidshinder door feestjes van de studenten aangehaald. De stad Gent zet in op het beheer van grootschalige studentenhuisvesting en de samenleving met de buurt door in haar bouwreglement de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst op te leggen. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken. Mits het naleven van dit huishoudelijk reglement en het opvolgen van eventuele klachten hierover wordt er geen hinder voor de omwonenden verwacht.

Lucht

Tijdens de sloop- en bouwphase kunnen stofemissies optreden. Conform hoofdstukken 6.4 en 6.12 van VLAREM II dienen maatregelen m.b.t. de beheersing van (asbest)stofemissies tijdens bouw, sloop, en infrastructuurwerken te worden genomen.

Door te kiezen voor een warmtepomp voor de warmteregeling van de gebouwen is er geen verbranding van fossiele brandstoffen met bijhorende emissie.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen wordt in de aanvraag niet vermeld. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

2.8.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De vergunning kan worden verleend voor de door ZEAL PROJECTS gevraagde IIOA.

Inrichtingsnummer 20250709-0077

- 3.8.1°a) (3)

het lozen van max. 630m³/dag verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering.

- 53.2.2°b) (2)

een bronbemaling met een maximaal netto opgepompt debiet van 108.108m³, een maximaal dagdebiet van 630m³/dag en een maximale grondwaterverlaging tot 5,51m-mv.

Inrichtingsnummer 20250619-0066

- 3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 4,03m³/u, 10,19m³/d en 3.720m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

- 16.3.2°a) (3)

warmtepompen voor de studentenhuysvesting en de woning en de handelszaak met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 189kW

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

- een beperkte termijn van 1 jaar vanaf de opstart van de bemaling voor de bronbemaling en de lozing van bemalingswater (20250709-0077);

- een termijn van onbepaalde duur voor de warmtepompen en de lozing van het huishoudelijk afvalwater (inrichtingsnummer 20250619-0066).

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

2.9 Advies POVC

De commissie adviseert de aanvraag gunstig op 30 juni 2026.

2.10 Conclusie

De deputatie neemt akte van het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025077026, ingediend door Zeal Projects bv, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden en lasten worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3.

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde ingedeelde inrichting of activiteiten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025077026 ingediend door Zeal Projects bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden en lasten zijn na te leven:

- **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 november 2025 met kenmerk 071708-005/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

Branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B)

De woning (meergezinswoning) moet vanaf het plat dak (+1) via een trap kunnen vluchten naar de tuin, cfr. de plannen.

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 7 december 2025, met kenmerk AD-25-789 - 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025).

Proximus

De voorschriften van Proximus, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2025 met kenmerk JMS 654576).

Elia Asset

De voorwaarden opgenomen in het advies van ELIA ASSET (advies van 9 september 2025, met kenmerk 479561) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 15 september 2025, met kenmerk 5000106222) moeten strikt nageleefd worden.

VMM (Watertoets@vmm.be)

De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies ondertekend op 21 mei 2026, met kenmerk WT 2025 OG 1070_B_1) moeten strikt nageleefd worden:

- De nulpas van de gebouwen wordt verhoogd tot (minimaal) op 8,0mTAW om de kans op schade door overstromingen te minimaliseren;
- Kelderwanddoorboringen voor nutsleidingen moeten volledig waterdicht worden afgewerkt.

Bijkomende voorwaarden en uitleg n.a.v. het advies van VMM (Watertoets@vmm.be)

Met 'nulpas' wordt de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van elk op te richten gebouw bedoeld. Deze moet worden voorzien op minimum 8,0mTAW (maar ook niet substantieel hoger dan 8,0mTAW). De ophoging van deze vloerpassen mag niet gepaard gaan met een wijziging van het fysieke bouwvolume. De op plan aangeduide hoogten van de platte daken dient dus m.a.w. behouden te blijven.

Toegankelijkheid

De aanvraag moet te allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Groendaken

De groendaken moeten een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/m².

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.
 - 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.
 - De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden.
- Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenaafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.
- Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

- Sloop:
Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken. Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt. Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.
- Opbouw: Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpielen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. 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. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 moet nageleefd worden.

- LASTEN:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 moeten uitgevoerd worden.

- 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_2025077026) 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."

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

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt een omgevingsvergunning verleend voor de door exploitant ZEAL PROJECTS aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

met inrichtingsnummer 20250709-0077:

- 3.8.1°a) (3)
het lozen van max. 630m³/dag verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering.
- 53.2.2°b) (2)
een bronbemaling met een maximaal netto opgepompt debiet van 108.108m³, een maximaal dagdebiet van 630m³/dag en een maximale grondwaterverlaging tot 5,51m-mv.

met inrichtingsnummer 20250619-0066:

- 3.2.2°a) (3)
het lozen van maximaal 4,03m³/u, 10,19m³/d en 3.720m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.
- 16.3.2°a) (3)
warmtepompen voor de studentenhuisvesting en de woning en de handelszaak met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 189kW.

De vergunning wordt toegestaan voor de volgende termijnen:

- een beperkte termijn van 1 jaar vanaf de opstart van de bemaling voor de bronbemaling en de lozing van bemalingswater (20250709-0077);
- een termijn van onbepaalde duur voor de warmtepompen en de lozing van het huishoudelijk afvalwater (inrichtingsnummer 20250619-0066).

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

- Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Lozen van het bemalingswater

a) Wanneer er binnen de IIOA onvoldoende ruimte is voor infiltratie en de afstand tot het openbaar domein (voor infiltratie) groter is dan 200 m en de meest nabijgelegen RWA/oppervlaktewater zich verder bevindt dan 200 m over openbaar domein, dan mag het bemalingswater in afwijking op artikel 5.53.6.1.3§5 van VLAREM II geloosd worden op de openbare riolering, mits toelating van de exploitant van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (NV Aquafin).

b) De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling.

c) De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

- d) Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.
- e) De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- f) De lozing van het onttrokken grondwater dient 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys.

2. Bronbemaling

- a) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- b) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.
- c) Er dient een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst voorafgaand aan de opstart van de bemaling. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien conform het bevoeiingsplan. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

3. Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

De aanvrager wordt bijkomend gewezen op volgende aandachtspunten:

- Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.
- Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) moet worden nagegaan.
- Bij de plaatsing van de warmtepompen dient rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:
 - 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%.
 - De boorgaten rondom de bemalingsfilters en van het BEO-veld dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.

Artikel 3

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

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

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

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

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

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens