

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025030775

51	2026_DEP_03106	OVberoep 2025030775 - Gent - Derden (Reyniers, e.a.; Van iseghem, e.a.; Oosterlinck; D'Autry; Thienpont; De Palmaer) tegen Centrale Don Bosco vzw - Vergunning verlenen
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 24 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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;
Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw, met als contactadres François Gaystraat 129, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, heeft per beveiligde zending van 18 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025030775.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Leebeekstraat 21, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie A, nrs. 45N, 45T, 45V, 45S, 50F2 en 50H2.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- oprichten nieuwe gebouwen voor grootschalige studentenhuisvesting
- aanleg infrastructuur
- reliëfwijzigingen

ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV4)

Er worden twee IIOA gevraagd met elk een eigen inrichtingsnummer, nl.:

1. Een tijdelijke bronbemaling op naam van Centrale Don Bosco vzw (inrichtingsnummer 20241018-0042).

- 3.8.1°a) (3)
Het lozen van bemalingswater, al dan niet via een waterzuivering, aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag.
- 53.2.2°b) (2)
Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume van maximaal 148.831 m³, een netto dagdebiet van 1.002,3 m³/dag en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld.

2. De exploitatie van een complex voor het huisvesten van studenten op naam van Centrale Don Bosco vzw (inrichtingsnummer 20240611-0046).

- 16.3.2°a) (3)
Acht warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 106,40 kW (13,3 kW per stuk).
- 17.4 (3)

De opslag van 100 liter reinigingsproducten in kleine verpakkingen.

Het netto dagdebiet van de bemaling kan op basis van de bemalingsstudie begroot worden op 1.002,3 m³/dag, dit wordt eveneens ambtshalve toegevoegd aan rubriek 53.2.2°b).

De exploitatie van beide IIOA wordt voorzien ter hoogte van de Leebeekstraat 21 te 9052 Gent.

De bemaling wordt voorzien op een terrein kadastraal gekend als GENT 24 AFD / ZWIJNAARDE, sectie A, nrs. 45/N, 45/S, 45/T, 45/V en 50E2; de exploitatie van de IIOA geassocieerd met de uitbating van de studentenhuisvesting ter hoogte van een terrein kadastraal gekend als GENT 24 AFD / ZWIJNAARDE, sectie A, nrs. 45/N, 45/S, 45/T, 45/V en 50E2.

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 27 november 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 24 december 2025 door mr. Michiel Deweirdt, advocaat te Gent, namens de heer Michel Reyniers en mevrouw Pascale T'Joen, Maaltemeers 74 C301 te Gent; de heer Denis Reyniers, Gentbruggekoeter 156 te Gent en mevrouw Evelyn Reyniers, Route De La Grande Clavelie 747 te Riberac, Frankrijk.
- per beveiligde zending van 27 december 2025 door de heer Willem Van Iseghem, Maaltemeers 52 te Gent en andere buurtbewoners.
- per beveiligde zending van 30 december 2025 door mevrouw Elke Oosterlinck, Maaltemeers 23 te Gent.
- per beveiligde zending van 30 december 2025 door mr. Dominique Matthys, advocaat te Gent, namens de heer Guido De Palmenaer, Kursaal-Oosthelling 11/0704 te Oostende.
- per beveiligde zending van 31 december 2025 door mevrouw Gilberte D'Autry, Maaltemeers 74B bus 201 te Gent.
- per beveiligde zending van 31 december 2025 door mevrouw Katrien Thienpont, Leebeekstraat 8 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 28 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 23 februari 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 POVC van 8 september 2026.

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard en het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 9 juli 2010 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'. Het perceel is qua bestemmingszone gelegen in Groenpool Parkbos en Woongebied. Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het perceel ligt aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen (Maaltemeers en Leebeekstraat) en ligt langs de autosnelweg E40.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Geen advies

Volgende instanties werden wel om advies gevraagd, doch brachten geen advies uit:

Vlaamse Milieumaatschappij (advies grondwater);

Vlaamse Milieumaatschappij (advies watertoets);

Agentschap Natuur en Bos

Ivago

Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 9 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Brandweerzone Centrum

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

1.3.4 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 2 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits te voldoen aan de bij dit advies gevoegde (algemene) aandachtspunten.

1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 7 oktober 2025 een gunstig advies uit mits het opleggen van volgende voorwaarden:

- *het is niet duidelijk of berekening van herbruik van regenwater volgens de richtlijnen Studentenhuisvesting is van de Stad Gent. Indien dit aanvaardbaar is voor de milieudienst van de stad Gent kan de berekening aanvaard worden;*
- *Er zijn tegenstrijdigheden inzake grootte van de hemelwaterputten volgens berekening van de Architect en berekening van omgevingsaanleg. Gezien de sirio-berekening moet minstens het volume van de regenwaterput volgens omgevingsaanleg voorzien worden. Grotere putten mogen ook steeds voorzien worden.*

1.4 Historiek

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

Omgevingsvergunningen:

Op 25/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van weefstroken en het optimaliseren van de E40 binnen de zone tussen de complexen Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem. (OMV_2024161901)

Stedenbouwkundige vergunningen:

Op 12/02/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'groenpool parkbos'. (2014/70121)

Op 10/02/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'groenpool parkbos'. (2015/04138)

Stedenbouwkundige attesten:

Op 08/06/2023 werd een positief attest afgeleverd voor het bouwen van een grootschalig studentenhuisvesting en jongerenopvang. (2023/80002)

Het attest omvat een studentenhuisvestingsproject dat bestaat uit 4 gekoppelde bouwvolumes van telkens 5 bouwlagen, goed voor 270 studentenkamers. De brandweertoegang is voorzien aan de

achterzijde van het gebouw. Langs de voorzijde wordt een trage weg aangelegd.

Aan de Leebeekstraat komt een publieke groenzone ter versterking van de groenklimaat. Daarnaast worden twee sportvelden ingericht langs de Maaltemeers. Huidige aanvraag geeft enkel uitvoering aan het oprichten van een grootschalige studentenhuysvesting, de inrichting van een openbare groenzone en het inrichten van twee sportvelden.

Voor de jongerenopvang werd recent een vergunning afgeleverd (OMV_2024080855)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag omvat enkele percelen op de hoek van de Leebeekstraat en Maaltemeers in Zwijnaarde. De percelen 45N, 45S en 45V zijn onbebouwd en worden op vandaag gebruikt als sportveld voor de nabijgelegen school Don Bosco. Op het perceel 50E2 staat een eengezinswoning met vrijstaande garage. De woning grenst onmiddellijk aan de Zoë Borluutbrug. Deze brug loopt over de E40 en maakt deel uit van de fietssnelweg F7 die de Pinte en Gent met elkaar verbindt. De fietssnelweg werd geselecteerd als Groenklimaat Parkbos in Ruimte voor Gent. Aan de achterzijde grenst de projectsite aan de E40. Ter hoogte van de E40 is het terrein bebost. Aan de uiterst rechtse perceelsgrens van het terrein staat een massieve bomenrij. Links van de projectsite bevindt zich een nog onbebouwd terrein. Recent werd een vergunning voor dit perceel (45P) afgeleverd voor het oprichten van een internaat (OMV_2024080855).

De ruimere omgeving van de projectsite is vrij divers. Het Maaltebruggepark bevindt zich op wandelafstand. Aan de overzijde van de Maaltemeers staan verschillende meergezinswoningen met een bouwhoogte tussen de 3 en de 4 bouwlagen hoog. Verder komen zowel vrijstaande als halfopen en gesloten woningen en enkele kleinere bedrijven voor met overwegend 2 bouwlagen met een hellend dak. Na het kruispunt van de Maaltemeers en de Leebeekstraat, richting de Kortrijksesteenweg, wijzigt het karakter van de Maaltemeers naar een residentiële wijk met woningen op ruime percelen en hoog opgaand groen aan de ene zijde en sportterreinen en grootschaligere bebouwing van de scholengroep Don Bosco aan de andere zijde.

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

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het programma van voorliggend project bestaat uit 3 onderdelen: de nieuwbouw van studentenhuysvesting met bijhorende omgevingsaanleg, de aanleg van 2 sportterreinen en de inrichting van een openbare groenzone langs de Leebeekstraat.

Nieuwbouw studentenhuysvesting en omgevingsaanleg

Inplanting en bouwvolume

Het studentenhuysvestingsproject voorziet in 350 studentenkamers aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen zoals leefkeukens en sanitair, verdeeld over 4 gebouwvleugels verbonden met elkaar door een passerelle.

Het gebouw wordt vrijstaand ingeplant, op minstens 36,15 m van de rooilijn aan de Maaltemeers en 12,55 m van de rooilijn aan de Leebeekstraat. Het volume bevindt zich op de grens van de zone non-aedificandi van de E40 en houdt minstens 30 m afstand tot de achterste perceelsgrens.

Elke gebouwvleugel is identiek qua bouwvolume nl. 12,85 m breed aan de noordzijde en 27,50 m aan de zuidzijde, met een bouwdiepte van ca. 31,7 m (excl. buitentrapp en passerelle). Het gebouw wordt 1 m boven het maaiveld opgetild, waardoor een ondergrondse bouwlaag ontstaat. In totaal telt het gebouw vijf bovengrondse en één ondergrondse bouwlaag, met een hoogte van ca. 16,24 m (excl. technische installaties). De totale breedte van het gebouw bedraagt 127 m, de maximale bouwdiepte 35,25 m en de footprint 2.353 m². Het dak is plat met een verdiepte zone voor technische installaties, waarvoor een dakopstand van 1,18 m wordt voorzien.

Het studentenhuysvestingsproject wordt opgetrokken in grijze baksteen. Het schrijnwerk betreft grijsgroen aluminium buitenschrijnwerk.

Indeling gebouw

De studentenkamers zijn onderverdeeld als volgt:

310 basiskamers (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²), waarvan 7 rolstoeltoegankelijk;

31 kamers met eigen sanitair (min. 15 m²);

2 kamers met eigen sanitair en kitchenette (min. 18 m²);

7 studio's (min. 21 m²).

De passerelle die de gebouwvleugels met elkaar verbindt, bevindt zich langs de zuidzijde van het gebouw en oriënteert zich richting de E40. Via de passerelle wordt de toegang genomen tot de studentenhuysvesting.

De 4 gebouwvleugels krijgen een gelijkaardige indeling. Elke bouwlaag wordt ingericht met studentenkamers, gemeenschappelijk sanitair en leefkeukens. Enkel in de westelijke vleugel bevinden zich op het gelijkvloers een postlokaal, studentenkantoor, kantoor voor de studentencoach, een studiezaal/leefruimte en studio's. Elke gebouwvleugel bevat per verdieping twee leefkeukens, in totaal 38 stuks met oppervlaktes van 34,37 m² of 34,5 m². Deze worden gepositioneerd aan de passerelle. Het gedeeld sanitair is centraal per vleugel ingericht, met per verdieping drie douches, drie toiletten en één badkamer.

De westelijke vleugel wijkt af op het gelijkvloers met één douche, drie toiletten en één badkamer. In totaal zijn er 58 douches, 60 toiletten en 20 badkamers voorzien. Elke vleugel beschikt over 2 inkomzones, een trappenhuis en een lift aan de passerellezijde, en een buitentrap (evacuatietrapp) aan de noordzijde. Een hoogspanningscabine wordt geïntegreerd in de oostelijke vleugel op het gelijkvloers.

In de ondergrondse bouwlaag worden fietsenstallingen ingericht met een capaciteit van 398 plaatsen: 350 voor studenten en 48 voor bezoekers. Deze zijn bereikbaar via 2 hellingen (hellingsgraad 6 % en 8 %) aan de zuidzijde van het gebouw. Bovengronds zijn er 22 bijkomende fietsparkeerplaatsen langs het fietspad. De ondergrondse bouwlagen bevatten ook afvalbergingen, technische ruimtes en berguimtes.

Omgevingsaanleg

De site is toegankelijk voor voetgangers en fietsers via de Maaltemeers en de Leebeekstraat. Vanaf de Leebeekstraat vertrekt een pad naar de zuidzijde van het gebouw, dat zich opsplijt naar de passerelle en de fietsenstallingen.

De paden worden in asfalt aangelegd en variëren in breedte van 1,4 m tot 3 m.

Langs de Maaltemeers wordt een oprit aangelegd die toegang biedt tot een parkeerzone. Deze oprit is 4 m breed, heeft een lengte van 19,7 m en wordt aangelegd in asfalt. De oprit wordt over een lengte van 9 m verder aangelegd in grind en splitst zich dan op in een padenstructuur. Deze paden zijn 1,5 m breed. Er worden paden voorzien naar de buitentrappenhuisen en paden tussen de gebouwvleugels. De paden naar de passerelle op de begane grond glooien geleidelijk in het landschap en krijgen een helling < 4 %. Ter hoogte van de brandwegen is een verbreding van de paden voorzien tot 4 m. Deze verbreding wordt uitgevoerd in grasdallen.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor bewoners. Wel worden vier parkeerplaatsen ingericht voor een conciërge en onderhoudspersoneel, waarvan één plaats voor mindervaliden. Deze zone wordt samen met een aanbodzone voor afvalophaling in grind aangelegd (ca. 112,4 m²) en omgeven door beplanting.

De site wordt aangeplant met diverse soorten bollen, knollen, heesters en inheemse bomen. De bestaande bomen op de site blijven integraal behouden. Enkele bomen op openbaar domein worden verplaatst om hulpdiensten vlot toegang te geven tot de site.

Aanleg sportterreinen

Binnen de projectsite worden 2 identieke grasvelden van elk 1.119,2 m² aangelegd langs de Maaltemeers, tussen de rooilijn en de nieuwe padenstructuur. Tijdens schooluren worden deze gebruikt door de Don Bosco scholen, daarbuiten zijn ze vrij toegankelijk voor het internaat en de buurtbewoners.

Inrichting openbare groenzone

Langs de Leebeekstraat wordt een strook van ca. 12,5 m breed en 132 m lang ingericht als openbare groenzone.

Een oppervlakte van 1.787,23 m² wordt kosteloos overgedragen naar het openbaar domein en aangeplant met heesters en inheemse bomen.

Deze groenzone vormt een verbreding van de groenklimateas (GKA 5).

Fasering

De aanleg van de sportvelden is opgenomen in dit dossier, maar zal pas plaatsvinden na de constructiewerken. De werfinrichting gebeurt vermoedelijk op het perceel van de toekomstige sportvelden. De omgevingsaanleg, inclusief sportvelden, wordt dus uitgevoerd in de laatste fase van de bouwwerken.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

Met voorliggend project beoogt de exploitant de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting met bijhorende omgevingsaanleg, de aanleg van twee sportterreinen en de inrichting van een openbare groenzone langs de Leebeekstraat.

Dit project maakt deel uit van een groter geheel, waarbij aanliggend ook de nieuwbouw van een jongerenopvang met 22 bedden voorzien werd (reeds vergund via OMV2024080855).

Het studentenhuisvestigingsproject omvat 350 studentenkamers, aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen zoals leefkeukens en sanitair. Het gebouw bestaat uit vier vleugels die aan de zuidzijde via een passerelle met elkaar worden verbonden. Elke vleugel telt vijf bovengrondse bouwlagen en één half-ondergrondse bouwlaag.

Er wordt een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 aangevraagd voor de uitvoering van bemalingswerken gedurende 210 dagen, in functie van de bouw van de ondergrondse constructies (kelderverdieping en liftputten).

De gebouwen worden verwarmd via acht warmtepompen, waarbij per gebouwvleugel twee lucht/water warmtepompen worden geïnstalleerd.

Elke warmtepomp heeft een vermogen van 15,3 kW.

Voor het onderhoud en de schoonmaak van de gebouwen wordt per vleugel een voorraad van 25 liter reinigingsmiddelen voorzien (100 liter in totaal).

Middels de gewijzigde projectinhoud V4 werd het aantal bovengrondse bouwlagen per vleugel teruggebracht van vijf naar vier bouwlagen, waardoor het aantal studentenkamers ook zal afnemen tot 278 stuks.

Verder werd ook de lozing van bemalingswater onder rubriek 3.8.1^a) aangevraagd, en werd het vermogen van de warmtepompen gewijzigd van 15,3 naar 13,3 kW per stuk.

1.5.2.2 Omschrijving iioa (cfr. PIV4)

De bemaling wordt aangevraagd onder het inrichtingsnummer 20241018-0042 waarbij volgende rubrieken van toepassing zijn:

3.8.1^a) (3)

Het lozen van bemalingswater, al dan niet via een waterzuivering, aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag.

53.2.2^b) (2)

Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume van maximaal 148.831 m³, een netto dagdebiet van 1.002,3 m³/dag en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld.

Voor de exploitatie van de studentenhuisvesting, aangevraagd onder het inrichtingsnummer 20240611-0046, zijn volgende rubrieken van toepassing:

3.2.2^a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van maximaal 15.221 m³/jaar in de openbare riolering.

16.3.2^a) (3)

Acht warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 106,40 kW (13,3 kW per stuk).

17.4 (3)

De opslag van 100 liter reinigingsproducten in kleine verpakkingen.

Gezien op basis van de bespreking van het aspect 'afvalwater' blijkt dat de lozing van huishoudelijk afvalwater meer dan 600 m³/jaar bedraagt, werd rubriek 3.2.2^a) ambtshalve toegevoegd.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 27 bezwaarschriften ingediend.

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

Planologische en ruimtelijke inpasbaarheid

Stedenbouwkundig attest

De vergunningsaanvraag verwijst naar het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest dat op 8 juni 2023 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Artikel 5.3.1, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt echter dat een stedenbouwkundig attest slechts geldig is gedurende twee jaar vanaf de uitreiking. Verwijzen naar het stedenbouwkundig attest heeft bijgevolg juridische draagkracht.

Bespreking bezwaar:

Het klopt dat er in 2023 een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd voor de bouw van een grootschalige studentenhuysvesting en jongerenopvang (2023/80002).

Hierna volgde een vervolgtraject voor de verdere uitwerking van de gebouwen en omgevingsaanleg.

Het bezwaar stelt terecht dat het stedenbouwkundig attest op het moment van indiening van de omgevingsvergunning niet langer geldig was, aangezien de geldigheidsduur twee jaar bedraagt.

Daarom wordt de huidige vergunningsaanvraag behandeld als een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning. De overheid is niet gebonden aan het stedenbouwkundig attest van 2023 en beoordeelt de aanvraag op basis van de geldende regelgeving, de ingediende plannen, de ontvangen adviezen en de eventueel ingediende bezwaren. Op basis van deze elementen wordt geoordeeld dat de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Strijdigheid bestemming RUP

Het project is niet in overeenstemming met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C "Parkbos", waarin het betrokken terrein is bestemd als woongebied binnen de contouren van de 'Groenpool Parkbos'. Het RUP bepaalt dat enkel functies toegelaten zijn die passen binnen deze bestemming; nieuwe activiteiten of functiewijzigingen die daarvan afwijken, zijn verboden.

De voorziene studentenhuysvesting valt volgens het Algemeen Bouwreglement onder de categorie gemeenschapsvoorziening. Dergelijk gebruik wordt door artikel 7 van het RUP niet toegelaten binnen deze woonbestemming.

De bestemmingsregeling van het RUP is bovendien beperkter dan de generieke woonbestemming in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11 april 2008, die wel gemeenschapsvoorzieningen kan toelaten. Hieruit volgt dat het beoogde gebruik niet verenigbaar is met de voorschriften van het RUP. Ook de aanleg van sportterreinen is niet voorzien binnen de bestemming, aangezien het RUP geen mogelijkheden biedt voor (dag)recreatieve functies.

Zelfs indien dergelijke functies als toelaatbaar zouden worden beschouwd, blijft de schaal en aard van het project strijdig met de ruimtelijke visie van het RUP. Het gebouwencomplex is disproportioneel in verhouding tot het omringende woonweefsel. Het integreert zich noch landschappelijk, noch functioneel in de bestaande woonomgeving, die gericht is op hoogwaardig wonen binnen een groen en kleinschalig karakter.

Het project ondermijnt daarmee de doelstellingen van het RUP inzake kwaliteitsvol en harmonieus wonen binnen de Groenpool Parkbos en zal de leefkwaliteit van de buurtbewoners aanzienlijk schaden. Het is derhalve bestemmingsstrijdig.

Bespreking bezwaar:

De woonbestemming binnen het RUP Parkbos dient niet louter te worden gelezen als een bestemming voor individuele eengezinswoningen, maar omvat ook collectieve woonvormen die bijdragen aan een divers en kwalitatief woonaanbod. Studentenhuisvesting heeft een duidelijk residentieel karakter en behoort, net als een internaat of cohousingproject, tot de categorie van collectieve woonvormen. De bewoners verblijven er langdurig, in een begeleide of georganiseerde context, en delen gemeenschappelijke voorzieningen.

Deze interpretatie is consistent met eerdere beslissingen op hetzelfde terrein. Zo werd eerder een internaat vergund, met als motivatie dat een internaat beschouwd wordt als een collectieve woonvorm

binnen woongebied, die bijdraagt aan het algemeen belang en een evenwichtige woonomgeving. Studentenhuisvesting vertoont ruimtelijk-functioneel dezelfde kenmerken als een internaat: het betreft langdurig verblijf, gekoppeld aan onderwijsactiviteiten en ingebed in een woonomgeving.

Het Algemeen Bouwreglement classificeert studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening, omwille van haar schaal, collectieve karakter en de verplichte samenwerking met een erkende onderwijsinstelling. Dit impliceert echter niet dat dergelijke functie onverenigbaar is met een woonbestemming. Het ABR preciseert uitdrukkelijk dat dergelijke voorzieningen toelaatbaar zijn in woongebieden, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In dit project is dat het geval: de studentenhuisvesting behoudt een overwegend residentieel karakter, zonder hinderlijke of niet-woongebonden nevenfuncties, en sluit aan bij de bestaande wooncontext.

De gemeenschapsfunctie beperkt zich tot het organiseren van een duurzame, beheerste vorm van wonen die ruimtelijk en functioneel binnen een woongebied past.

Hoewel het project een zekere schaal heeft, is dit inherent aan het collectieve karakter. De planologische beoordeling dient zich te richten op functionele en landschappelijke inpasbaarheid, niet enkel op omvang.

Het ontwerp voorziet in een landschappelijke inpassing. Langs de Leebeekstraat wordt een brede groenzone ingericht die aansluit op de bestaande groenklimateas. Deze zone zal worden overgedragen naar het openbaar domein, waarmee het project een substantiële bijdrage levert aan de groenstructuur van de Groenpool Parkbos en rechtstreeks tegemoetkomt aan de doelstelling van het gewestelijk RUP om bij de inrichting van het gebied steeds rekening te houden met de ligging in de groenpool.

Het project versterkt dus de publieke groenomgeving en creëert een overgang tussen bebouwing en landschap, in overeenstemming met de visie van het RUP op kwaliteitsvol en harmonieus wonen binnen een groen kader.

Ook de sportvelden zijn ruimtelijk inpasbaar binnen het woongebied. Het gaat hierbij in principe om twee grasvelden die occasioneel voor recreatieve doeleinden worden gebruikt. Het gebruik van de velden is ondergeschikt aan de woonfunctie en draagt bij aan de sociale interactie tussen bewoners. Aangezien de sportvelden reeds aanwezig zijn, gaat het in essentie om het behoud van de bestaande situatie. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn de velden daardoor goed inpasbaar binnen het woongebied.

Alternatievenonderzoek

Het voorgesteld project houdt geen rekening met herbestemming van bestaande leegstaande gebouwen in Gent, wat een kwalitatief evenwaardige oplossing zou zijn met veel minder ingrijpende gevolgen voor de buurt.

Bespreking bezwaar:

Het hergebruik van leegstaande gebouwen voor studentenhuisvesting is een waardevolle piste, maar biedt onvoldoende capaciteit om het structurele tekort aan studentenhuisvesting in Gent op te vangen. Nieuwe projecten zijn noodzakelijk om aan de stijgende vraag te voldoen en om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten. Het inrichten van grootschalige studentenhuisvesting op dit terrein past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Oneigenlijk gebruik van Don Bosco-gronden

De geplande studentenvoorziening staat volledig los van de pedagogische werking van Don Bosco. Het project heeft geen functionele link met de woonomgeving of Don Boscoscholen, maar vormt louter een commerciële opportuniteit.

Bespreking bezwaar:

In dit dossier kan niet gesproken worden van oneigenlijk gebruik. De aanvraag voorziet in een programma dat ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de context van het terrein. Het gebruik van het perceel wordt beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige bestemming en de ruimtelijke inpasbaarheid, niet op basis van de identiteit of het doel van de grondeigenaar.

Burgerrechtelijke aangelegenheden

Waardevermindering

De bouw van het grootschalig studentencomplex zal een negatieve invloed hebben op de economische waarde van de appartementen en huizen in de Maaltemeers en de Leebeekstraat.

Bespreking bezwaar:

Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

Schade

De aanvraag roept ernstige bezorgdheid op over de geplande drainage van het perceel. Er wordt gevreesd dat er een aanzienlijke hoeveelheid grondwater zal worden onttrokken, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de stabiliteit van de omliggende woningen. De bezwaarindieners geven aan dat ze de aannemer en/of ontwikkelaar aansprakelijk zullen stellen indien zich schade voordoet tijdens of na de werkzaamheden.

Bespreking bezwaar:

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 of aan het openbaar domein. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Dit betreft echter een burgerrechtelijke materie.

Als bijzondere voorwaarde wordt wel het volgende opgenomen:

de aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Communicatie

Het buurtinformatiemoment vond pas plaats na de aflevering van het stedenbouwkundig attest. Dit wordt betreurd aangezien een vroegtijdige dialoog met de buurt de noden en de bezorgdheden van de omwonenden had kunnen blootleggen.

Bespreking bezwaar:

Het klopt dat er een buurtinformatiemoment werd georganiseerd nadat het stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat het participatietraject niet vroeger werd opgestart.

Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

Sociale cohesie

De geplande studentenhuysvesting heeft een aanzienlijke impact op het woon- en leefklimaat in de Maaltemeers en de Leebeekstraat. Studentenhuysvesting gaat doorgaans gepaard met een hoge bewonersomloop en een ander leefpatroon dan dat van vaste bewoners, wat de sociale samenhang, rust en veiligheid in de wijk onder druk zet. De concentratie van ongeveer 350 studenten zal de demografische balans en het woonevenwicht in de buurt ingrijpend verstoren.

Bespreking bezwaar:

Hoewel studentenhuysvesting een andere dynamiek introduceert, hoeft dit niet ten koste te gaan van de sociale samenhang. Professioneel beheerde studentenverblijven zorgen voor duidelijke afspraken rond leefbaarheid en veiligheid. Studenten kunnen bovendien bijdragen aan een levendige buurt en nieuwe vormen van sociale interactie. De demografische balans verandert, maar hoeft niet verstoord te worden – ze evolueert mee met de stad.

Procedure

Verloop openbaar onderzoek

Er wordt vastgesteld dat de wettelijk vereiste gele affiche, die het openbaar onderzoek bekendmaakt, niet voortdurend zichtbaar of aangeplakt is geweest gedurende de volledige onderzoeksperiode. Het plakkaat lag in het gras. De affiche was niet constant aanwezig, niet duidelijk zichtbaar vanaf het openbaar domein, en op meerdere momenten volledig afwezig. Hierdoor kan ernstig worden betwijfeld of het openbaar onderzoek op correcte wijze werd uitgevoerd, zoals bepaald in artikel 20 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Ook een publicatie op de website van de gemeente en de publicatie in een dag- of weekblad cfr. artikelen 21 en 22 van het Omgevingsvergunningsbesluit ontbreken.

Bespreking bezwaar:

De foto's van de bezwaarindieners tonen aan dat de gele affiche op bepaalde momenten in het gras lag en daardoor mogelijk onvoldoende zichtbaar was vanaf het openbaar domein. De exacte duur van deze beperkte zichtbaarheid kon echter niet worden vastgesteld.

Hoewel niet kan worden uitgesloten dat de aanplakking niet gedurende de volledige onderzoeksperiode correct zichtbaar was, blijkt uit het aantal ingediende bezwaren dat het openbaar onderzoek in de praktijk voldoende kenbaarheid heeft genoten. De vergunningverlenende overheid beschouwt het openbaar onderzoek dan ook als geldig uitgevoerd.

Via de website gent.consultatieomgeving.net/ burger is het mogelijk lopende openbare onderzoeken, alsook beslissingen te raadplegen. Daarnaast verwijst Stad Gent op zijn website ook naar het inzageloket waar alle lopende openbare onderzoeken kunnen geraadpleegd worden.

De publicatie van de aanvraag in een dag- of weekblad is voor huidige aanvraag niet noodzakelijk aangezien de aanvraag geen project-MER of een OVR bevat. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op de exploitatie van een inrichting of activiteit met een GPBV-installatie.

Overlast

Verlies privacy en zonlicht

De gebouwen zullen inkijk geven in de tuinen van de omliggende woningen waardoor er een verlies aan privacy ontstaat.

Het geplande gebouw zal door zijn hoogte een aanzienlijke hoeveelheid zonlicht wegnemen van de omliggende woningen. Dit kan leiden tot schaduwhinder, een verminderd wooncomfort voor de directe omgeving en een mogelijk rendementsverlies van zonnepanelen.

Bespreking bezwaar:

De projectsite heeft een oppervlakte van 15.706,7 m². Op dit terrein wordt één volume van 2.353 m² opgericht. Daarnaast wordt ca. 1.761 m² verharding aangelegd in functie van toegangen. Op deze manier wordt ongeveer 26 % van het terrein verhard en bebouwd, terwijl het overige gedeelte van het terrein groen blijft. De waardevolle bosrand aan de zuidzijde wordt behouden en versterkt. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Tegelijkertijd biedt het ruimte aan 350 studentenkamers. Door het programma te realiseren volgens een kamstructuur, met onderbrekingen, wordt een visuele openheid gecreëerd richting Maaltemeers.

Het projectgebied bevindt zich op ruime afstand van de bestaande bebouwing. De grootschalige studentenhuysvesting wordt ingeplant aan de zijde van de E40, rekening houdend met de bouwvrije strook van 30 m ten opzichte van de snelweg. Tussen het project en de woningen langs de Maaltemeers bevinden zich de sportvelden. Er wordt een minimale afstand van 36,15 m aangehouden tot de rooilijn van de Maaltemeers. Aan de zijde van de Leebeekstraat wordt de groenklimateas versterkt, met een verbreding van 12,5 m die bijkomende buffering en groeninrichting mogelijk maakt. Deze ingrepen zorgen samen voor een duidelijke visuele en functionele scheiding tussen het studentenproject en de omliggende woonomgeving, waardoor eventuele hinder inzake privacy of zichtbeleving aanzienlijk wordt beperkt.

Wat betreft de bouwhoogte wordt vastgesteld dat het project bestaat uit vijf bovengrondse bouwlagen, wat binnen de stedelijke schaal valt zoals omschreven in Ruimte voor Gent. Hoewel het perceel zich niet in een wijk- of stedelijk knooppunt bevindt, laat de context — een groot terrein aan de rand van de snelweg, met ruime afstand tot omliggende woningen en een sterke groenbuffer — toe dat deze bouwhoogte in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldoende lucht, licht en open ruimte gewaarborgd voor de omgeving.

Door de ruime afstand tussen de studentenhuysvesting en de bestaande woningen, de onderbreking van de volumes, de aanwezigheid van groenbuffers en de situering aan de snelweg, wordt geoordeeld dat noch een onevenredig verlies aan privacy, noch hinderlijke schaduwwerking te verwachten is.

Verlies uitzicht

Het groene uitzicht, waarvoor de bewoners deze buurt als woonomgeving kozen, zal veranderen. De bestaande hoge bomen zullen moeten sneuvelen voor de bouwwerf en zo verliezen de buurtbewoners de groene buffer naar de autosnelweg toe.

Bespreking bezwaar:

De nieuwe gebouwen worden ingeplant tussen de groenbuffer en de straat.

De groenbuffer zal minder zichtbaar zijn, echter zal niet verdwijnen. Het is de bedoeling deze bomen te behouden als buffer naar de E40. Omtrent het behoud van de bomen worden ook voorwaarden opgenomen in de vergunning.

Het terrein betreft inderdaad een van de weinige overgebleven onbebouwde terreinen in deze onmiddellijke omgeving. Het verlies van deze groene ruimte valt te betreuren voor de direct omwonenden, doch valt volledig te verantwoorden door de randstedelijke ligging in stedelijk woongebied.

Geluidsoverlast

- Werffase:

De bouw van een studentenhuisvesting van deze omvang zal aanzienlijke geluidsoverlast veroorzaken voor de buurt. Tijdens de werffase wordt gevreesd voor langdurige hinder door het gebruik van zware machines, frequente aan- en afvoer van materialen met vrachtwagens en busjes, en algemene bouwactiviteiten. Gezien de schaal van het project en de verwachte duur van de werken, wordt gevreesd dat de geluidsoverlast niet tijdelijk maar aanslepend zal zijn, wat een impact zal hebben op het dagelijks leven en wooncomfort van de omwonenden.

- Studentenhuisvesting:

Het project zal leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast voor de buurt, zowel overdag als 's avonds. Er wordt gewezen op de mogelijke hinder door studentenfeestjes in het complex en door groepsverplaatsingen van studenten naar het uitgaansleven, vaak in de late uren. Ook het frequente passeren van studenten met koffers wordt als storend ervaren.

Daarnaast leeft de bezorgdheid dat de bestaande sportvelden, die na de schooluren toegankelijk zijn voor de buurt, in de praktijk vooral door studenten zullen worden gebruikt. Dit zou extra geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor de omliggende woningen en appartementsgebouwen.

Tot slot wordt de betrouwbaarheid van de gepresenteerde geluidstudie in vraag gesteld. Volgens de indieners zou de nieuwbouw eerder geluid weerkaatsen dan tegenhouden, waardoor stille zones in de buurt alsnog hinder kunnen ondervinden. Er wordt gepleit voor objectieve geluidsmetingen vóór en na de werken, zodat eventuele overlast tijdig kan worden vastgesteld en aangepakt.

Bespreking bezwaar:

- Werffase:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zich mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

- Studentenhuisvesting:

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. 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 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 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.

De UGent heeft een lange traditie in het exploiteren van grote gebouwen met studentenhuisvesting. Binnen de studentenhomes van UGent is een intern reglement van toepassing, dat onder meer geluidsoverlast verbiedt. Er wordt enerzijds ingezet op communityvorming en anderzijds op professioneel 24/7 beheer.

Op het vlak van community-vorming wordt er in de studentenhomes van UGent met homeraden

gewerkt. Deze raden worden door de studenten zelf georganiseerd. De homeraad neemt verantwoordelijkheid op in het informeren en verbinden van de (nieuwe) studenten door het organiseren van allerlei activiteiten (sport, film, spelletjesavonden...) maar ook acties zoals de milieukeek om te sensibiliseren over energieverbruik of de swap-shop waarbij studenten spullen herbruiken. De kotcoach is een UGent-medewerker die voor alle studentenhomes inzet op communicatie en verbinding door een laagdrempelig aanspreekpunt te zijn voor de studenten. Waar mogelijk worden problemen door bemiddeling aangepakt, indien nodig kunnen ook concrete maatregelen of zelfs sancties ten aanzien van individuele studenten genomen worden. Voor de verschillende studentenhomes zijn homebeheerders verantwoordelijk. Zij volgen het onderhoud en de herstellingen op en zien onder meer toe op het naleven van de veiligheidsregels. Verder heeft de UGent een interne bewakingsdienst die 24/7 alarmen en noodoproepen behandelt. Zowel technische problemen, security-incidenten als bijvoorbeeld foutparkeerders of geluidsoverlast worden daar onmiddellijk aangepakt door een team van bewakingsagenten en technische medewerkers. Ook buurtbewoners kunnen 24/7 contact opnemen als er problemen zijn met UGent-gebouwen.

Geurhinder

Het project zal leiden tot een aanzienlijke toename van afvalproductie in de buurt, aangezien er 350 extra personen zullen verblijven op de site. Zelfs indien het afval correct wordt opgeslagen en beheerd, wordt gevreesd dat dit in de zomermaanden zal leiden tot geurhinder, door de hoeveelheid en frequentie van afvalophaling en -verwerking.

Bespreking bezwaar:

Binnen het project worden voldoende afvalbergingen voorzien in de ondergrondse bouwlaag, waar het afval netjes en veilig wordt verzameld. Enkel vlak voor de ophaalmomenten wordt het afval aangeboden in de daarvoor voorziene ruimte langs de Maaltemeers waardoor de geurhinder van afval zeer gering zal zijn. Bijkomend bevinden er zich tijdens de zomermaanden veel minder studenten in het gebouw waardoor er ook minder afval aangeboden zal worden.

Zwerfvuil

Door de komst van 350 studenten zal het zwerfvuil in de buurt toenemen. Vandaag al ervaren buurtbewoners hinder door zwerfvuil dat achtergelaten wordt door scholieren van de nabijgelegen TSO-school. Gezinnen voelen zich genooddaakt om zwerfvuil op te ruimen. De vrees bestaat dat de hoeveelheid afval en de nood aan opruimacties verder zullen toenemen door de aanwezigheid van een grote groep studenten.

Bespreking bezwaar:

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw. Het verzamelen en afvoeren van het afval gebeurt dit op een georganiseerde manier. Het toenemen van vervuiling is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is deze vervuiling en vandalisme niet uit te sluiten. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.

Lichthinder

Er wordt gevreesd voor lichthinder door de exploitatie van het gebouw en de omliggende sportvelden. De aanvraag bevat hierover geen concrete informatie: er is niet aangegeven op welke manier, op welke momenten en met welke intensiteit verlichting zal worden voorzien. Er ontbreekt een lichtplan, waardoor de impact op de omgeving niet kan worden ingeschat.

Bespreking bezwaar:

De aanvraag bevat geen gedetailleerd lichtplan. Dit betekent echter niet automatisch dat er sprake zal zijn van hinderlijke of overmatige verlichting.

De exploitatie van verlichting op sportvelden en aan gebouwen is onderworpen aan de geldende regelgeving inzake lichthinder, zoals opgenomen in de Vlarew-wetgeving. Bij de uitvoering van het project zal de initiatiefnemer zich moeten houden aan deze normen.

Mobiliteit

Verkeersdruk en verkeersveiligheid

Volgens de bezwaarschriften zal de bouw en exploitatie van het studentencomplex leiden tot een

aanzienlijke toename van het verkeer in de Maaltemeers en omliggende straten. Deze straten zijn volgens de buurt onvoldoende uitgerust voor de bijkomende verkeersintensiteit, wat de verkeersveiligheid – vooral voor fietsers en voetgangers – in het gedrang brengt.

De recente invoering van éénrichtingsverkeer zou de druk verder verhogen, terwijl het ontbreken van degelijke voetpaden en veilige oversteekplaatsen gevaar oplevert, zeker voor schoolgaande kinderen. Ook de nabijheid van de tramhalte zou leiden tot frequente verplaatsingen van studenten met bagage in een onvoldoende veilige omgeving.

De bezwaarschrijvers stellen dat de mobiliteitstoets een te rooskleurig beeld schetst. De werkelijke verkeersgeneratie wordt onderschat, aangezien ook auto's, taxi's, deelvervoer, leveringen en dienstverkeer niet zijn meegerekend. Er ontbreken volgens hen maatregelen voor piekmomenten zoals verhuis- of ophaaldagen, wat strijdig wordt geacht met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Op het vlak van fietsverkeer worden bijkomende knelpunten vermeld: studenten zouden vermoedelijk niet de voorziene fietsbruggen gebruiken, maar via de Maaltemeers en de afrit van de R4 rijden – een volgens de buurt gevaarlijke route, vooral tijdens de spits. Ook de in- en uitrit van de fietsenstalling aan de Leebeekstraat wordt als een risicopunt aangehaald.

Bespreking bezwaar:

De Stad Gent streeft ernaar om de leefbaarheid en verkeersveiligheid in woonwijken te behouden en te versterken. In dat kader wordt bij elk project gezocht naar een evenwicht tussen bereikbaarheid en duurzame mobiliteit.

De mobiliteitstoets toont aan dat de verkeersgeneratie van het studentencomplex beperkt zal zijn. Studenten verplaatsen zich hoofdzakelijk met de fiets of het openbaar vervoer. Door uiteenlopende les- en activiteitenroosters is er geen sprake van gelijktijdige verplaatsingen van alle studenten, waardoor piekmomenten gespreid zijn over de dag. Dit voorkomt structurele problemen in de omliggende straten.

De nabijheid van tram- en bushaltes (Gent M. Middelaars - Maalte en Zwijnaarde Maaltemeers) en de aanwezigheid van kwalitatieve fietsinfrastructuur (fiets snelweg F7, André Denysbrug en Zoë Borluutbrug) bevorderen het gebruik van duurzame vervoersmodi. Het project voorziet bovendien in voldoende en comfortabele fietsenstallingen, cfr. de parkeer richtlijnen van de Stad Gent.

Wat betreft de verkeersveiligheid: de recent ingevoerde éénrichtingscirculatie en bestaande infrastructuur dragen bij aan een veilige verkeersafwikkeling. Voor verhuis- en ophaalmomenten is op het terrein een laad- en loszone voorzien. Deze zone wordt aangeduid met signalisatie en laat kortstondig in- en uitstappen toe zonder langdurig parkeren.

De meeste studenten keren op vrijdag huiswaarts en maken daarbij doorgaans gebruik van het openbaar vervoer, dat op dat moment ruim beschikbaar is. Studenten die op zondagavond terugkeren, stemmen hun verplaatsingen af op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond studenten komen ophalen, doen dit doorgaans na de spitsuren.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat er geen wezenlijke afwikkelingsproblemen verwacht worden. Als maatregel wordt oa voorgesteld de studenten te sensibiliseren rond bereikbaarheid met duurzame vervoersmodi en het ontbreken van parkeerplaatsen voor wagens.

Parkeerdruk

De buurt kampt vandaag al met een ernstig tekort aan parkeerplaatsen. Het project voorziet slechts vier autostaanplaatsen voor bijna 350 studenten, wat als volstrekt onvoldoende wordt beschouwd. Zelfs bij een beperkt aandeel automobilisten zou dit de parkeerdruk aanzienlijk verhogen.

Daarnaast wordt gewezen op bijkomende verkeersbewegingen door wekelijkse breng- en ophaalmomenten, verhuisdagen, leveringen en technische interventies. Volgens schattingen zou minstens 5 % van de studenten over een wagen beschikken, goed voor ca. 18 extra voertuigen in de wijk. Bovendien zouden vier van de bestaande zeven straatparkeerplaatsen verdwijnen, zonder dat dit in de mobiliteitstoets vermeld wordt.

Bespreking bezwaar:

De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de

parkeercapaciteit (omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt) en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit (om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen). Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen. In het project moeten bijgevolg voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is). Uit ervaring blijkt dat het aandeel studenten met een eigen wagen zeer beperkt is.

Het klopt dat, om de brandweertoegankelijkheid te garanderen, aan de meest noordelijke toegang van het perceel in Maaltemeers een parkeerverbod moet voorzien worden. Op dit moment zijn hier drie parkeerplaatsen in de straat ingericht. Het is mogelijk om deze parkeerplaatsen op te schuiven, zonder verlies aan hoeveelheid parkeerplaatsen.

Klimaat en milieubeleid

Wateroverlast

Het project wordt ingeplant in een watergevoelig gebied dat recent nog overstroomde en waar in de toekomst een verhoogd risico op wateroverlast wordt verwacht. Door de bebouwing en bijkomende verharding verdwijnt de natuurlijke sponswerking van het terrein, wat de kans op lokale overstromingen aanzienlijk vergroot. De voorziene waterbuffering, zoals de wadi's, lijken onvoldoende gedimensioneerd. Het ophogen van het maaiveld ter hoogte van de toegangen van het gebouw verergert de waterproblematiek. Bovendien lijkt het project onvoldoende rekening te houden met bestaande richtlijnen rond klimaatadaptatie en duurzaam waterbeheer in stedelijke context.

Bespreking bezwaar:

Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden inzake overstromingsveilig bouwen.

Het hemelwater dat neervalt moet wel op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater.

De toetsing aan beide verordeningen wordt besproken in hoofdstuk 5 van dit verslag 'Waterparagraaf'. Het project doorstaat, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, de watertoets.

Riolering

In het appartementsgebouw gelegen te Maaltemeers hebben zich al meermaals problemen voorgedaan met de riolering. De bouw van een grootschalig studentencomplex kan hier niet voordelig voor zijn.

Bespreking bezwaar:

Farys onderzocht het effect van de voorliggende aanvraag op de bestaande riolering en adviseerde het project voorwaardelijk gunstig. De opgelegde voorwaarden worden overgenomen als bijzondere voorwaarden binnen deze omgevingsvergunning. Op deze manier wordt gegarandeerd dat het nieuwbouwproject op de bestaande riolering kan aansluiten.

Vervuilde bodem

Het projectgebied is een voormalige, mogelijk ongecontroleerde stortplaats, wat wijst op een verhoogd risico op bodemverontreiniging en het vrijkomen van schadelijke stoffen bij graafwerken. Er is onvoldoende duidelijkheid over de aard van het aanwezige afval en de resultaten van het bodemonderzoek zijn niet publiek beschikbaar. Zonder grondige sanering en transparantie over de bodemkwaliteit vormt dit een risico voor de gezondheid van toekomstige bewoners en de omgeving.

Bespreking bezwaar:

Er zijn geen gegevens gekend over een oude stortplaats op deze locatie, ook niet vanuit de OVAM inventarisatiestudies. In de project-mer-screeningsnota werden de effecten van het project op de bodem tevens onderzocht. Het onderzoek van de milieueffecten op bodem en water besluit dat mits verdere opvolging van de voorgenomen projectgeïntegreerde maatregelen, de impact van het project op de bodem en water beperkt is. Deze project-geïntegreerde maatregelen betreffen bronbeperkende maatregelen, het gebruik van de juiste behandelingstechnieken en voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van hemelwater te voorkomen, om overstroming te vermijden en om verdroging te vermijden.

Bemaling

De geplande bemaling voor de bouw van vier kelders in gewapend beton brengt een risico met zich mee op grondwaterverlaging in de ruimere omgeving. Dit kan schadelijke gevolgen hebben voor waardevolle bomen, zoals de beuken in het woonpark aan de overkant van de Maaltemeers, die bijzonder gevoelig zijn voor veranderingen in het grondwaterpeil.

De huidige bemalingsnota en landschapsbijlage beperken zich tot beschermingsmaatregelen binnen het projectgebied en houden onvoldoende rekening met de impact op omliggende groenelementen. Er is nood aan een uitgebreide analyse door een boomdeskundige (ETT'er) van alle waardevolle bomen binnen de invloedssfeer van de bemaling, ook op privéterreinen.

Bespreking bezwaar:

De maatregelen beschreven in de bemalingsnota moeten voorafgaand de bemalingswerken starten, voorgelegd worden aan een boomdeskundige en / of de Groendienst van de Stad Gent. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. (zie eveneens hoofdstuk 6 'natuurtoets'). Buiten het eigen terrein moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bomen te beschermen.

Verlies open ruimte, groen en biodiversiteit

Het project leidt tot een aanzienlijk verlies aan open ruimte, waardevolle groenzones en biodiversiteit. De geplande bebouwing tast bestaande ecosystemen aan die samen een belangrijke ecologische buffer vormen voor luchtkwaliteit, waterberging en natuurlijke koeling. Door de quasi volledige invulling van de beschikbare ruimte is er onvoldoende plaats voor kwalitatieve ingroening en wordt het hitte-eilandeffect versterkt. Dit staat haaks op de principes van klimaatadaptatie, die net inzetten op het behoud en de versterking van groene en open ruimte om extreme weersomstandigheden, zoals hitte en hevige neerslag, op te vangen. De verharding van het terrein druist in tegen de doelstellingen van de Bouwshift, de Vlaamse onthardingsstrategie en het Vlaams beleid. In een regio met een uitzonderlijk hoge verhardingsgraad, zoals Gent, is bijkomende verharding ecologisch onverantwoord en strijdig met het streven naar duurzaam en klimaatrobuust ruimtegebruik.

Bespreking bezwaar:

Het perceel waarover de aanvraag gaat ligt juridisch in woongebied (zie hoofdstuk 4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen). Bovendien heeft het een rechtstreekse aansluiting met Maaltemeers. Er kan dus niet gesteld worden dat het perceel niet bebouwbaar is.

Het terrein waarop de studentenhuysvesting opgericht wordt is ca. 15.706,7 m² groot en bevindt zich langs de snelweg E40. De nieuwbouw heeft een footprint van 2.353 m². Nog eens 1.761 m² van het terrein wordt verhard (zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding) in functie van toegangen. Op deze manier wordt ca. 26 % van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen.

De waardevolle bosrand tussen het project en de snelweg blijft behouden. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ruimte aan nieuwe studentenkamers.

Een belangrijke doelstelling van het project is het versterken en uitbreiden van het openbaar groen langs de groenklimateas. Het ontwerp voorziet in een evenwicht tussen bebouwing en groen, waarbij verdichting mogelijk wordt gemaakt zonder het groene karakter van de omgeving uit het oog te verliezen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). Het terrein ligt volledig binnen de overdruk 'groenpool Parkbos'. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De grondkleur van de bestemming voor het terrein is woongebied (artikel 7).

De groenpool is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laag dynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Het gewestelijk RUP vraagt om bij de inrichting van het gebied steeds rekening te houden met de ligging in de groenpool Parkbos. Het project geeft hier een antwoord op door een zone langs de Leebeekstraat in te richten als groenzone en over te dragen naar het openbaar domein (zie verder onder hoofdstuk 9. Omgevingstoets - Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

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.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is Deel 4, Hoofdstuk 3 van het Algemeen Bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) integraal van toepassing:

- Artikel 4.22 – Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning Het studentenhuysvestingsproject komt niet op de plaats van een te beschermen eengezinswoning.

- Artikel 4.23 – Minimum aantal units Er worden 350 studentenunits gerealiseerd binnen het project.

- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten

Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning, wel in een lokaal voor een studentencoach. Het voorzien van een inwonende conciërge staat niet opgenomen in de beheersovereenkomst en is bijgevolg niet verplicht. Het algemeen bouwreglement heeft dergelijke inwonende conciërge wel mogelijk gemaakt.

- Artikel 4.25 – Verplichte beheersovereenkomst met een HOI in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Aan de aanvraag wordt een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met UGent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.

- Artikel 4.26 – Verplichte menging per project.

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 350 studentenunits worden er 310 kamers van min. 12 m² zonder voorzieningen ingericht (88,5 %), 31 kamers van min. 15 m² met eigen sanitair (9 %), 2 kamers van min. 18 m² met eigen sanitair en kitchenette (0,5 %) en 7 studio's met eigen sanitair en kitchenette van min. 21 m² (2 %).

- Artikel 4.27 – Minimale vrije hoogtes van de units

De vrije hoogte bedraagt min. 2,76 m.

- Artikel 4.29 – Gemeenschappelijk afvallokaal

Elke gebouwvleugel wordt voorzien van een afvalberging met telkens een oppervlakte van 25,11 m². Deze afvalbergingen bevinden zich telkens in de ondergrondse bouwlaag en zijn bereikbaar via een lift. Ter hoogte van de openbare weg is een verzamelzone voor afvalcontainers voorzien waarop de containers gestockeerd worden voor ophaling.

- Artikel 4.30 – Minimale oppervlakte van de units.

De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m².

Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De kamers voldoen aan deze minimale normen.

- Artikel 4.31 – Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk.

Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken.

- Artikel 4.32 – Gemeenschappelijk 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 wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.

Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Geen enkele student moet zich naar een andere verdieping verplaatsen om gebruik te maken van een wc of douche.

- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken.

Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens.

Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project.

- Artikel 5.2 – 5.7 – Fietsparkeernormen

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 9. Omgevingstoets - Mobiliteit

Voor het overige is de aanvraag niet in overeenstemming met:

- Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. De brandwegen worden veel ruimer ingetekend dan vooraf afgesproken is. Deze dienen tot een minimum beperkt te worden cfr. de afspraken.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

...

OMGEVINGSTOETS

Advies team stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025030775, betreft het bouwen van een grootschalig studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen, door Don Bosco Centrale

- Centrale Don Bosco vzw, gelegen te Leebeekstraat 21, 9052 Gent.

Dit project kent reeds een lange historiek, en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 september 2022 voor de bespreking van het stedenbouwkundig ontwerpend onderzoek. Een vervolgsessie met de Kwaliteitskamer voor de

bespreking van de architectuur vond plaats op 23 mei 2024. Tussentijds en nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. De algemene stedenbouwkundige condities voor dit project zijn zeer helder, de volumetrie is correct ingeplant ten aanzien van het percelen en haar context. Er wordt groen geïmplementeerd aan de voorzijde en het omgevingsontwerp ondersteunt het functioneren. Deze landschappelijke inbedding is cruciaal voor het project. Functioneel wordt de zijde van de snelweg ingezet met ontsluiting vanaf het fietstraject aan de Leebeekstraat.

Veel kwaliteiten van de architectuur voortkomen uit de volume-vorming, de raamtypologie en het licht dat in de volumes kan binnenstromen. De fijne detaillering is erg geslaagd. Het architecturale eindbeeld met kleine dakjes zorgt voor een domestiek karakter, waardoor studenten zich kunnen thuis voelen en het volume zich inschakelt in de omgeving. Het project zingt daardoor los van de klassieke repetitieve studentenhuysvestingen.

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.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het project van de aanvraag is volgens 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie van de stad) gelegen in de Gentse groeistad binnen de groenpool Parkbos en nabij de groenklimaatas Parkbos (groenklimaatas 5).

De groeistad wordt gevormd door de 20^{ste} eeuwse wijken rondom de kernstad. Meerdere kernen in buurgemeenten maken deel uit van de groeistad. De groeistad vangt door gerichte verdichting een belangrijk deel van de stadsgroei op. Binnen de groeistad behoort het projectgebied tot de Zuidelijke Mozaïek. Deze deelruimte werd voor het eerst geïntroduceerd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003). Het is het deel van de groeistad met de meeste economische dynamiek door de nabijheid van de twee Europese autosnelwegen, het station Gent-Sint-Pieters en de grootstedelijke R4 en de aanwezigheid van de verschillende campussen. Het gebied wordt nu gekenmerkt door grote monofunctionele entiteiten (UZ, Nieuw Gent, The Loop, Wetenschapspark Zwijnaarde, Campus Sterre, Eiland Zwijnaarde,...) enzovoort. Fragmentarisch is er een verscheidenheid aan wonen en woonondersteunende voorzieningen prominent aanwezig, zoals elders binnen de stedelijke ruimte. Als ambitie binnen Ruimte voor Gent staat dat het gebied nog meer de rol van kennispoort van de stad moet vervullen (dit is kennisbedrijvigheid, kantoren en onderwijs).

De groenpolen bedienen alle kanten van de stad wat betreft recreatie en nabije robuuste natuur.

De groenklimaatas heeft naast een natuurlijke, ecologische en recreatieve functie ook een verbindende rol. Ze maakt de gepaste verbinding tussen de groenpolen en de stedelijke ruimte en ze versterken het fietsnetwerk. Aan deze open stroken zijn vaak verdichtingsmogelijkheden, die we slim benutten. Tegelijk moeten ze voldoende robuust zijn, zodat ze voor verkoeling zorgen.

Minimaal is een bomenrij aanwezig die voor een continue groene verbinding zorgt. Idealiter komen langs de as verbredingen voor met grote en kleine publieke en private groene ruimtes met speelpleinen, natuur, parken,...

De stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student 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 'goede' studentenhuysvesting, 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 350 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

De nood aan studentenhuisvesting in Gent is bijzonder hoog. Het aantal studenten is de voorbije 20 jaar verdubbeld en meer dan de helft woont op kot. De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting volstaat niet, waardoor jaarlijks duizenden studenten op zoek zijn naar een geschikte woonplek.

Een kwart van de kotstudenten woont noodgedwongen in gezinswoningen of appartementen, wat de druk op de reguliere woningmarkt verhoogt.

De Stad Gent kiest daarom bewust voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie met aandacht voor locatie, ontwerp en beheer, om zo het samenleven in de stad te versterken en gezinswoningen opnieuw beschikbaar te maken.

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 bevindt zich in de nabijheid van verschillende campussen en onderwijsgebouwen: UGent campus Sterre (850 m), UGent campus Ardoyen (1,3 km), UZGent (1,8 km), HoGent campus Schoonmeersen (2 km).

De site is tevens uitstekend ontsloten voor voetgangers en fietsers die via de André Denysbrug over de R4 vlot en veilig de campussen en voorzieningen kunnen bereiken. Het station GentSint-Pieters bevindt zich op ca. 2,6 km waar tevens verschillende trein- en buslijnen verknopen. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt: de gevraagde grootschalige studentenhuisvesting past binnen de zuidelijke mozaïek en het uitbouwen van dit stadsdeel als kennispoort. De UGent mikt in haar toekomstvisie op drie onderwijsclusters (in plaats van de huidige 20 clusters) waar de zuidcluster deel van uitmaakt. Een clustering van de onderwijscampussen brengt uiteraard ook een vraag naar studentenhuisvesting op deze locaties met zich mee. 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' wordt stedenbouwkundig beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening' maar betreft tegelijkertijd een specifieke collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school). Deze woonvorm wordt verweven met het internaat in het beheer van Don Bosco en het residentieel wonen in de straat en directe omgeving.

De draagkracht van de buurt wordt hiervoor voldoende groot geacht.

Binnen de wijk bevindt zich nog geen grootschalig studentenproject.

Gebouw: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag speelt hier ook op in (zie verder, 'Inplanting, gabarit en inrichting').

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. 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 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 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 studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Inplanting, gabarit en inrichting

Elk gebouw dient naar inplanting en gabarit steeds op een juiste manier in zijn omgeving ingepast te worden, cfr. de gangbare principes aangaande een 'goede ruimtelijke ordening'. Bij de realisatie van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting vraagt de Stad bijkomend extra aandacht te geven aan de vorm en inrichting, zodat eventuele hinder naar omwonenden vermeden kan worden. Het ontwerp biedt een correct antwoord op deze vraag.

INPLANTING

De grootschalige studentenhuisvesting wordt zo dicht mogelijk tegen de snelweg geplaatst (rekening houdend met de bouwvrije strook van 30 m t.a.v. de snelweg). De studentenhuisvesting bestaat uit vier volumes die georganiseerd worden volgens een kammodel. De achterzijde van de volumes aan de snelweg zijn verbonden met elkaar. Op deze manier wordt getracht om een akoestische barrière tussen de snelweg en de buurt te creëren. Zowel de inplanting van het gebouw aan de snelweg als de onderbrekingen in het volume waardoor visueel vier volumes ontstaan, geeft de nodige openheid naar de Maaltemeers.

GABARIT: BOUWHOOGTE EN BOUWDIEPTE

In Ruimte voor Gent worden vier schalen met maximale bouwhoogtes onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw.

De grootschalige studentenhuisvesting bestaat uit vier aaneengeschakelde volumes van telkens vijf bovengrondse bouwlagen hoog. Deze stedelijke schaal is -indien inpasbaar- mogelijk in de wijkknooppunten en in de stedelijke knooppunten. Het perceel uit de aanvraag ligt niet in een knooppunt. Een gebouw met vijf bouwlagen is echter niet énkél mogelijk in de wijkknooppunten of de stedelijke knopen. Het optoppen naar vijf bouwlagen is ook mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van omwonenden. Daarnaast staan we het optoppen naar vijf bouwlagen, eens in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, toe langs de rand van parken (met volledige vrijwaring van het park), in bedrijventerreinen of langs steenwegen.

Het terrein waarop de studentenhuisvesting opgericht wordt is ca. 15.706,7 m² groot en bevindt zich langs de snelweg E40. De nieuwbouw heeft een footprint van 2.353 m². Nog eens 1.761 m² van het terrein wordt verhard (zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding) in functie van toegangen. Op deze manier wordt ca. 26% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. De waardevolle bosrand tussen het project en de snelweg blijft behouden. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ruimte aan nieuwe studentenkamers. Het project heeft bovendien als belangrijke doelstelling om het openbaar groen langs de groenklimaatas uit te breiden en te gaan versterken (zie 'Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen'). De uitbreiding van dit openbaar groen zal voor een betere buffering van de volumes naar de woningen langs de Leebeekstraat zorgen. Tussen de volumes en de Maaltemeers bevinden zich twee sportvelden. Opnieuw wordt hierdoor voldoende afstand gehouden tot de meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de straat.

Er kan geoordeeld worden dat de er principieel geen bezwaar is tegen de realisatie van een grootschalige studentenhuisvesting met vijf bovengrondse bouwlagen op dit terrein.

INRICHTING

Het project voorziet hoofdzakelijk in basiskamer, doch wordt een mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau voorzien. Omwille van de grote vraag naar studentenhuisvesting wordt binnen het project bewust gekozen om vooral basiskamers te voorzien.

De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd.

Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens. De collectieve functies voor de studenten worden georganiseerd langs de snelwegzijde. Dit is positief aangezien de hoogste dynamiek van een studentenhuisvesting zich vaak in deze ruimtes bevindt.

De fietsenstallingen voor de studenten worden in pandig en ondergronds voorzien. Deze ondergrondse parking is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via fietshellingen. Op deze manier, wordt een vlotte plaatsing gefaciliteerd en wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein vermeden. (zie 'mobiliteit'). Ook de toerit tot de fietsenstallingen bevindt zich telkens aan de achterzijde van het gebouw waardoor de hinder op de omgeving beperkt wordt.

Omgevingsaanleg

Adressering en ontsluiting

Het adres van de studentenhuisvesting bevindt zich langs de Maaltemeers. Aan deze straat wordt een nieuwe oprit aangelegd die zal dienen als toegang voor gemotoriseerd verkeer. Op het terrein vertakt deze oprit zich in een padenstructuur voor fietsers en voetgangers. De brandweer krijgt toegang tot de site via de nieuwe oprit, het verlaten van de site gebeurt via de oprit van het internaat. Om de leesbaarheid en herkenbaarheid voor hulpdiensten te garanderen, moet de adressering (huisnummer en brievenbus) van de studentenhuisvesting duidelijk zichtbaar worden aangebracht ter hoogte van de private inrit aan de Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De omgevingsaanleg is zodanig ontworpen dat de brandwegen samenvallen met de padenstructuur. Daarbij wordt opgemerkt dat de brandwegen ruimer zijn gedimensioneerd dan strikt-noodzakelijk. De brandwegen moeten tot een minimum beperkt worden cfr. artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt eveneens opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aan de toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt een zone ingericht voor afvalophaling en laden/lossen. Er worden vier parkeerplaatsen voorzien waarvan één plaats voor personen met een handicap. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een oprit (4 m breed – 19,74 m lang) in asfalt. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor personeel, maar zullen ook dienstdoen als laad- en loszone (zie hieronder 'mobiliteit').

De hoofdtoegang voor studenten verloopt via de Leebeekstraat. Voor fietsers is dit een logische en veilige keuze, aangezien de fietssnelweg langs deze straat loopt. Via deze route krijgen fietsers vlot toegang tot de fietsenstallingen aan de achterzijde van het gebouw (zie ook 'mobiliteit'). Het pad dat aansluit op de Leebeekstraat moet beperkt worden tot een breedte van 2 m.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen

De projectzone is gelegen langsheen groenklimaatas 5 die het centrum van Gent verbindt met de groenpool Parkbos. In de groenzone – en bij uitbreiding de projectzone (incl. rijweg en private delen) moeten de ruimtelijke streefdoelen voor de groenklimaatas worden toegepast.

Concreet betekent dit voor deze site:

- *Bomen en ander opgaand groen brengen verkoeling. Daarnaast zorgen ze voor schaduw zodat de groenklimaatassen echte koelroutes kunnen worden. Bomen krijgen zowel bovengronds als ondergronds voldoende ruimte om groot en oud te worden.*
- *Er wordt ingezet op structuurdiversiteit van het groen om de ecologische functie optimaal uit te bouwen.*
- *Er wordt ingezet op de groene link tussen de groenklimaatas en de achterliggende groenruimtes.*
- *Waar mogelijk wordt gevel- en dakgroen aangelegd.*
- *Hemelwater wordt lokaal opgevangen en hergebruikt, geïnfiltreerd en/of vertraagd afgevoerd in natuurlijke open bovengrondse waterstructuren. Zo kan het hemelwater maximaal bijdragen aan het reduceren van droogtestress in de groenklimaatassen.*
- *Er wordt zo veel mogelijk onthard en bijkomende verharding wordt vermeden.*
- *Verhardingen worden zo veel mogelijk multifunctioneel gebruikt.*

Langs de Groenklimaatas Parkbos (Leebeekstraat) wordt een groenzone van ongeveer 1.780 m² overgedragen. Deze zone zal worden ingericht als bos en draagt zo bij aan de versterking van de Groenklimaatas. De oppervlakte stemt overeen met de gevraagde groenlast van 5 m² per studentenkamer.

Binnen deze toekomstige groenzone bevindt zich momenteel nog een woning met bijhorende garage en verhardingen. Om de groenzone te kunnen realiseren en beplanten, is het noodzakelijk dat deze constructies gesloopt worden en de bestaande verhardingen worden verwijderd. Dit is de

taak van de vergunninghouder en moet uitgevoerd worden op eigen kosten.

Dit wordt opgenomen als stedenbouwkundige last.

De woning wordt niet langer als kwalitatief beschouwd. Door de ligging vlak naast de Zoë Borluutbrug is er sprake van inkijk, wat de privacy aanzienlijk beperkt. Bovendien zorgt de nabijheid van de autosnelweg (E40) voor permanente geluidsoverlast. Deze omstandigheden maken dat de woning niet meer voldoet aan de vereisten van een kwalitatieve woonomgeving. Het slopen ervan is dan ook ruimtelijk te verantwoorden. In de plaats komt een uitbreiding van de groenzone, waardoor de Groenklimaatas Parkbos versterkt wordt met bijkomend publiek groen. Na de inrichting zal de groenzone kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent, zodat ze kan opgenomen worden in het openbaar domein. Hierdoor breidt de Groenklimaatas Parkbos uit met 1.780 m² publiek toegankelijk groen.

De groenklimaatassen zijn robuuste, beleefbare groenblauwe structuren die ecologische verbindingen vormen tussen de stadskern en de open ruimte en zo de biodiversiteit verhogen. In 'Ruimte voor Gent', de structuurvisie voor de stad die in 2018 werd goedgekeurd, worden de groenklimaatassen naar voor geschoven als een strategisch project voor de komende jaren. In Ruimte voor Gent, de nieuwe structuurvisie voor 2030-2050, werd de ambitie voor de versnelde realisatie van de groenklimaatassen hernomen. De realisatie en versterking van groenklimaatassen zijn dus duidelijk van algemeen belang.

Door de aansluiting van de groenlast bij de groenklimaat-as Parkbos, wordt extra ruimte gecreëerd voor kwalitatief groen. Dit is een van de ruimtelijke streefdoelen vermeld in de Visienota Groenklimaatassen van 12 oktober 2020.

De nieuwe perceelsgrens zal gevisualiseerd moeten worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk is. Voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent en hiervoor dient de Groendienst ook vooraf gecontacteerd te worden om de keuringsmodaliteiten te bespreken.

Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Sportvelden

Tussen de grootschalige studentenhuisvesting en Maaltemeers worden twee sportvelden Aangelegd. Het gaat om grasvelden die niet verhard worden. In de huidige situatie wordt het terrein al deels gebruikt als sportterrein. De aanleg van de nieuwe velden betekent dus in essentie een voortzetting van het bestaande gebruik. Tijdens de schooluren zullen de sportvelden ter beschikking staan van Don Bosco. Buiten deze uren blijft de site vrij toegankelijk voor buurtbewoners. Er wordt geen afsluiting rond de sportvelden voorzien, zodat iedereen er op elk moment gebruik van kan maken. Dit draagt bij aan de sociale interactie en ontmoeting tussen buurtbewoners.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Voetganger

Dagdagelijkse voorzieningen liggen op meer dan 1 km. Looproutes beschikken niet over afzonderlijke trottoirs. Voetgangersverbinding richting Zwijnaarde of kern Sint-Denijs-Westrem is niet ingericht. Enkel richting zuidelijke stationswijk en Nieuw Gent zijn de looproutes nog vrij goed toegankelijk, maar voorzieningen liggen eerder op >1,5 km.

Conclusie: redelijk bereikbaar te voet, met potentieel voor verdere verbetering.

Fiets

Directe aantakking op stadsregionale fietsverbinding/fietssnelweg die connectie maakt met binnenstedelijke fietsnetwerk, kern De Pinte (4,5 km), kern Zwijnaarde (2,5 km) of kern Sint-Denijs-Westrem (3,5 km). Dagdagelijkse voorzieningen op fietsafstand. Enkele campussen van Universiteit bevinden zich op fietsafstand (o.a. Campus Schoonmeersen, Campus Sterre, Campus UZ Gent, Campus Heymans en Campus Ardoyen) en zijn dankzij de parkbos(fiets)bruggen in verlengde van Leebeekstraat goed ontsloten.

Conclusie: zeer goed bereikbaar met de fiets.

Collectief vervoer

Station Gent-Sint-Pieters ligt op 2,6 km.

Dichtstbijzijnde bushalte 'Maaltemeers' ligt op N60 op 700 m. Wandelroute ernaartoe is niet kwalitatief, door de passage overheen snelwegafritten.

De wandelroutes naar de halte 'Maalte' op N43 is iets beter bereikbaar, maar ligt wel op 800m.

Aan deze laatste halte is een hoogfrequente verbinding naar Gent-Sint-Pieters beschikbaar via tram T1 of bus 76-77-78. Dichtstbijzijnde deelwagens liggen op meer dan 1 km.

Conclusie: redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

Onmiddellijke aantakking op R4 mogelijk vanaf Langeplankstraat/N60.

Ook via N43 is er nog de mogelijkheid om aan te sluiten op R4 of in zuidelijke richting aantakking op E40.

Conclusie: zeer goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De 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: grootschalige studentenhuisvesting en 2 sportvelden.

2. Ligging: witte zone (Geen aangepaste richtlijnen voor woonprojecten binnen zuidelijke mozaïek)

3. Grootte: 350 kamers

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 350 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 70 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Voor studentenhuisvesting zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan. Voor sportvelden zijn geen parkeerrichtlijnen beschikbaar.

Gezien de sportvelden ten dienste staan van Don Bosco die op wandelafstand gelegen is vraagt deze functie geen parkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Fiets

Er worden voldoende fietsstelpplaatsen voorzien:

> 350 voor de studenten (ondergronds – overdekt en afgesloten)

> 70 voor bezoekers (48 ondergronds en 22 op het maaiveld t.h.v. de paden aan de zuidkant)

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

1) Locatie van de fietsenberging

De ingang van de fietsparkings zijn georiënteerd op de Leebeekstraat, die ingericht is als fietsstraat en onderdeel is van het stadsregionaal fietsnetwerk. Hiermee is dus een logische connectie tussen fietsnetwerk en fietsparkeerplaats verzekerd. De inritten voor gemotoriseerd verkeer zijn gesitueerd op de Maaltemeers waardoor deze niet samen vallen met de fietstoegang. De fietsenparking situeert zich in de kelderverdieping die met een helling kan bereikt worden. Het te overbruggen hoogteverschil bedraagt minder dan 2 m (hier ingeschat 1,85 m). Bijgevolg is een hellingspercentage tot 8 % mogelijk, waar gevolg werd aan gegeven. Er zijn twee hellingen voorzien. De ene helling bedient 200 fietsenstalplaatsen, de andere helling 198 fietsstalplaatsen. Het betreft dus in beide gevallen een grote fietsenparking (vanaf 100 plaatsen), waardoor de breedte van de helling 3 m moet bedragen. Dit werd correct ingetekend op het inplantingsplan nieuwe toestand, echter tekent het grondplan van de kelderverdieping slechts een helling van 2,50 m breed in. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de hellingen naar de ondergrondse fietsparkeerplaatsen een netto breedte van 3 m moeten hebben.

2) Type fietsenstalling

Alle fietsenstallingen zijn als een enkellaags systeem voorzien.

Het is onduidelijk of dit een hooglaagsysteem betreft.

Er zijn geen stallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien, wat bij studentenhuysvesting geen verplichting is.

3) Afmetingen van de fietsenberging

De as-op-as afstand tussen de fietsstalplaatsen lijkt voorzien op 60 cm. Bij traditionele fietsenstallingen is 75 cm noodzakelijk. Bij een hoog-laagsysteem bedraagt dit minimaal 50 cm. Enkel indien gekozen wordt voor een hoog-laagsysteem is dus voldaan aan de richtlijnen. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de fietsenstallingen als een hoog-laagsysteem moeten uitgevoerd worden.

De gangpaden moeten bij fietsenstallingen vanaf 100 fietsen 3 m breed zijn.

Bij minder dan 100 fietsen dient het gangpad 2 m breed te zijn. Hier werden gangpaden van 2 m voorzien. Drie van de vier fietsenparkings hebben 100 fietsstalplaatsen. Gezien het hier maar nét over grote fietsenparkings gaat kan een gangpadbreedte van 2 m als aanvaardbaar beschouwd worden.

De deuropeningen voldoen aan de richtlijnen, evenals de vrije hoogte.

4) Bijkomende comforteisen

De fietsenparkings zijn overdekt en afsluitbaar. Men stelt dat 48 van de fietsenstalplaatsen in de benedenverdieping voorzien worden voor bezoekers. Het is echter niet duidelijk hoe dat gegarandeerd kan worden. Alle fietsenstallingen bevinden zich namelijk binnen een afsluitbaar gedeelte. Parkeerplaatsen voor bezoekers moeten vrij toegankelijk zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan door ofwel 70 fietsenstallingen voor bezoekers op het maaiveld te voorzien (in plaats van de voorziene 22), ofwel de ondergrondse fietsenstalling te compartimenteren in een vrij toegankelijk deel voor bezoekers en een afgesloten deel voor bewoners. Bij voorkeur worden alle bezoekersplaatsen op het maaiveld ingericht.

Gezien het een kelderverdieping betreft kan men niet op natuurlijk licht rekenen op de fietsenparking voldoende te verlichten. De fietsenberging moet goed verlicht worden. Het is niet duidelijk of er oplaadpunten zijn voor elektrische fietsen. Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Beide zaken (verlichting en oplaadpunten) worden opgenomen als bijzondere voorwaarden.

Auto

Er worden vier autoparkeerplaatsen voorzien met als functie het laden en lossen mogelijk te maken. Deze parkeerplaatsen zullen eveneens worden gebruikt voor het (onderhouds)personeel. Het is echter onduidelijk hoe deze parkeerplaatsen louter deze functies zullen opnemen en niet zullen functioneren als autoparkeerplaatsen voor de bewoners. De autoparkeerplaatsen mogen niet ingezet worden om wagens van bewoners van de studentehuisvesting langdurig te laten stallen. Er dient een tijdsbeperking voorzien te worden op de parkeerplaatsen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Dit kan bv. door het aanbrengen van signalisatiebordjes met het opschrift 'max. 30 min parkeren'.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie

De verwachte hoeveelheid verkeersgeneratie is zeer beperkt.

Aansluiting op openbaar domein

Om de brandweertoegankelijkheid te garanderen moet aan de meest noordelijke toegang van het perceel in Maalteemers een parkeerverbod worden voorzien. Op dit moment zijn hier drie parkeerplaatsen in de straat ingericht. Het is mogelijk om deze parkeerplaatsen op te schuiven, zonder verlies aan hoeveelheid parkeerplaatsen.

Laden en lossen

Er worden vier parkeerplaatsen voorzien om onderhoudspersoneel en bewoners toe te laten parkeren voor het uitvoeren van werken en het laden en lossen. Het is echter niet duidelijk hoe zal gegarandeerd worden dat deze plekken niet ingenomen worden door studenten voor langparkeren.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél 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) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20240611-0046: warmtepompen

Lucht

De verwarming en koeling van het project gebeurt via 8 warmtepompen, met twee warmtepompen per gebouwvleugel. Onder rubriek 16.3.2°a) wordt een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 122,4 kW aangevraagd.

Het betreffen toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 4,2 kg en een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R290. Het betreft een natuurlijk koelgas dat ook bekend staat als propaan. De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Er worden 8 warmtepompen met buitenunits voorzien. Deze buitenunits zijn op het dak gepositioneerd. Ze staan verdiept op het dak, waardoor geluid naar de omgeving beperkt wordt. Bovendien is het project gelegen tussen de R4 en de E40, waardoor het geluid van de warmtepompen overstemd wordt door het geluid van het verkeer.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden

Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

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

Bodem

Onder de rubriek 17.4 wordt in totaal 100 liter gevaarlijke producten in verpakkingen van maximum 30 l/kg aangevraagd. Het betreft de opslag van diverse kuis- en onderhoudsproducten. Ze worden volgens het aanvraagdossier opgeslagen in daartoe bestemde lekbakken of op opvangbakken.

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 068962-008/PJ/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20241018-0042: bemaling

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 7 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,40 m verlaagd voor de kelder en 4,60 m voor de liftput. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag of 41,8 m³/uur. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 210 dagen. Een deel van het bemalingswater kan op het eigen terrein worden geïnfiltrerd. Dit kan enerzijds via de toekomstige wadi's of tijdelijk aangelegde

infiltratiebuffers aan de oostzijde van het perceel en anderzijds via oppervlakkige infiltratie door middel van sproeiers in de groenzone en het bosgebied ten oosten en zuiden van het terrein. Voor het overtollige water kan een overloop worden voorzien naar de langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek en vervolgens de Ringvaart.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

...

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag bevat het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen in concentraties die hoger zijn dan de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlare II (uitzondering a)

De lozing moet voldoen aan de milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlare II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlare II.

Geluid

De pomp zal continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Voor de aanleg van de ondergrondse bouwlagen is een bemaling vereist die een aanzienlijke impact kan hebben op het omliggende groen (bos en natuur). In het bemalingsrapport zijn reeds mitigerende maatregelen opgenomen. Het is essentieel dat de bevoeiing van het bos effectief wordt uitgevoerd en dat het bemalingswater – conform de beschrijving in het rapport – (deels) wordt geloosd in de gracht langs de Leebeekstraat. Voor de aanvang van de bemalingswerken moet een gedetailleerd bemalingsplan, inclusief de concrete uitwerking van de bevoeiing, worden opgesteld. Dit plan moet ter beoordeling worden voorgelegd aan een boomdeskundige en/of de Groendienst van de Stad Gent via groendienst@stad.gent. Deze verplichting wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepompen en Bemaling met inrichtingsnummer 20240611-0046 en 20241018-0042 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

<i>Rubriek</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Hoeveelheid</i>
<i>warmtepompen, 20240611-0046: 16.3.2°a)</i>	<i>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 8 warmtepompen van elk 15,3 kW Nieuw</i>	<i>122,4 kW</i>
<i>warmtepompen, 20240611-0046: 17.4.</i>	<i>opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l 100 liter poetsproducten in kleine verpakkingen Nieuw</i>	<i>100 liter</i>
<i>bemaling, 20241018-0042: 53.2.2°b)</i>	<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 bemaling met een nettodebiet van 148.831 m³ en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld Nieuw</i>	<i>148831 m³</i>

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 210 dagen. 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 stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

...

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten herhalen grotendeels de bezwaren die reeds tijdens het openbaar onderzoek geuit werden (zie rubriek 1.).

De bezwaren hebben voornamelijk betrekking op volgende aspecten:

De wettelijk vereiste gele affiche, die het openbaar onderzoek bekendmaakt, was niet voortdurend zichtbaar of aangeplakt gedurende de volledige onderzoeksperiode. Het plakaat lag plat in het gras en was niet zichtbaar (foto bijgevoegd).

De bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek werden onvoldoende weerlegd.

De project-mer-screening is gebrekkig, gezien o.a. de cumulatieve effecten, redelijke alternatieven en lichthinder onvoldoende werden onderzocht.

Mogelijks is een project-MER nodig.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het GRUP voor wat zowel de studentenhuysvesting als de sportterreinen betreft.

Ondergeschikt, indien gemeenschapsvoorzieningen en/of dagrecreatie wel zouden zijn toegelaten – quod non – is de grootschalige studentenhuysvesting toch strijdig met het RUP. Het project integreert

zich immers landschappelijk en functioneel niet en kan ook niet integreren in de bestaande woonomgeving. Evenmin vormen de bouwwerken een harmonisch geheel met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving.

De gemeenteraad diende een beslissing te nemen m.b.t. de inrichting en de gratis afstand van de in te richten openbare groenzone.

Er is geen afdoende onderzoek gebeurd naar de milieuhinder t.g.v. de warmtepompen/technieken en naar de effecten van de bronbemaling, met vrees voor zettingen en impact op de waterhuishouding.

Er zijn tegenstrijdige berekeningen inzake de hemelwaterputten (120.000 l vs 240.000 l) en de infiltratiemetingen zijn onvolledig.

Het projectgebied is een voormalige, ongecontroleerde stortplaats, wat wijst op een verhoogd risico op bodemverontreiniging en het vrijkomen van schadelijke stoffen bij graafwerken. Er is onvoldoende duidelijkheid over de aard van het aanwezige afval en de resultaten van het bodemonderzoek zijn niet publiek beschikbaar. Zonder grondige sanering en transparantie over de bodemkwaliteit vormt dit een risico voor de gezondheid van toekomstige bewoners en de omgeving.

De afwijkingen inzake fietsparkeernormen zijn niet voldoende gemotiveerd, gelet op het ondergronds plaatsen van fietsen en het gemengd fietsparkeren van bewoners en bezoekers.

De in- en uitrit van de fietsenstalling is verkeersonveilig: fietsers komen in volle snelheid van de brug naar beneden, met snelheden >30 km/uur (bijv. speed-pedelecs). Bij de geplande in- uitrit in de Leebeekstraat zal dit een garantie zijn op botsingen/verkeersongevallen.

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft schaal (350 units, 127 m gevelbreedte en 16,24 m hoog is buiten proportie), ruimtegebruik, draagkracht van de omgeving, functionele inpasbaarheid, mobiliteit (onvoldoende parkeerplaatsen, ca. 30 % van de studenten komen wel met de auto, de straat is hier niet op voorzien, 4 van de huidige 7 parkeerplaatsen langs de straat worden opgeheven door het project) en hinder (inkijk, schaduw, geluid en licht).

Met de huidige nood aan betaalbare woningen in de stad is het voorzien van een grootschalige studentenvoorziening op deze plaats niet wenselijk; een stadsontwikkeling met appartementen/woningen zou hier veel beter op zijn plaats zijn.

Don Bosco beschikt reeds over sportterreinen (aan de overzijde van de Leebeekstraat), dus kan de ruimte die nu voorzien wordt voor sportterreinen (en die hangjongeren zal aantrekken wegens niet afgesloten) beter benut worden om extra openbaar groen te voorzien.

Ontbreken bewonersparticipatie.

1.9 Adviezen in beroepsfase m.b.t. PIV2

1.9.1 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 29 januari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits te voldoen aan de bij dit advies gevoegde (algemene) aandachtspunten.

1.9.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 17 februari 2026 volgend advies uit:

"Er wordt geen ontbossing gevraagd. Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden. Betreffende de bemaling, blijkt uit de voortoets dat de invloedstraal zeer ver reikt, waarbinnen ook bos- en parkgebied ligt, bezet met waardevolle vegetatie. Het is aangewezen om de bemaling peilgestuurd uit te voeren, en buiten de groei- en blad-dragende periodes van de bomen, zijnde van 1 maart tot 30 september. Het ANB heeft ook de beroepschriften doorgenomen, en hierin staan geen nieuwe elementen die het bovenstaande standpunt kunnen wijzigen."

1.9.3 Vlaamse Milieumaatschappij (Team Advisering Grondwater)

Deze instantie bracht op 16 maart 2026 volgend advies uit:

"...

2. Beslissing in eerste aanleg:

De omgevingsvergunning klasse 2 voor het bouwen van een studentenhuysvesting werd op 27/11/2025 verleend door het CBS van Gent aan Don Bosco Centrale.

Er wordt o.a. een vergunning verleend voor een bemaling onder rubriek 53.2.2°b) voor een totaal volume van 148 831 m³ en een netto dagdebiet van 1002,3 m³ /dag en een verlaging van max. 4,6 m-mv voor een termijn van 210 dagen 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. De beroepsschriften halen volgende zaken aan in verband met de bemaling:

Waterhuishouding en bemaling zijn onvoldoende robuust; dat er sprake is van zware bemaling (148.831 m³) erkende impact op bos en grondwater; Door essentiële onzekerheden pas via voorwaarden ex post te willen opvangen, wordt beslist zonder voldoende zekerheid over de milieueffecten, wat strijdig is met het voorzorgsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Op basis van de bemalingsstudie is VMM grondwateradvisering van mening dat de impact van de bemaling op de omgeving aanvaardbaar is en er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn.

Enkele woningen van de beroepsindieners liggen op korte afstand van het te realiseren project, en vrezen voor ongewenste zettingen:

Dan is er nog een belangrijk probleem i.v.m. het draineren van het perceel. Er zal mega veel water onttrokken worden. De woningen zullen niet meer dezelfde stabiliteit hebben als ervoor. Onze woning is barstvrij en dit zouden we graag zo blijven zien! Indien er tijdens de werkzaamheden enige barsten in onze woning zouden komen, zullen we de aannemer of ontwikkelaar hiervoor vervolgen. En dit zal een gepeperde schadeclaim zijn.

Hiervoor willen we verzoeken de aanvrager een bijzondere voorwaarde op te leggen om de nodige plaatsbeschrijvingen te laten opstellen om, indien er desondanks de voorzorgen van bouwheer en rekenbureau toch schade mocht optreden, dit op een correcte manier te kunnen afhandelen.

Uit de zettingsmetingen in de bemalingsstudie blijkt dat de maximaal berekende absolute zettingen ter hoogte van gebouwen van derden beperkte blijven tot ca. 5 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

In eerste aanleg, werd door onze dienst geen advies uitgebracht. In laatste aanleg verlenen we onderstaand advies:

4. Advies:

a. Aanvraag

Deze aanvraag betreft een bemaling die uitgevoerd wordt in het kader van de bouw van één studentenhuysvesting met vier gebouwvleugels met halfondergrondse kelderverdieping, hiervoor is een bemaling noodzakelijk.

De bemaling wordt aangevraagd voor een max. netto volume binnen de IIOA van 148 831 m³ en een netto dagdebiet van 1002,3 m³/d. Het bruto volume bedraagt 165 631 m³ en het bruto dagdebiet wordt ingeschat op 1082,3 m³ / dag. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot max. 4,6 m-mv voor de bouwput. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen. Rubriek 53.2.2°b) is van toepassing.

b. Hydrogeologie

Er werd 15 mechanische sonderingen uitgevoerd en 3 peilbuizen geplaatst.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-model (v2.1) kan de ondergrond als volgt ingeschat worden. Tot een diepte van ca. 147,2 m-mv komen de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) voor. Vervolgens wordt het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV A0800) aangetroffen tot een diepte van ca. 41,7 m-mv. Hieronder bevinden zich de slecht doorlatende lagen van het Ieperiaan Aquitardsysteem (HCOV A0900).

In de bemalingsnota wordt met een grondwaterstand gerekend van 1,2 m-mv.

c. Bemalingsconcept

Het gehanteerde bemalingsconcept betreft een filterbemaling of gelijkwaardig met een aanzetdiepte van ca. 7 m-mv. Voor de liftputten wordt, indien nodig, in een tweede fase, een bijkomende kortstondige bemaling voorzien ter hoogte van de keldervloer. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt ca. 275 m.

d. Zetting

De max. berekende absolute zetting t.h.v. bebouwing bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht

e. Verontreiniging

De decretaale 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 niet gelegen in PFAS no regret zone.

f. Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

g. Lozing

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 (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.

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 200 m overheen openbaar domein.

In de bemalingsnota wordt voorgesteld om het bemalingswater deels terug te infiltreren in de bodem via een Wadi enerzijds en sproeiers ten oosten en zuiden van het perceel anderzijds. Er wordt ingeschat dat er op deze manier ca. 80 m³ / dag terug in de ondergrond zal kunnen gebracht worden. Dit debiet werd ook in rekening genomen voor de bepaling van het netto volume en dagdebiet.

Volgens art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) voor ongewenste stoffen, voor toxische stoffen en voor de pH, bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond kan gebracht worden zal geloosd worden op oppervlaktewater (gracht in de Leebeekstraat).

De lozing van bemalingswater is niet ingedeeld indien het bemalingswater bij lozing geen concentraties aan gevaarlijke stoffen (zie bijlage 2C van VLAREM II) bevat hoger dan de toetsingswaarden (zie art. 4.2.9.1§3, 4° bij VLAREM II).

h. Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen, dit is eveneens de aangevraagde termijn. VMM kan hiermee akkoord gaan.

5. Advies

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering kan gunstig adviseren voor de aangevraagde bemaling (R53.2.2°b)) voor een termijn van 210 dagen vanaf de start van de bemaling en een maximaal te onttrekken netto volume binnen de IIOA van max. 148 831 m³/jaar en een netto dagdebiet van 1002,3 m³/dag uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot 4,6 m-mv voor een project gelegen aan Leebeekstraat 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM."

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 12 februari 2026 volgend advies uit:

"...

In de beroepschriften staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

Plakkaat was gedurende het openbaar onderzoek niet even zichtbaar.

Ontbreken bewonersparticipatie: pas na afleveren stedenbouwkundig attest was er communicatie

Vraag naar ander project met woningen, openbaar groen

Cumulatieve effecten projecten in de omgeving is niet onderzocht (bijvoorbeeld impact internaat)

Er ontbreekt een gemeenteraadsbeslissing: de overdracht van de openbare groenzone, waarbinnen wegenis ligt, vereist een beslissing van de gemeenteraad. Gezien een rooilijnplan ontbreekt is de aanvraag onvolledig.

Milieu

** Bemaling: vraag naar voorafgaande plaatsbeschrijving*

** Bodemverontreiniging*

** Geen informatie beschikbaar over de verlichting*

** Tegenstrijdige berekeningen hemelwater*

** Huidige screening is onvoldoende onderbouwd: Project-MER of verscherpte screening is nodig*

Strijdigheid met het gewestelijk RUP Parkbos:

** GSHV: argumentatie beslissing college dat collectieve woonvormen, zoals GSHV, mogelijk zijn in dit woongebied klopt niet want ABR definieert GSHV als gemeenschapsvoorzieningen. De voorschriften laten geen gemeenschapsvoorziening toe.*

** Sportterreinen: het RUP laat geen (dag)recreatie toe.*

Strijdig met de goede ruimtelijke ordening: schaal en ruimtegebruik past niet, vermindering zonlicht, te veel verharding, negatieve impact mobiliteit (autogebruik kotstudenten zelf, afzetten met de wagen en bezoekers), sportterreinen komen te dicht bij de straat (lawaaï) en is ruimte die ingezet moet worden als buffer, 350 studenten met verblijfsruimte buiten (lawaaï).

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepsschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

Volgende aanvullingen worden gemaakt over de gemeenteraad en de conformiteit met het gewestelijk RUP Parkbos.

Gemeenteraadsbeslissing

De openbare groenzone maakt geen deel uit van de openbare wegenis van de Leebeekstraat. De openbare groenzone is een versterking van de groenklimaat Parkbos, zal bebost worden en krijgt dus een duidelijke aanleg als groenzone eerder dan als deel van een openbare weg. De Leebeekstraat wordt begrensd door een gracht en er is enkel een feitelijke rooilijn vandaag die niet zichtbaar is op het terrein en die ook niet verandert met voorliggende aanvraag. De rijweg en de baangrachten erlangs zijn duidelijk een onderdeel van de openbare weg. De zone die nu wordt overgedragen en bebost heeft geen functie als onderdeel van die openbare weg maar wel een functie als openbare groenzone als onderdeel van de GKA.

Door de openbare groenzone loopt een toegangspad naar de fietsenstallingen aan de achterzijde van het project. Vanuit het beheer van de openbare eigendom kan de stad een gebruiksrecht verlenen.

Conformiteit gewestelijk RUP Parkbos

Grootschalige studentenhuysvesting kan hier gezien worden als vorm van collectief wonen, cfr. toelichtingsnota RUP waarin wonen in het breed begrip beschreven wordt (omwille van kastelen wordt wonen opengetrokken naar rusthuizen, horeca ed., verder geen definitie). Een collectieve woonvorm als studentenhuysvesting kan dus als conform aan het RUP beschouwd worden.

In de toelichtingsnota bij het RUP staat op pagina 42:

"Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreemd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke

inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);" Rustoorden is een voorbeeld in de toelichtingsnota, dus ook andere vergelijkbare functies (zoals grootschalige studentenhuisvesting) kunnen onder het woningbegrip van dit RUP vallen. De drie puntjes wijzen op het niet limitatieve karakter van deze opsomming. Volgens de Raad van State is een rusthuis een gemeenschapsvoorziening en volgens het algemeen bouwreglement eveneens een uitzondering (nl. uitzondering b) op het begrip wonen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op over enkele elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Het college van burgemeester en schepenen brengt voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen van Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw, gelegen te Leebeekstraat 21, 9052 Gent.

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen: De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 27 november 2025 worden hernomen."

1.9.5 Advies POVC (n.a.v. PIV2)

De POVC bracht op 28 april 2026 volgend advies uit:

"...

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De vertegenwoordiger van de gemeente stelt dat de gemeentelijke omgevingsambtenaar een nota heeft toegevoegd. Uit het verslag van de provinciale deskundigen blijkt terecht dat de gemeente over het hoofd gezien heeft om de toetsing aan artikel 1 van het GRUP te doen. Dit was inderdaad een lacune in de beslissing in eerste aanleg. We hebben in de nota extra beelden toegevoegd vanop het maaiveld. Er zijn in de buurt ook meergezinswoningen met 4 bouwlagen, een technologiepark en de autostrade. Er is dus niet enkel laagbouw. De autostrade is een harde grens.

De voorzitter stelt dat het GRUP de ruimtelijke structuur geeft maar dat de rand-stedelijke elementen en de grootschalige infrastructuur er al was op het moment van de totstandkoming van GRUP. In artikel 1 van het GRUP wordt gesteld dat de landschappelijke waarde mee moet afgewogen worden. Men blijft samen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met bepaalde specifieke omgeving zitten.

De vertegenwoordiger van de gemeente stelt dat de identiteit van de omgeving niet vergelijkbaar is met de rest van het parkbos. Het gaat hier om een uithoek die volledig bebouwd is waar de eigenheid anders is.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er aan de overkant van de Leebeekstraat geen enkel gebouw is met meer dan één bouwlaag bovenop de kroonlijst. De impact is groot als men 350 studentenkamers voor zich krijgt. Het hoogste project in de omgeving heeft 3 bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag. De voorliggende aanvraag voor 5 bouwlagen is niet aanvaardbaar.

De Commissie hoort de vertegenwoordiging van de appellanten die het voorstel van de Commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: We wensen te antwoorden op de replieknota van de stad Gent die argumenten bevat over hoogbouw in de zichtlijn met foto's vanop maaiveld. Het gaat hier om bestaande hoogbouw die op meer dan 1 km afstand ligt waardoor deze argumenten onzinnig zijn.

Het nieuwe project ligt centraal in onze wijk, centraal in een wijk die vol met laagbouw staat. Het feit dat men het nieuwe gebouw vanaf de andere kant van het veld aan de Maaltemeers niet ziet staan, is geen argument. Het omgekeerde wel. Het nieuwe gebouw staat dichtbij en hoger dan wat er in de omgeving is. De schaal van wat voorgesteld wordt, is disproportioneel met de wijk.

We zijn aan de rand van de stad gaan wonen om rustig te wonen maar nu komen er 100 studenten bij en krijgen we alle overlast.

Over het mobiliteitsaspect: de in- en uitgang gaat over één weg. Er zal een groot aantal fietsers zijn beneden in de fietsenstalling. Het gaat om studenten ouder dan 18 jaar die ook een rijbewijs kunnen hebben. Er zijn slechts een beperkt aantal plaatsen voor wagens. Rondom het gebouw gaan er dus meer en meer wagens staan. Er is hierover geen wettelijk kader en geen concrete, correcte beslissing daarover.

Op de fietsbrug komt men naar beneden in volle vaart. Dit is een gevaarlijke situatie. Het is onlogisch dat daar de in- en uitgang is van zo'n complex.

Bij ons wordt de woonzone vergeleken met een technologiepark op een km afstand en stelt men dat er een appartementsgebouw is met 4 verdiepingen. Er is geen uitzondering gevraagd in het RUP voor die vijfde verdieping. Vanop afstand zie je de KBC-toren en het DAIKIN-gebouw maar dit is vanop grote afstand.

De advocaat die de omwonenden ondersteunt vult aan over de verkeersveiligheid: plan: men gaat via een of andere weg op de openbare weg moeten komen. Het stropt daar nu al altijd aan het kruispunt Maaltemeers met de Kortrijkse steenweg. Met dit project gaat dit nog erger worden.

Een andere omwonende stelt dat de impact disproportioneel is. Er komen 350 mensen bij ten opzichte van de 139 mensen die er nu wonen. Dat is een vermeerdering met 252 %; dit is onaanvaardbaar.

In de fietsstraat is er een probleem als je er als wandelaar loopt: er is geen voetpad. Er zou daar ook een voetpad moeten komen.

Niemand in de wijk heeft toelating gegeven voor een fietsautostrade. Wie woont er nu naast een fietsautostrade? Het woord "fietsautostrade" is ongelukkig. Laat ons dat gewoon een fietsstraat noemen.

De Commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de Commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: We hebben kennis genomen van het advies en van de repliek van de stad en sluiten ons aan bij de repliek van de stad. Wat het aantal bouwlagen betreft, wordt aan de harmonieregel een draagwijdte toegekend die niet in die harmonieregel verrat is.

We zullen een nieuwe PIV indienen voor de toevoeging van IIOA, toelichting over de aspecten lichthinder en geluidshinder.

Tegen wanneer moeten we deze PIV indienen? We gaan sowieso een gemotiveerd verzoek om termijnverlenging indienen.

De voorzitter stelt dat de wijzigingen van die aard zijn dat een nieuw openbaar onderzoek nodig is. Als de termijn verlengd wordt op verzoek van de exploitant, dan dient een nieuwe PIV ingediend worden tegen eind juni.

De provinciale deskundige milieu stelt dat, als men het aantal bouwlagen wijzigt, dit als een nieuw project te beschouwen is. Men kan niet motiveren dat 5 bouwlagen in harmonie is met de omgeving. Men zou de toegangsweg beter verleggen, meer naar Maaltemeers toe.

De vertegenwoordiging van de exploitant verwijst naar de historiek van het dossier voor de positie van de toegangsweg. Na overleg met de diensten van de stad diende deze aan te sluiten op het fietsverkeer. De brandweer adviseerde om deze voor het internaat te voorzien.

De voorzitter stelt dat het aan de aanvrager toebehoort om de opportuniteit te beoordelen om een nieuwe aanvraag in te dienen. Als de aanvraag wezenlijk anders wordt (door te opteren voor 4 bouwlagen), dan is het aangewezen het dossier terug in eerste aanleg te behandelen. De voorzitter benadrukt dat de aftoetsing aan artikel 1 van het GRUP essentieel is in dit dossier.

De vertegenwoordiging van de exploitant antwoordt dat daaraan tegemoet gekomen wordt als er een bouwlaag afgaat.

De Commissie adviseert de aanvraag ONGUNSTIG op 28 april 2026, gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering."

1.10 Adviezen in beroepsfase m.b.t. PIV3

1.10.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 1 juli 2026 volgend advies uit:

"Er wordt geen ontbossing gevraagd. Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden. Betreffende de bemaling, blijkt uit de voortoets dat de invloedstraal zeer ver reikt, waarbinnen ook bos- en parkgebied ligt, bezet met waardevolle vegetatie. Het is aangewezen om de bemaling peilgestuurd uit te voeren, en buiten de groei- en blad-dragende periodes van de bomen, zijnde van 1 maart tot 30 september."

1.10.2 Agentschap Wegen en Verkeer – District Gent

Deze instantie bracht op 3 juli 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits te voldoen aan de bij dit advies gevoegde (algemene) aandachtspunten.

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Namens het CBS werd op 15 juli 2026 volgend advies uitgebracht:

"Gezien er ondertussen een nieuwe PIV4 is ingediend geven we hier geen advies."

1.11 Adviezen in beroepsfase m.b.t. PIV4

1.11.1 Advies Vlaamse Milieumaatschappij – Team Advisering Grondwater

Deze instantie bracht op 11 augustus 2026 volgend advies uit:

"...

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering kan gunstig adviseren voor de aangevraagde bemaling (R53.2.2°b)) voor een termijn van 210 dagen vanaf de start van de bemaling en een maximaal te onttrekken netto volume binnen de IIOA van max. 148 831 m³ en een netto dagdebiet van 1002,3 m³/dag uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot 4,6 m-mv voor een project gelegen aan Leebeekstraat 21 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM."

1.11.2 Advies provinciale milieudeskundige

De provinciale milieudeskundige bracht op 25 augustus 2026 volgend advies uit:

"...

Rekening houdend met het bovenstaande, wordt het Collegebesluit van stad Gent d.d. 27 november 2025 bevestigd met uitzondering van het vergunnen van de sportvelden op perceel 45N. Betreffende de technische installaties onder rubriek 16.3.2°a) wordt voorgesteld de huidige bijzondere voorwaarde uit het Collegebesluit aan te vullen als volgt:

- *De 8 warmtepompen worden geplaatst op het dak van de gebouwenwleugels op de locatie zoals voorzien op het inplantingsplan (PIV4) binnen de verzonken technische zone;*
- *Het geluidsvermogeniveau van elke warmtepomp afzonderlijk wordt beperkt tot 78 dB(A). Betreffende de bemaling tijdens de aanlegfase onder rubriek 53.2.1°b) wordt voorgesteld de huidige bijzondere voorwaarde uit het Collegebesluit aan te vullen als volgt:*
- *Er wordt gebruik gemaakt van een elektrische bemalingspomp met een maximaal geluidsvermogeniveau van 83 dB(A).*

Er wordt voorgesteld perceel 45N, waar zich dus de sportvelden situeren, te weren uit de vergunning. Concrete informatie over de aanleg, het beoogde gebruik en een objectieve analyse van de potentiële geluidsimpact op de buurt ontbreken in het dossier."

1.11.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 20 augustus 2026 volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL

Stedenbouwkundige handelingen

Naar aanleiding van het beroep door derden, werd door de aanvrager een gewijzigde projectinhoudversie ingediend (projectinhoudversie 4).

Programma

In projectinhoudversie van eerste aanleg (PIV 1) werd een studentenhuysvestingsproject voorzien met 350 studentenkamers aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen zoals leefkeukens en sanitair, verdeeld over vier gebouwvleugels verbonden met elkaar door een passerelle. Het

gebouw bestaat uit een ondergrondse bouwlaag en vijf bovengrondse bouwlagen met een dakrandhoogte van 16,24 m (excl. technische installaties). De halfondergrondse bouwlaag werd ingericht als fietsenstalling met een capaciteit van 398 plaatsen: 350 voor studenten en 48 voor bezoekers. Bovengronds waren ook nog eens 22 bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien.

De studentenkamers waren onderverdeeld als volgt:

- 310 basiskamers (= kamer zonder voorzieningen, min. 12 m²), waarvan 7 rolstoeltoegankelijk;
- 31 kamers met eigen sanitair (min. 15 m²);
- 2 kamers met eigen sanitair en kitchenette (min. 18 m²);
- 7 studio's (min. 21 m²).

Met de gewijzigde projectinhoudversie verkleint het bouwvolume van de studentenhuysvesting. Er wordt één bouwlaag geschrapt. Dit resulteert in een gebouw dat bestaat uit vier bovengrondse bouwlagen. Bijgevolg daalt het aantal studentenkamers naar 278. Ook de fietsenstallingen worden aangepast op basis van dit nieuwe aantal studenten.

Stedenbouwkundige handelingen

Inplanting en bouwvolume

In de nieuwe projectinhoudversie blijven de inplanting en footprint van het gebouw ongewijzigd. De bouwhoogte wijzigt wel. Het gebouw telt nog vier bovengrondse bouwlagen, met een hoogte van 13,2 m (excl. technische installaties).

Indeling gebouw

Omwille van de reductie van het aantal bouwlagen van vijf naar vier, daalt ook het aantal studentenkamers naar 278.

De studentenkamers zijn in PIV4 onderverdeeld als volgt:

- 246 basiskamers (= kamer zonder voorzieningen, min. 12 m²), waarvan 7 rolstoeltoegankelijk;
- 23 kamers met eigen sanitair (min. 15 m²);
- 2 kamers met eigen sanitair en kitchenette (min. 18 m²);
- 7 studio's (min. 21 m²).

Met de daling van het aantal studentenkamers daalt ook het aantal leefkeukens en het sanitair. In totaal zullen er 30 leefkeukens en 46 douches, 48 toiletten en 16 badkamers voorzien worden.

In de half-ondergrondse bouwlaag worden fietsenstallingen ingericht met een capaciteit van 306 plaatsen: 278 voor bewoners en 28 voor bezoekers. Bovengronds zijn er 28 bijkomende fietsparkeerplaatsen (fietsleunhekkens) langs het fietspad. In totaal zijn er 56 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg in de nieuwe projectinhoudversie wijzigt nagenoeg niet ten opzichte van de projectinhoudversie in eerste aanleg (PIV1).

Het inplantingsplan nieuwe toestand wordt wel aangevuld met:

- de posities van de verlichtingsarmaturen;
- drie bijkomende fietsleunhekkens (i.f.v. fietsparkeerplaatsen bezoekers);
- signalisatiebordjes met het opschrift 'max. 30 min parkeren' t.h.v. de vier autoparkeerplaatsen.

Tot slot bevat de nieuwe projectinhoudversie een nieuwe mobiliteitstoets en wordt een nieuwe project-m.e.r.-screeningsnota opgeladen rekening houdend met de gemaakte aanpassingen.

Voor het overige wordt de verantwoordingsnota aangevuld met een motivering over de inijkrelatie ten opzichte van de woningen langs Maaltemeers.

Aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Met voorliggende projectinhoudversie (PIV 4) worden volgende wijzigingen aan het project aangebracht:

IIOA Warmtepompen

De warmtepompen worden herdimensioneerd naar aanleiding van een verminderd bewonersaantal. De technische fiche van de installaties wordt hierop afgestemd en toegevoegd

aan het dossier. Daarnaast wordt een nieuwe akoestische nota inzake het installatiegeluid toegevoegd.

IIOA Bemaling

De bemalingsnota wordt bijgewerkt rekening houdend met de bomeneffectenanalyse (BEA) conform de bijzondere voorwaarde van de vergunning van 27 november 2025.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL

2.1. Toetsing ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Conformiteit gewestelijk RUP Parkbos

Groenpool Parkbos

Een toetsing vereist vooreerst een omschrijving van de bestaand eigenheid/identiteit van de omgeving, in het bijzonder de landschappelijke kwaliteit ervan:

De projectsite bevindt zich helemaal aan de rand van het GRUP.

Het bouwperceel is volledig omgeven door bebouwing en is door de autostrade volledig afgesneden van het agrarische en parkachtige landschap van het Parkbos. De landschappelijke kwaliteit van het Parkbos voelt ter hoogte van de projectsite dan ook niet aan als open of onbebouwd landschap, maar als een randzone met infrastructuur, groenschermen en bebouwing. De directe omgeving kenmerkt zich door bebouwing van één tot vier bouwlagen hoog. Tegenover het project bevinden zich enkele meergezinswoningen met vier bouwlagen en een plat dak. Deze meergezinswoningen hebben een stedelijk karakter.

De aanvraag voorziet in een gebouw met vier bouwlagen, een bouwhoogte die reeds aanwezig is in de directe omgeving. Het project vormt bijgevolg geen abrupte schaalbreuk in het landschap. Het volume van de studentenhuisvesting sluit aan bij de bestaande volumes aan de overkant van de Leebeekstraat.

De villawijk tegenover de Leebeekstraat is eigenlijk – vanop maaiveldniveau – zo goed als onzichtbaar door het aanwezige groenscherm. Dit groenscherm zal verder nog worden versterkt door verbreding van de openbare groenzone langs de Leebeekstraat. Wanneer we vanop het maaiveld naar de ruimere omgeving kijken zien we in het landschap ook hoogbouw oprijzen; verschillende gebouwen in het Technologiepark, de KBC-toren en de studententoren Bro Upkot. Visueel zijn er dus reeds hoge volumes aanwezig in de onmiddellijke omgeving rondom dit noordelijk deel van het GRUP.

Het project houdt rekening met het omliggende landschap. Het gebouw wordt parallel met de zone non-aedificandi (30 m brede groenzone) langs de autostrade ingeplant. Het vormt op deze manier een buffer tussen de autostrade en de omliggende bebouwing. Hierdoor neemt het gebouw ook een landschappelijk structurerende rol op zich, die tegelijk in harmonie is met het omliggende landschap.

Daarnaast bevindt er zich parallel met de Maaltemeers een groenzone die zal worden ingezet als sportveld. Deze groenzone zorgt ook voor een ruime afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing langs Maaltemeers. Deze open ruimte draagt bij aan de landschappelijke leesbaarheid.

Tot slot wordt parallel aan de Leebeekstraat een nieuwe groenzone aangelegd die voor een verbreding van de groenklimateas zorgt.

De combinatie van openbare groenzone, groenklimateas en de zone non-aedificandi resulteert in een landschappelijk kwalitatieve omkadering die het bouwvolume integreert in zijn omgeving en het omliggende landschap.

Wanneer het project wordt beoordeeld op verschillende schaalniveaus – van de onmiddellijke omgeving tot de ruimere stedelijke en landschappelijke context – kan worden geconcludeerd dat het gebouw, mede door zijn doordachte inplanting en omgevingsaanleg, een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Woongebied

Grootschalige studentenhuisvesting kan hier gezien worden als vorm van collectief wonen, cfr. toelichtingsnota RUP waarin wonen in het breed begrip beschreven wordt (omwille van kastelen wordt wonen opengetrokken naar rusthuizen, horeca ed., verder geen definitie). Een collectieve woonvorm als studentenhuisvesting kan dus als conform aan het RUP beschouwd worden.

In de toelichtingsnota bij het RUP staat op pagina 42:

"Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreemd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);" Rustoorden is een voorbeeld in de toelichtingsnota, dus ook andere vergelijkbare functies (zoals grootschalige studentenhuysvesting) kunnen onder het woningbegrip van dit RUP vallen. De drie puntjes wijzen op het niet limitatieve karakter van deze opsomming. Volgens de Raad van State is een rusthuis een gemeenschapsvoorziening en volgens het algemeen bouwreglement eveneens een uitzondering (nl. uitzondering b) op het begrip wonen.

Ook de sportvelden zijn ruimtelijk inpasbaar binnen het betrokken gebied.

Het gaat om twee grasvelden die occasioneel voor recreatieve doeleinden zullen worden gebruikt.

Het gebruik van de velden is ondergeschikt aan de functie 'grootschalige studentenverblijven' en draagt bij aan de sociale interactie tussen bewoners en omwonenden.

Aangezien op heden het perceel grotendeels uit een sportveld bestaat gaat het in essentie om het gedeeltelijk behoud van de bestaande bestemming.

2.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

Er werd geoordeeld in PIV1 dat de aanvraag niet in overeenstemming was met artikel 3.2 – beperken van verhardingen. De brandwegen werden ruimer ingetekend dan vooraf afgesproken.

Deze beoordeling wordt herzien. De ingetekende brandwegen zijn noodzakelijk voor de brandweerbereikbaarheid cfr. volgend advies van de brandweer "van elk 'blok' moet de gevel met hoofddoorgang (nooduitgangen) bereikbaar zijn".

De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De wijzigingen zijn niet van dien aard dat deze toetsing wijzigt.

2.3. Waterparagraaf

Door de daling van het aantal studentenkamers, wijzigt de inhoud van de hemelwaterputten. De totale inhoud van de hemelwaterputten bedraagt 160.000 l. De motivatie hiertoe werd toegevoegd aan het dossier.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om de gewijzigde waterparagraaf en beoordeling op te maken.

2.4. Natuurtoets

Er werd een BEA toegevoegd aan PIV3. In deze BEA (opgesteld door een boomdeskundige ETW) worden mitigerende maatregelen opgenomen om de impact van verdroging door de bemaling op de bomen binnen de invloed zone te beperken. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat ter beperking van de verdroging van omliggende bomen, moet worden opgevolgd door een boomdeskundige (ETW), conform de opgestelde BEA.

2.5. Omgevingstoets

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De wijzigingen zijn niet van die aard dat zij aanleiding geven tot een gewijzigde beoordeling ten opzichte van de projectinhoudversie in eerste aanleg.

Programma

Door het verkleinen van het bouwvolume vermindert het aantal studentenkamers van 350 naar 278.

Deze aanpassing wordt betreurd aangezien binnen de stad Gent nog steeds een aanzienlijke behoefte aan bijkomende studentenkamers bestaat.

De reductie van het programma doet echter geen afbreuk aan de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het project.

Het sportveld dat deel uitmaakt van het project blijft ongewijzigd behouden.

Stedenbouwkundige handelingen

Het bouwvolume wordt in de nieuwe projectinhoudversie teruggebracht van vijf naar vier bovengrondse bouwlagen.

Het college heeft in eerste aanleg geoordeeld dat een gebouw met vijf bouwlagen op deze locatie verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het terugbrengen van het volume naar vier bouwlagen geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling.

Hierbij wordt opgemerkt dat het oorspronkelijk vergunde volume het resultaat vormde van een ontwerpproces dat voorafgaandelijk werd afgestemd met het Team Stadsbouwmeester.

Met vier bouwlagen sluit het gebouw aan bij bouwhoogtes die reeds aanwezig zijn in de directe omgeving. Aan de overzijde van de Leebeekstraat bevinden zich meergezinswoningen met vier bouwlagen en een plat dak.

De opdeling van het project in verschillende bouwvleugels, de onderlinge verbindingen tussen deze vleugels en de aanwezigheid van open ruimte rondom het gebouw dragen ertoe bij dat het project zich op een gelede wijze in de omgeving presenteert.

De wijziging heeft geen invloed op de fundamentele stedenbouwkundige uitgangspunten van de aanvraag. De inplanting van het gebouw, de afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing, de groene omkadering van het project en de landschappelijke integratie blijven behouden. Ook de rol van het gebouw als buffer tussen de infrastructuur van de E40 en de omliggende woonomgeving blijft ongewijzigd.

Samen met de groene inrichting van de site, het behouden sportveld en de ruime afstand tot de omliggende woonbebouwing resulteert dit in een bouwvolume dat op een zorgvuldige manier wordt geïntegreerd in zijn omgeving. De reductie van één bouwlaag leidt daarbij tot een beperktere visuele aanwezigheid van het gebouw zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit of de beoogde ruimtelijke structuur van het project.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het aangepaste bouwvolume met vier bovengrondse bouwlagen stedenbouwkundig aanvaardbaar is en verenigbaar blijft met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteit

Ten opzichte van de originele aanvraag werd het aantal studentenkamers verminderd naar 278 kamers. Hierdoor daalt het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen naar minimaal 278 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 56 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Er zijn 278 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 28 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers ingetekend. Merk op dat de plannen voor 21 van die fietsparkeerplaatsen melding maken van 'fietsenberging bewoners', maar dat deze door hun ligging buiten een afgesloten gedeelte als fietsparkeerplaatsen voor bezoekers beschouwd moeten worden.

Ook de begeleidende nota verduidelijkt dit op deze manier. Er worden daarnaast ook 28 fietsparkeerplaatsen voorzien op het maaiveld ter hoogte van de paden aan de zuidkant. De fietsparkeerplaatsen die buiten de afgesloten gedeeltes van de fietsenbergingen horen, moeten aangeduid worden als fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De plannen vermelden nu ook dat alle fietsenstallingen als een hoog-laag systeem worden voorzien en er oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden. De hellingen naar de fietsenbergingen werden verbreed tot 3 m. Hiermee zijn de fietsparkeerplaatsen grotendeels comfortabel ingericht en vlot bereikbaar.

Gezien het een kelderverdieping betreft kan men niet op natuurlijk licht rekenen op de fietsenparking voldoende te verlichten. Er moet voldoende kunstlicht voorzien worden. De 28 fietsparkeerplaatsen op maaiveld worden voorzien als fietsbeugels. Deze worden geplaatst in een groenstrook. Gezien het hier fietsparkeerplaatsen voor bezoekers betreft is dit aanvaardbaar mits voldoende frequente maaibeurten.

Er worden vier parkeerplaatsen voorzien om onderhoudspersoneel en bewoners toe te laten parkeren voor het uitvoeren van werken en het laden en lossen. De begeleidende nota stelt dat alle plaatsen zijn voorzien van een bordje 'max. 30 min.' (met uitzondering voor onderhoudsdiensten) dat moet voorkomen dat er langdurig geparkeerd wordt.

Er wordt bewust gekozen om geen parkeerplaatsen voor studenten binnen het project te voorzien. De projectsite ligt in de onmiddellijke nabijheid van verschillende belangrijke onderwijs- en onderzoekscampussen. De UGent-campus Sterre bevindt zich op ong. 850 m van de site, de UGent-campus Ardoyen op ca. 1,3 km, het UZ Gent op ong. 1,8 km en de HoGent-campus Schoonmeersen op ca. 2 km. Deze campussen zijn bijgevolg vlot bereikbaar zowel te voet als per fiets.

De site is bovendien uitstekend ontsloten voor voetgangers en fietsers. Via de André Denysbrug kunnen studenten de R4 op een veilige en comfortabele wijze kruisen en de omliggende campussen en stedelijke voorzieningen bereiken. Voor de belangrijkste dagelijkse verplaatsingen van de toekomstige bewoners, met name de verplaatsingen tussen studentenverblijf en campus, bestaat hierdoor geen functionele noodzaak om over een wagen te beschikken.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is gunstig.

Op ongeveer 10 minuten wandelafstand bevindt zich de halte Maria Middelaes, waar zowel tram- als busverbindingen beschikbaar zijn. Daarnaast bevindt het station Gent-Sint-Pieters zich op ongeveer 2,6 km van de projectsite. Dit station vormt een belangrijk knooppunt waar diverse trein-, tram- en busverbindingen samenkomen. De locatie beschikt daardoor over verschillende kwalitatieve en performante alternatieven voor autogebruik, zowel voor lokale als bovenlokale verplaatsingen.

Uit onderzoeken naar de mobiliteit van Gentse kotstudenten blijkt bovendien dat slechts een beperkte minderheid zich met de wagen verplaatst tussen thuisadres en studentenverblijf. De meest recente bevraging uit 2024 toont aan dat ongeveer 5,85 % van de kotstudenten hiervoor de wagen gebruikt.

Ook eerdere onderzoeken wijzen op een vergelijkbaar beeld. Deze cijfers tonen aan dat een beperkte parkeervraag niet volledig kan worden uitgesloten, maar bevestigen tegelijk dat autogebruik binnen de doelgroep niet de dominante vervoerswijze is en dat de te verwachten parkeerbehoefte bij studentenhuisvesting beperkt blijft.

Rekening houdend met de specifieke locatietekenen en de beschikbare alternatieven voor autogebruik, kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat het voorzien van autoparkeerplaatsen niet noodzakelijk is om de functie van studentenhuisvesting op deze locatie op een kwalitatieve wijze te laten functioneren.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Het eerder uitgebrachte advies wordt hernomen en wordt aangepast op basis van de aangepaste bemalingsnota en de geactualiseerde gegevens met betrekking tot de warmtepompen.

IIOA Warmtepompen

Met PIV 4 wordt de herdimensionering van de warmtepompen aangevraagd naar aanleiding van een verminderd bewonersaantal. De aanvraag omvat voortaan 8 warmtepompen met een individueel vermogen van 13,3 kW in plaats van de eerder aangevraagde installaties. Hierdoor wordt de totale geïnstalleerde drijfkracht onder rubriek 16.3.2.a aangepast van 122,4 kW naar 106,4 kW.

Daarnaast wordt als koelmiddel voortaan R410A voorzien in plaats van R290 (propaan). Hierbij wordt opgemerkt dat R410A een gefluoreerd koelmiddel is met een zeer hoog aardopwarmingsvermogen (GWP = 2.088). R290 (propaan) daarentegen is een natuurlijk koelmiddel met een zeer laag GWP (3) en vormt vanuit klimaat oogpunt een aanzienlijk milieuvriendelijker alternatief. Gelet op de uitfasering van F-gassen en de doelstellingen inzake klimaat en duurzaamheid, is het aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van koelmiddelen met een lager GWP of natuurlijke alternatieven te onderzoeken. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Daarnaast werd een nieuwe akoestische nota inzake het installatiegeluid (d.d. 22 juni 2026, ref. Acasa Maaltemeers Gent) toegevoegd. In deze nota wordt de exploitatie getoetst aan de toepasselijke omgevingsnormen uit VLAREM II.

Uit de resultaten van de studie blijkt dat de exploitatie voldoet aan de geldende geluidsnormen zoals opgenomen in VLAREM II.

IIOA Bemaling

Met PIV 4 wordt de bemalingsnota geactualiseerd conform de bomeneffectenanalyse (BEA), overeenkomstig de bijzondere voorwaarde opgenomen in de vergunning van 27 november 2025. De aangebrachte wijzigingen geven geen aanleiding om het eerder uitgebrachte advies te herzien.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

Naar aanleiding van de nieuwe projectinhoudversie worden enkele bijzondere voorwaarden aangepast.

...

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 210 dagen. 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 stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUW

Adressering:

De adressering (huisnummer/brievenbus) van de studentenhuisvesting moet duidelijk zijn en dit ter hoogte van de private inrit langs Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein.

Aanleg groen en sloop woning

De sloop van de bestaande woning is een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van de opgelegde groenaanleg. Deze verplichting maakt deel uit van de stedenbouwkundige lasten.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 april 2025 met referentienummer 32949 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 32949: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32949>

Waterparagraaf:

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

De hellingsgraad bedraagt minder dan 2 %.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterput:

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsstelsel (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Bomen:

- het verplanten (of verwijderen) van de straatbomen wordt niet zelf uitgevoerd, maar gebeurt door de Groendienst van de Stad Gent.
Hiervoor dient de Groendienst vooraf gecontacteerd te worden (groendienst@stad.gent).
- voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent en hiervoor dient de Groendienst ook vooraf gecontacteerd te worden om de keuringsmodaliteiten te bespreken.
- om de impact van de bemalingsactiviteiten op de verdroging van de omliggende bomen te beperken dient de bemaling opgevolgd te worden door een boomdeskundige ETW conform de opgestelde BEA.
- tijdens de volledige duur van de werken (inclusief de voorbereidende werken zoals onder andere bemalingsactiviteiten) wordt de boszone (vanaf de kruinprojectie) afgebakend als no-go zone voor werfactiviteiten.
- de nieuwe perceelsgrens langs de Leebeekstraat (Groenklimaatas) dient gevisualiseerd te worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk afleesbaar is.

Mobiliteit:

De fietsparkeerplaatsen die buiten de afgesloten gedeeltes van de fietsenbergingen horen, moeten aangeduid worden als fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

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

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

De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put.

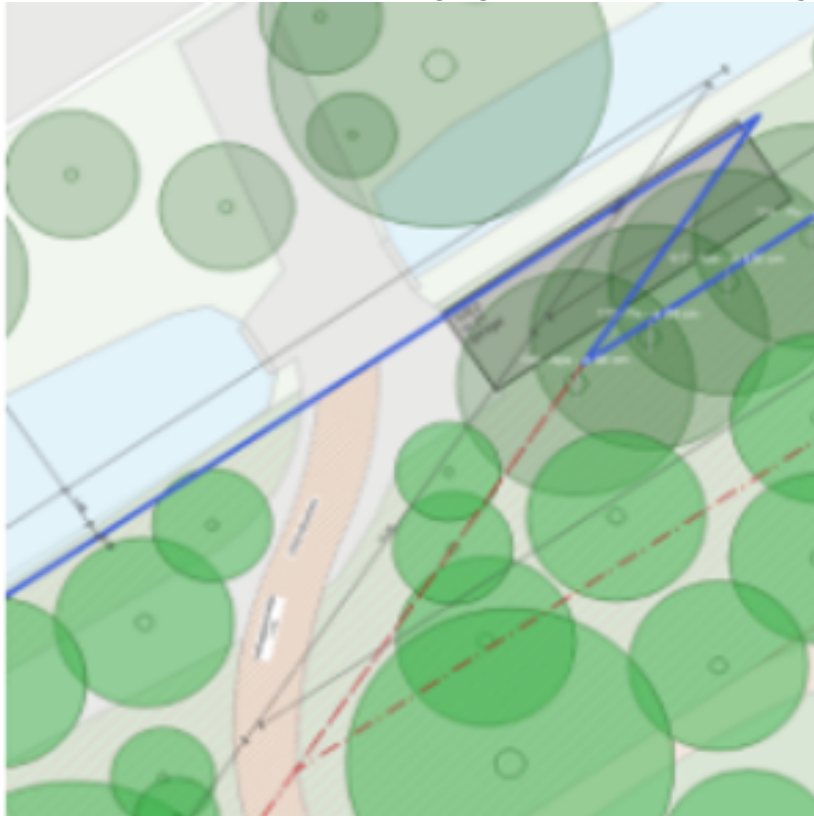
Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Oprit/pad:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overbreedte nodig voor brandweer wordt aangelegd in grasdallen.

Er wordt in de Leebeekstraat een toegang voor fietsers van 2 m toegestaan.



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.

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

Bemalingscascade:

Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II), maximaal geïnfilteerd worden in de nog aan te leggen wadi's. Het bemalingswater dat niet opnieuw in de ondergrond kan gebracht worden, kan geloosd worden in de langsgrachten aan de westzijde, ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afwateren naar de Leebeek (geklaseerde waterloop 2^{de} categorie – beheerder Provincie Oost-Vlaanderen) en vervolgens de Ringvaart (bevaarbare waterloop – beheerder De Vlaamse Waterweg nv, Afdeling Regio West).

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet, vooraf aan de start van de lozing, de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

Wateroverlast:

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

Fauna en flora:

Voor de uitvoering van de ondergrondse bouwlagen is een bemaling noodzakelijk, welke een aanzienlijke impact kan hebben op het omliggende groen (bos en natuur). Om deze impact te beperken, gelden de volgende voorwaarden:

- 1. De bemalingswerken dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de mitigerende maatregelen zoals beschreven in het bemalingsrapport.*
- 2. Het bosgebied dient effectief te worden bevoloed gedurende de bemalingsperiode.*
- 3. Het bemalingswater mag – conform de beschrijving in het rapport – (gedeeltelijk) worden geloosd in de gracht langs de Leebeekstraat.*
- 4. Voor de aanvang van de bemalingswerken moet een gedetailleerd bemalingsplan worden opgesteld, inclusief een concrete uitwerking van de bevoeiing van het bos.*
- 5. Dit bemalingsplan dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan een boomdeskundige en/of de Groendienst van de Stad Gent via groendienst@stad.gent, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.*

Verzoekt de deputatie om volgende lasten op te leggen:

LAST 1 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. De aanleg omvat onder meer de sloop van de bestaande woning en garage, het verwijderen van alle verhardingen, het volledig verwijderen van puin van de afbraakwerken en funderingsresten en het herstellen van het terrein tot het oorspronkelijk maaiveldniveau.

Voor de uitvoering van het openbaar groen baseer je je op de plannen, aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

...

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent,

tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025030775) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor groenaanlegwerken (inclusief de sloop van de bestaande woning): de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier*
- 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 (bij SH en VK zonder wegen) 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."

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

... (zie Omgevingsloket)."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV3

Naar aanleiding van het ongunstig advies dd. 28 april 2026 van de POVC werd op 26 juni 2026 de gewijzigde projectinhoud PIV3 op het Omgevingsloket geplaatst.

Volgende wijzigingen werden aangebracht volgens de bij deze gewijzigde PIV gevoegde nota:

1/ Licht

Het was voor de POVC niet mogelijk een correcte inschatting te kunnen maken van de potentiële effecten inzake licht tijdens exploitatie. Om die reden worden in het nieuwe inplantingsplan de posities van verlichtingsarmaturen in de omgevingsaanleg opgenomen. De architecturale verantwoordingsnota (addendum B26) en de project-m.e.r.-screeningsnota gaan dieper in op het lichtontwerp.

2/ Geluid

Het was voor de POVC evenmin mogelijk een correcte inschatting te kunnen maken van de potentiële effecten inzake geluid tijdens de exploitatie. Om die reden wordt een bijkomend rapport installatiegeluid toegevoegd aan de aanvraag. Ook werd de technische fiche van de warmtepompen toegevoegd aan de plannenlijst bij de ingedeelde inrichting of activiteit 'warmtepompen'. De architecturale verantwoordingsnota (addendum B26) en de project-m.e.r.-screeningsnota verwijzen naar het bijkomend rapport m.b.t. het installatiegeluid.

3/ Schaalreductie: van 5 naar 4 bouwlagen

Hoewel de vergunningsaanvrager van mening is dat het initieel ontwerp (bestaande uit 5 bouwlagen), zich wel degelijk inpast in de omgeving, is de aanvrager bereid tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de buurtbewoners, hierin bijgetreden door de provinciale deskundige ruimte, en het oorspronkelijk nieuwbouwwolume terug te schalen tot 4 bouwlagen (noot: het nieuwbouwwolume bestaat uit 4, door een passerelle met elkaar verbonden volumes – zie verantwoordingsnota architect). De verschillende bouwlagen werden in die zin ontwikkeld dat elke bouwlaag autonoom functioneert (kamers, leefruimtes, ... lees: de verschillende bouwlagen zijn een kopie van elkaar), zodat het supprimeren van één bouwlaag, geen impact heeft op de werking/het functioneren van de andere bouwlagen. De uitvoering van de resterende bouwlagen blijft met andere woorden nagenoeg ongewijzigd.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

PIV3 werd op 30 juni 2026 aanvaard.

Er werd een openbaar onderzoek opgestart op 8 juli 2026, doch dit onderzoek werd stopgezet omdat de aanvrager opnieuw een gewijzigde PIV wenste in te dienen.

2.2 Gewijzigde projectinhoud PIV4

Op 10 juli 2026 werd de gewijzigde projectinhoud PIV4 op het Omgevingsloket geplaatst.

De wijzigingen uitgevoerd in PIV3 blijven behouden.

In PIV4 wordt nog volgende wijziging toegevoegd:

"N.a.v. de bezorgdheden van de buurt, werd PIV4 opgemaakt.

In deze projectinhoudversie, wordt bijkomende toelichting opgenomen omtrent de mobiliteitsstudie en MER-screening met betrekking tot de parkeerbehoefte en in de verantwoordingsnota m.b.t. aanvullende privacy-maatregelen.

Wijzigingen PIV4

De gewijzigde projectinhoud omvat de volgende aanpassingen ten opzichte van de eerder vergunde versie:

- *Effecten op de omgeving*

o De effecten mobiliteit beperkt tot de parkeerbehoefte worden toegelicht in hoofdstuk 6.1.5, een nieuwe mobiliteitstoets werd opgeladen

o Een nieuwe versie van de project-m.e.r.-screeningsnota (rekening houdend met bovenstaande aanpassingen) wordt opgeladen

- *Dossierstukken – Addendum B26 wordt aangevuld met een motivering over de inijkrelatie ten aanzien van de woningen aan de Maaltemeers, waarbij als tegemoetkoming aan de bezorgdheden van de buurt de mogelijkheid wordt voorzien om de teruggeplooiden hoekramen van de studentenkamers op de bovenste verdieping aan de kopgevels ondoorzichtig uit te voeren."*

PIV4 werd op 10 juli 2026 aanvaard.

Er werd het CBS gevraagd deze PIV aan een nieuw openbaar onderzoek te onderwerpen.

2.3 Openbaar onderzoek PIV4

PIV4 werd aan een openbaar onderzoek onderworpen gedurende de periode van 17 juli 2026 tot en met 15 augustus 2026.

Tijdens dit onderzoek werden 15 bezwaarschriften ingediend.

Het CBS heeft deze als volgt samengevat en beoordeeld:

1. Functionele inpasbaarheid en draagkracht van de buurt

Bezwaar:

De beroepsindieners zijn van mening dat de voorgestelde studentenhuisvesting niet verenigbaar is met het residentiële en groene karakter van de omgeving.

Volgens hen leidt de realisatie van 278 studentenkamers tot een aanzienlijke toename van het aantal gebruikers van de buurt, waardoor de leefbaarheid, sociale cohesie en draagkracht van de omgeving onder druk komen te staan. Er wordt aangevoerd dat een grootschalige studentenhuisvesting een wezenlijk ander gebruiksprofiel met zich meebrengt dan het huidige residentiële wonen, onder meer door een hogere bewonersdynamiek, bezoekersstromen, leveringen en een intensiever gebruik van de publieke ruimte.

Daarnaast wordt gesteld dat de locatie zich niet bevindt in een stedelijk knooppunt, maar in een relatief kleinschalige woonomgeving binnen de groenpool Parkbos, waardoor de voorgestelde schaal niet passend zou zijn voor deze omgeving.

Beoordeling:

De aanvraag situeert zich binnen de zuidelijke onderwijscluster van Gent.

Deze omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende onderwijs- en onderzoeksinstellingen, waaronder de campussen Sterre, Ardoyen, Schoonmeersen en het UZ Gent.

De vraag naar studentenhuisvesting in deze omgeving is rechtstreeks verbonden met deze

onderwijsfunctie. Het voorzien van bijkomende studentenhuisvesting op deze locatie is dan ook functioneel logisch.

Grootschalige studentenhuisvesting betreft een collectieve woonvorm die voorziet in een reële maatschappelijke behoefte. Hoewel deze woonvorm een ander gebruiksprofiel kent dan traditionele eengezinswoningen, betekent dit niet dat zij ruimtelijk onverenigbaar is met een woonomgeving. Door het aangepaste ontwerp vermindert het aantal studentenkamers bovendien van 350 naar 278. Hoewel deze verlaging wordt betreurd gelet op de blijvende nood aan studentenkamers binnen Gent, blijft het project een betekenisvolle bijdrage leveren aan het aanbod studentenhuysvesting. Verder wordt de studentenhuysvesting professioneel beheerd. Via de beheersovereenkomst worden afspraken gemaakt inzake leefbaarheid, afvalbeheer, geluidshinder, klachtenbehandeling en samenleven. Er zijn bijgevolg onvoldoende aanwijzingen dat het project aanleiding zou geven tot een aantasting van de draagkracht van de buurt.

2. Schaal, gabarit en landschappelijke integratie

Bezwaar:

Volgens verschillende bezwaarindieners blijft het project, ondanks de reductie van vijf naar vier bouwlagen, te omvangrijk voor de omgeving. Er wordt aangevoerd dat het gebouw qua hoogte, breedte, volumewerking en gebruiksintensiteit onvoldoende aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving.

De bezwaarindieners stellen dat het project door zijn omvang een belangrijke visuele impact zal hebben en onvoldoende rekening houdt met de eigenheid van de bosrijke en residentiële omgeving. Daarnaast wordt aangevoerd dat de voorziene sportvelden onvoldoende bijdragen aan de landschappelijke integratie van het project en dat een groenere inrichting met bijkomende hoogstammige bomen wenselijker zou zijn.

Verder wordt gevreesd voor een aantasting van privacy, bijkomende inkijk vanuit de hogere bouwlagen en een afname van lichtinval voor omliggende woningen.

Beoordeling:

Het bouwvolume wordt in beroep teruggebracht van vijf naar vier bovengrondse bouwlagen.

Het college heeft in eerste aanleg geoordeeld dat een gebouw met vijf bouwlagen op deze locatie verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De reductie naar vier bouwlagen geeft geen aanleiding tot een andere beoordeling.

Met vier bouwlagen sluit het gebouw aan bij bouwhoogtes die reeds aanwezig zijn in de directe omgeving. Aan de overzijde van de Leebeekstraat bevinden zich meergezinswoningen met vier bouwlagen en een plat dak.

Het ontwerp blijft opgebouwd uit verschillende bouwvleugels die onderling verbonden worden. De opdeling van het project in afzonderlijke bouwdelen, gecombineerd met de open ruimte tussen en rondom de volumes, zorgt voor een duidelijke geleding van het geheel en versterkt de ruimtelijke leesbaarheid van het project.

De projectsite bevindt zich bovendien volledig aan de rand van het GRUP Parkbos. De locatie wordt ruimtelijk begrensd door de E40 en bevindt zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door infrastructuur, groenstructuren en bestaande bebouwing. Ter hoogte van de projectsite wordt de Groenpool dan ook niet ervaren als een open parklandschap, maar als een overgangszone tussen verschillende ruimtelijke structuren.

De landschappelijke inpassing blijft ongewijzigd. De bosrand langs de E40 blijft behouden, de zone non-aedificandi blijft gevrijwaard, de sportzone blijft behouden en langs de Leebeekstraat wordt bijkomend openbaar groen gerealiseerd.

De combinatie van deze elementen zorgt ervoor dat het project zorgvuldig wordt geïntegreerd in zijn omgeving.

3. Mobiliteit en parkeren

Bezwaar:

Verschiedende bezwaarindieners menen dat de verkeers- en mobiliteitsimpact van het project wordt onderschat. Zij wijzen erop dat de studentenhuysvesting bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, onder meer door studenten, bezoekers, ouders, onderhoudsdiensten, leveringen, pakketdiensten en verhuysbewegingen.

Daarnaast wordt aangevoerd dat in de omgeving reeds sprake is van parkeerdruk en dat de afwezigheid van parkeerplaatsen voor studenten aanleiding kan geven tot bijkomende parkeerdruk in de omliggende straten. Verschillende bezwaarindieners betwijfelen dat het autobezit onder de doelgroep verwaarloosbaar zal zijn.

Ook worden vragen gesteld bij de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. Volgens de bezwaarindieners zal het project leiden tot een aanzienlijke toename van fietsverkeer in de Maaltemeers en de Leebeekstraat, terwijl de bestaande infrastructuur hiervoor onvoldoende uitgerust zou zijn. Daarnaast wordt gewezen op mogelijke conflicten tussen fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer.

Beoordeling:

Het project werd aangepast waardoor het aantal studentenkamers vermindert van 350 naar 278.

Hierdoor daalt ook de potentiële mobiliteitsimpact van het project.

De site bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van verschillende onderwijsinstellingen. Campus Sterre bevindt zich op ongeveer 850 m, campus Ardoyen op circa 1,3 km, het UZ Gent op circa 1,8 km en campus Schoonmeersen op ongeveer 2 km van de projectsite.

De site is bovendien goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Via de André Denysbrug kunnen de omliggende onderwijsinstellingen op een veilige en comfortabele wijze worden bereikt.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is gunstig. Op ongeveer tien minuten wandelafstand bevindt zich de halte Maria Middelaers. Daarnaast is het station Gent-SintPieters gelegen op ongeveer 2,6 km van de projectsite.

De beoordeling van de parkeerbehoefte steunt niet uitsluitend op de stedelijke parkeerrichtlijnen, maar op de concrete kenmerken van deze locatie.

Uit onderzoeken naar de mobiliteit van Gentse kotstudenten blijkt dat slechts een beperkte minderheid zich met de wagen verplaatst tussen thuisadres en studentenverblijf. De meest recente bevraging uit 2024 toont aan dat dit ongeveer 5,85 % van de studenten betreft. Hoewel een beperkte parkeervraag niet volledig uitgesloten kan worden, bevestigen deze gegevens dat autogebruik binnen de doelgroep beperkt blijft.

Rekening houdend met de nabijheid van onderwijsinstellingen, de kwalitatieve fietsinfrastructuur, het aanwezige openbaar vervoer en de beperkte te verwachten parkeerbehoefte van de doelgroep kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat het voorzien van een structureel parkeeraanbod voor studenten op deze locatie niet noodzakelijk is.

4. Groen, open ruimte, water en milieu

Bezwaar:

De bezwaarindieners voeren aan dat het project leidt tot een verlies aan open ruimte en groenelementen en daardoor strijdig zou zijn met doelstellingen inzake klimaatadaptatie, ontharding, biodiversiteit en waterinfiltratie.

Volgens hen zou het project onvoldoende rekening houden met de rol van de site binnen de Groenklimateas en de groenpool Parkbos. Er wordt gevreesd voor een afname van infiltratiemogelijkheden, een aantasting van natuurwaarden en een negatieve impact op fauna en flora. Verschillende bezwaarindieners zijn van oordeel dat het terrein beter als groene ruimte of klimaatbuffer behouden zou blijven.

Daarnaast worden vragen gesteld bij de impact van de voorziene sportvelden en bijkomende verhardingen op de openheid en het groene karakter van de omgeving.

Beoordeling:

Het perceel is gelegen in woongebied en is planologisch ontwikkelbaar.

De bebouwde footprint van het project blijft beperkt in verhouding tot de oppervlakte van het perceel. Het merendeel van de site blijft onbebouwd en wordt groen ingericht.

De waardevolle bosrand tussen het project en de E40 blijft behouden en wordt beschermd. Daarnaast voorziet de aanvraag in een belangrijke versterking van de groenstructuur langs de Leebeekstraat.

De nieuwe openbare groenzone vormt geen onderdeel van de openbare wegenis maar zal worden ingericht als een zelfstandige groene ruimte binnen de groenklimateas. Door deze overdracht wordt de bestaande groenstructuur niet verzwakt maar versterkt.

Het project voorziet bijgevolg in een evenwicht tussen bebouwing, verblijfskwaliteit en groenaanleg.

5. Bemaling, bodem en waterhuishouding

Bezwaar:

Verschillende bezwaarindieners uiten bezorgdheden over de voorziene bemaling en de mogelijke gevolgen daarvan voor de omgeving. Meer bepaald wordt gewezen op mogelijke effecten op bestaande bomen, grondwaterstanden, waterputten, omliggende woningen en natuurwaarden. Daarnaast wordt verwezen naar de historische ophoging van het terrein en de vermeende aanwezigheid van een voormalige stortlocatie. Volgens de bezwaarindieners is bijkomend onderzoek noodzakelijk naar eventuele verontreiniging en de mogelijke gevolgen hiervan voor de uitvoering van het project en de omgeving.

Verder worden vragen gesteld bij de werking van de infiltratievoorzieningen en de mogelijke impact van het project op de omliggende percelen en waterhuishouding.

Beoordeling:

Naar aanleiding van de eerdere beoordeling werd een bomeneffectenanalyse toegevoegd aan het dossier. In deze analyse worden concrete maatregelen opgelegd om eventuele effecten van de bemaling op de omliggende bomen te voorkomen of te beperken.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat deze maatregelen tijdens de uitvoering worden opgevolgd door een erkende boomdeskundige.

Daarnaast werd de bemalingsnota aangepast rekening houdend met de conclusies van de bomeneffectenanalyse.

Door de vermindering van het programma werd eveneens een aangepaste hemelwaterberekening toegevoegd. De totale inhoud van de hemelwaterputten bedraagt 160.000 liter.

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden kan worden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar blijft met de principes van duurzaam waterbeheer.

6. Cumulatieve effecten

Bezwaar:

Enkele bezwaarindieners voeren aan dat het project niet los kan worden beoordeeld van andere ontwikkelingen in de omgeving. Zij menen dat de gezamenlijke effecten op mobiliteit, parkeren, waterhuishouding, geluid, biodiversiteit en leefkwaliteit onvoldoende in hun totaliteit worden onderzocht.

Beoordeling:

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de gezamenlijke impact van alle projectonderdelen. Ten opzichte van de projectinhoudversie in eerste aanleg worden verschillende aspecten zelfs gunstiger. De bouwhoogte wordt verminderd, het aantal studenten daalt met 72 eenheden en ook de technische installaties worden geherdimensioneerd.

Tegelijk blijven de belangrijkste kwaliteitsverhogende elementen van het project behouden, waaronder de sportzone, de openbare groenzone, de groenklimaatas, de bosrand langs de E40 en de professionele beheersstructuur.

Er wordt dan ook niet vastgesteld dat de gezamenlijke effecten van het project aanleiding geven tot een aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

7. Juridische en planologische bezwaren

Bezwaar:

Verschillende bezwaarindieners stellen dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, in het bijzonder de bepalingen met betrekking tot de groenpool Parkbos en het woongebied.

Daarnaast wordt aangevoerd dat voorafgaand een verkavelingsvergunning vereist zou zijn geweest, dat de locatiekeuze en alternatieven onvoldoende werden onderzocht en dat voor een dergelijke ontwikkeling eerder een ruimtelijk uitvoeringsplan aangewezen zou zijn.

Ook worden opmerkingen gemaakt over het eerder afgeleverde stedenbouwkundig attest, de wijze waarop het masterplan tot stand kwam en de volgens de bezwaarindieners beperkte inspraakmogelijkheden voor de buurt.

Beoordeling:

Het stedenbouwkundig attest uit 2023 heeft geen bindende werking meer en vormt geen beoordelingsgrond voor de huidige aanvraag. De aanvraag wordt volledig autonoom beoordeeld op basis van de geldende regelgeving, de plannen, de adviezen en de ingediende bezwaren.

Wat betreft de bestemming wordt geoordeeld dat grootschalige studentenhuisvesting binnen deze context kan worden beschouwd als een vorm van collectief wonen.

De toelichtingsnota van het gewestelijk RUP geeft aan dat het begrip wonen ruim geïnterpreteerd dient te worden. Daarbij wordt expliciet verwezen naar rustoorden en andere vergelijkbare functies. Deze opsomming is niet limitatief.

Gelet op het residentiële karakter van studentenhuisvesting, het langdurige verblijf van de bewoners en het collectieve woonkarakter kan worden geoordeeld dat de functie verenigbaar is met de woonbestemming van het gewestelijk RUP Parkbos.

Ook de sportvelden blijven ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdfunctie en zijn aanvaardbaar binnen deze context. De sportvelden betreffen geen verharde terreinen, maar grasvelden.

8. Overige bezwaren

Bezwaar:

Verskillende bezwaarindieners verwijzen naar mogelijke waardevermindering van omliggende woningen, een gebrek aan maatschappelijk draagvlak voor het project en de vrees dat de aanwezigheid van een grootschalige studentenhuisvesting het karakter van de buurt blijvend zal wijzigen.

Beoordeling:

Voor zover deze bezwaren betrekking hebben op waardevermindering van eigendommen of mogelijke aansprakelijkheidskwesties, betreffen zij burgerrechtelijke aangelegenheden die geen onderdeel vormen van de stedenbouwkundige beoordeling.

Wat betreft geluid, afval, lichthinder, privacy en uitzicht wordt vastgesteld dat de wijzigingen in beroep geen fundamentele wijzigingen aanbrengen aan de beoordeling die in eerste aanleg werd gemaakt.

Bovendien leidt de vermindering van het aantal bewoners en de reductie van het bouwvolume eerder tot een afname van de potentiële impact ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde projectinhoud. Deze bezwaren geven dan ook geen aanleiding tot een gewijzigde beoordeling van de aanvraag.

2.4 De watertoets

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

Algemeen geplande toestand:

- nieuwe waterdoorlatende verharding: 1.264 m²:

- nieuwe asfaltverharding: 497 m²;
- nieuwe plat dak: 2.352,66 m²;
- hemelwaterput: 160.000 liter;
- infiltratievoorziening: volume 136.560 l, infiltratieoppervlakte 564,39 m².

Verhardingen:

Er wordt 1.761 m² verharding aangelegd, waarvan:

- waterdoorlatend:
 - voet- en fietspaden (dolomiet) + brandwegen (grasdallen): 1.154 m²
 - parkeerplaatsen (grind)+ zone afvalophaling (grind): 110 m²
- niet-waterdoorlatend:
 - frequent betreden paden (asfalt) + toegang tot ondergrondse fietsenstalling (asfalt): 497 m²

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2 %) en de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met water-doorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2 %.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterputten:

Het project omvat een dakoppervlakte 2.352,66 m².

Ingevolge artikel 7, §2 GSVH moet een hemelwaterput met een inhoud van minimum 235.266 liter geplaatst worden.

Er wordt in totaal voor 160.000 liter aan hemelwaterputten voorzien.

In de hydraulische nota wordt aangetoond dat deze capaciteit volstaat i.f.v. het hergebruik.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair op basis van de plannen, in het dossier is ook aangegeven dat er dienstkraantjes aangesloten worden.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsstelsel (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

De overloop van de hemelwaterputten moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (wadi).

Groendak

De daken zijn niet voorzien van groendaken. De groendakverplichting geldt ingevolge artikel 3.8 ABR niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Het volledige dak is aangesloten op verschillende hemelwaterputten en is om die reden vrijgesteld van de aanleg als groendak.

Infiltratievoorziening:

Er worden verschillende wadi's voorzien, telkens links en rechts van een gebouwvleugel.

Volgens het recent aangepaste technisch achtergronddocument (2025) bij de gewestelijke verordening hemelwater 2023 wordt grootschalige studentenhuysvesting in het kader van de watertoets niet beschouwd als een woongebouw. Dit betekent dat de gebruikelijke aftrek van 30 m² niet kan worden toegepast.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt dus 2.352,66 m². De infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 8 % van dit afwaterend oppervlak, wat neerkomt op 188,21 m².

Het buffervolume moet 33 liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 77.637,78 liter.

Het voorstel voldoet ruimschoots aan deze vereisten: er wordt een infiltratievoorziening voorzien met een oppervlakte van 564,39 m² en een buffervolume van 136.560 liter.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructies dienen dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Overstromingsgevaar:

Het perceel is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Besluit:

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.5 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 'collectief geoptimaliseerd buitengebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.6 De MER-toets

Het project voor realisatie van de studentenhuysvesting met 350 entiteiten is een onderdeel van een ruimere visie op de nieuwe invulling van het terrein. Aansluitend op de studentenhuysvesting wordt voorzien in de realisatie van een internaat, waar 22 jongeren en hun begeleiders onderdak krijgen. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

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

Voor realisatie van het internaat is eerder een aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning ingediend en reeds bekomen.

In de aanvullende nota bij de project-mer screening zijn de effecten van beide projecten samen besproken. De effectcategorieën voor het internaat komen overeen met de effectcategorieën voor de studentenhuysvesting.

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.

2.7 De natuurtoets

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

Het projectgebied bestaat volgens de biologische waarderingskaart (BWK Gents grondgebied, update 2020) grotendeels uit biologisch minder waardevolle elementen (recreatiezone, vnl. voetbalvelden).

De beboste strook, die zich in het zuiden van de site langs de E40 bevindt, wordt aangeduid als biologisch waardevol (n: loofhoutaanplant). In de directe omgeving van de site bevinden zich nog een aantal biologisch waardevolle elementen: een park (kp) (openbaar of privé) op ca. 20 m; en soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem (hg+) op ca. 15 m van de perceelsgrenzen. Aan de overzijde van de autosnelweg bevinden zich nog verschillende (complexen van) biologisch waardevolle elementen (vochtige bossen, struwelen en graslanden) die deel uitmaken van het natuurgebied Rijvissche en het Hutspotbos.

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden zijn er geen habitatrictlijngebieden (SBZ-H) of vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) gelegen binnen een straal van 5 km rondom het projectgebied.

Wat betreft de afbakening van de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), is het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' gesitueerd op ca. 2,3 km ten zuidoosten van de site. Een tweede VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie' bevindt zich op ca. 2,6 km ten noordwesten van de site.

Volgende wetgeving is van toepassing met betrekking tot deze gebieden:

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

Er dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ, in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen. Tevens dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van natuurwaarden binnen de gebieden van het VEN.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen: 'ruimtebeslag/ecotoopverlies', 'wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning', en 'eutrofiëring en verzuring via lucht' (stikstofdepositie). Dit wordt hieronder besproken, m.u.v. de aspecten met betrekking tot stikstofdepositie; deze worden behandeld in de rubriek 'stikstoftoets'.

2.7.1 Directe effecten: ruimtebeslag en ecotoopverlies

Er wordt voorzien om de waardevolle beboste zone in het zuiden van het projectgebied te behouden; er worden geen werken voorzien ter hoogte van deze regio.

Met het oog op het vrijwaren van deze zone tijdens de werffase dient er rekening gehouden te worden met de volgende boombeschermingsmaatregelen:

- voorzie bescherming ter hoogte van de stam en de wortels: plaats voor de aanvang van de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, tenminste ter grootte van de kroonprojectie;
- plaats geen bouwmaterialen en/of werfkeet onder de boom. Voertuigen of werfketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket geplaatst worden. De opslag van bouwmaterialen is in deze zone eveneens verboden. Dit leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft;
- houdt werfverkeer buiten de kroonprojectie, indien het onvermijdbaar is dienen er rijplaten voorzien te worden;
- verstoor de bovengrond ter hoogte van de bomen niet: handhaaf de bestaande maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie niets ontgraven, ophoging alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels;
- voorkom beschadiging van de wortels: vermijd machinaal graven binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak geen wortels door van meer dan 5 centimeter dik. Bescherm blootliggende wortels tegen uitdroging en vorst met vochtige doeken of folie. Dek blootliggende wortels zo snel mogelijk weer af met aarde;
- leg kabels en leidingen niet dichter dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe, d.w.z. gestuurd boren onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf graven. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen;
- houdt schadelijke stoffen uit de buurt van bomen;
- laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomspecialisten uitvoeren;
- houdt de grondwaterstand gelijk ter hoogte van de bomen. Verlaging van de grondwaterstand kan leiden tot uitdroging (zie ook het item 'Wijziging van de grondwaterstand (verdroging)').

Rekening houdende met het voorgaande is het aangewezen dat er voorafgaandelijke aan de werf afspraken gemaakt worden met een European Tree Technician (ETT)/boomexpert. Mits toepassing van boombeschermingsmaatregelen onder begeleiding van een ETT/boomexpert, kan er vanuit gegaan worden dat schade aan de te behouden bomen binnen het projectgebied maximaal wordt vermeden.

2.7.2 Wijziging van de grondwaterstand (verdroging)

De invloedsstraal van de bemaling, waarbinnen een grondwaterstandverlaging van 5 cm of meer wordt verwacht, werd numeriek berekend met het model MWell in de bemalingsstudie (Buro LM, 2405075 versie 3, 30/04/2025) en bedraagt ca. 275 m. Binnen deze zone zijn er geen biologisch waardevolle elementen gelegen die kwetsbaar zijn aan verdroging. Er bevinden zich evenmin SBZ of gebieden van het VEN in deze zone.

Op de site zelf is er wel een beboste zone aanwezig die men wenst te behouden. Ook in de tuinen en parkgebieden in de omgeving van de bouwplaats zijn er verschillende waardevolle bomen aanwezig. Gezien de omvang van de invloedsstraal van de bemaling en het grote aantal bomen dat zich binnen deze zone bevindt, is het aangewezen om de impact van de bemaling op de bomen te laten onderzoeken d.m.v. een bomeneffectanalyse (BEA) voor grondwaterverlaging door een European Tree Technician (ETT).

Middels de gewijzigde projectinhoud V4 werd een BEA (Spectrum Boombeheer, dd. 29/05/2026) toegevoegd aan de aanvraag. Hierin worden volgende concrete te nemen acties opgesomd (voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de BEA):

- aanstellen van een Tree Technician om de bescherming van de bomen tijdens de bemaling te coördineren;
- plaatsen van peilbuizen;
- plaatsen van bodemvochtsensoren;
- tweewekelijkse rapportering van de meetgegevens in een logboek;
- berekening van de bomen tijdens het groeiseizoen.

Hierbij wordt erop gewezen dat, indien bevoeiing of berekening wordt toegepast, het gebruikte water dient te voldoen aan de kwaliteitsvereisten voor het retourneren van het bemalingswater.

2.7.3 Conclusie

Mits toepassing van bovenstaande maatregelen kan er redelijkerwijze vanuit gegaan worden dat de geplande werken geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zullen vernietigen of ernstig zullen beschadigen.

2.8 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. 5,6 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De [VITO-tabel voor verkeer](#) geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Ook volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1 %.

Uit de Impactscoretool berekening blijkt dat de depositietoenames ten gevolge van de werffase in het project zeer gering zijn en veel minder dan 1 % van de Kritische depositiewaarde van habitats in SBZ-H in de omgeving. Deze berekening is uitgevoerd voor een minimum en maximum (worst case) inschatting van de emissies tijdens de werffase.

Bij een worst case inschatting bedraagt dit maximaal 0,010 %.

Ook uit de inschatting van de deposities ten gevolge van verkeer van bewoners in een worst case benadering via de Impactscoretool blijkt dat de deposities met zekerheid ruim onder de 1 % drempel

blijven.

De maximum bijdrage ten gevolge van het project door verkeer is worst case immers 0,000 %.

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.

2.9 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.9.1 De toegankelijkheidstoets

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

2.9.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota gevoegd met projectcode 2023K262.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 9 april 2025.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32949> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.9.3 Mobiliteitstoets

In PIV4 bevatten de gebouwen nog 278 studentenkamers.

Fietsparkeerplaatsen

Ingevolge artikel 5.4 ABR zijn er minimum 278 fietsparkeerplaatsen nodig voor de bewoners en 56 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Ondergronds worden 4 grote fietsenbergingen met in totaal 278 fiets-parkeerplaatsen voor bewoners voorzien.

Alle fietsenstallingen worden van een hoog-laag systeem voorzien en van oplaadpunten voor elektrische fietsen. De hellingen naar de fietsenbergingen werden verbreed tot 3 m. Hiermee zijn de fietsparkeerplaatsen comfortabel ingericht en vlot bereikbaar.

Elk gebouw bevat vóór de toegangsdeur naar deze fietsenberging nog eens 7 bijkomende fietsstelplaatsen, 28 in totaal dus.

Voor 21 van deze plaatsen wordt op het betrokken grondplan 'fietsenberging bewoners' vermeld. Door hun ligging buiten een afgesloten gedeelte dienen zij als fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerekend te worden. Ondergronds (maar niet afgesloten) zijn dus 28 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Ook de begeleidende nota verduidelijkt dit op deze manier.

Er worden tevens 28 fietsparkeerplaatsen voorzien op het maaiveld t.h.v. de paden aan de zuidkant.

Het gaat om 14 fietsbeugels waartegen telkens 2 fietsen kunnen staan. Deze fietsparkeerplaatsen moeten aangeduid worden als fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

In totaal zijn er dus $2 \times 28 = 56$ fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

De fietsparkeerplaatsen voldoen aan de betrokken reglementering/richtlijnen.

Autoparkeerplaatsen

Er worden 4 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, dicht bij de toegang naar de straat Maaltemeers. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld om onderhoudspersoneel en bewoners toe te laten te parkeren voor het uitvoeren van werken en het laden en lossen. De begeleidende nota stelt dat alle plaatsen zijn voorzien van een bordje 'max. 30 min.' (met uitzondering voor onderhoudsdiensten). Dit moet voorkomen dat er langdurig geparkeerd wordt door bewoners.

Het ABR bevat geen voorschriften die betrekking hebben op het aantal autoparkeerplaatsen.

Stad Gent beschikt wel 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 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.

Volgens deze nota zijn voor het ganse grondgebied van Gent 'geen autoparkeerplaatsen toegestaan' voor studio's, kamerwoningen en studentenhuisvesting.

In het ontwerp worden de parkeerrichtlijnen van Stad Gent gevolgd en dus geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein van de studenten.

Dit leidt tot heel wat bezwaren van de omwonenden, die erop wijzen dat er slechts een zeer beperkt aantal parkeermogelijkheden op openbaar domein zijn: 7 afgeijnde parkeerplaatsen op het wegdek Maaltemeers, rechtover het bouwperceel, en verderop één langsstrook voor parkeren langs de Maaltemeers, richting Oudenaardsesteenweg.

Het CBS stelt thans in haar advies van 20 augustus 2026 het volgende:

"Uit onderzoeken naar de mobiliteit van Gentse kotstudenten blijkt bovendien dat slechts een beperkte minderheid zich met de wagen verplaatst tussen thuisadres en studentenverblijf. De meest recente bevraging uit 2024 toont aan dat ongeveer 5,85 % van de kotstudenten hiervoor de wagen gebruikt."

Indien 5,85 % van 278 studenten met de auto naar het studentenverblijf komt gaat het in totaal om 16 studenten of dus 16 auto's die een ganse week op openbaar domein moeten geparkeerd worden. Bovendien bevinden tal van studentenverblijven zich in de Gentse binnenstad, de omgeving van het Sint-Pietersstation, ..., waar niet enkel de parkeerdruk zeer hoog is, maar parkeren op openbaar domein of in openbare parkings ook zeer duur is. Voorliggende locatie bevindt zich echter in de deelgemeente Zwijnaarde, op tamelijk ruime afstand van het Sint-Pietersstation (ca. 2,6 km), op ca. 600 m van zowel de Kortrijksesteenweg als de Oudenaardsesteenweg, in een (thans nog) rustige woonomgeving waar parkeren op openbaar domein gratis is. Het is een locatie die in de eerste plaats goed autotoegankelijk is en minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Er mag dus verondersteld worden dat het percentage studenten dat met de auto naar het studentenverblijf komt hier hoger is dan bovenvermeld gemiddelde.

In PIV4 werd de mobiliteitsnota gewijzigd n.a.v. het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 2 juli 2026 met nummer RVVB-2526-0924, waarin een door de deputatie van Oost-Vlaanderen verleende omgevingsvergunning werd vernietigd voor de bouw van een collectieve studentenhuisvesting met 530 kamers en studio's, gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en buitenaanleg, na sloop van de bestaande bebouwing (OMV_2023142983), op een perceel gelegen op de hoek van de Kortrijksesteenweg en de zijstraat Driekoningen in Sint-Denijs-Westrem, op ca. 750 m afstand in vogelvlucht van voorliggend perceel.

De RvVb oordeelde als volgt over het aspect parkeerplaatsen:

"Het bestreden project omvat onder meer de bouw van een collectieve studentenhuisvesting met 530 kamers en studio's en gemeenschappelijke studentenvoorzieningen. In overeenstemming met het beleid van de stad Gent daaromtrent wordt in de aanvraag geen autoparkeerplaats voorzien voor studenten. De verzoekende partijen hebben in hun beroepschrift bij de verwerende partij reeds kritiek geuit op het feit dat er geen enkele parkeerplaats voor studentenhuisvesting wordt voorzien en dat de voetgangers- en fietsersinfrastructuur ontoereikend is.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing in essentie tot de overweging dat het niet voorzien van autoparkeerplaatsen voor de studentenhuisvesting "in overeenstemming met het stedelijk beleid" is. Hiermee antwoordt de verwerende partij niet afdoende op het beroepsargument van de verzoekende partijen dat het niet voorzien van autoparkeerplaatsen voor studenten op deze locatie niet realistisch is.

In de mobiliteitstoets wordt geen parkeerbehoefte voor autoparkeren voor studentenhuisvesting bepaald vanuit de beleidsmatige overweging dat het niet voorzien van autoparkeerplaatsen voor studenten hun verplaatsingsgedrag sterk stuurt. Er wordt hierin aangenomen dat "een zeer beperkt deel van de studenten met de wagen komt en voornamelijk afgezet wordt". Daaruit volgt dat het niet

uitgesloten is dat een klein aantal studenten toch zelf met de wagen komt en niet louter wordt afgezet, maar daarvoor wordt dus geen parkeerplaats voorzien om het verplaatsingsgedrag van de studenten te sturen.

Volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2°, a) VCRO houdt het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ze ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen. De verwerende partij mag bij haar beoordeling dus rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling om autogebruik bij kotstudenten te ontmoedigen en daarom geen autoparkeerplaatsen te voorzien, maar mag daarbij de in de omgeving bestaande toestand niet negeren en moet de toepassing van deze beleidsdoelstelling steeds in concreto aftoetsen aan de toestand ter plaatse. Dat blijkt ook de bewoordingen van de Parkeerrichtlijnen zelf, die "richtinggevend" zijn en ruimte bieden voor "maatwerk".

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij onderzocht heeft of het nastreven van de beleidsdoelstelling om geen autoparkeerplaatsen toe te staan bij studentenhuisvesting ook in dit concrete geval en voor deze specifieke locatie, waar de vlotte en veilige bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers volgens de mobiliteitsstudie toch een aandachtspunt is, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (...)."

In voorliggende mobiliteitsnota ('Mobiliteitstoets') wordt het volgende vermeld:

"Autobezit bij beursstudenten

De opdrachtgever geeft aan dat met voorliggend project werd deelgenomen aan de Open Oproep van UGent en het project werd weerhouden. Hierdoor zal de studentenhuisvesting minstens voornamelijk, en wellicht uitsluitend door beursstudenten gebruikt worden. Een beursstudent is iemand die een studietoelage of studiebeurs ontvangt van de overheid. Deze financiële steun is bedoeld om studiekosten zoals inschrijvingsgeld, boeken en huisvesting (kot) betaalbaar te houden voor studenten uit gezinnen met een beperkter inkomen.

Het is bekend dat er een positieve relatie bestaat tussen (besteedbaar) gezinsinkomen en wagenbezit. Dit betekent dat het wagenbezit toeneemt naarmate het totale netto gezinsinkomen stijgt. Dat wil dus ook zeggen dat de kans dat een thuiswonende student een tweede of derde gezinsauto mag of kan gebruiken om zich naar het kot te verplaatsen zeer laag is bij gezinnen met een relatief laag netto gezinsinkomen.

...

Uit bovenstaande figuur is af te leiden dat gezinnen met een netto-inkomen van bv. €1 000 – 1 500 slechts beschikken over 0,46 wagens per gezin, terwijl een gezin met een netto-inkomen tussen €1 500 – 2 000 beschikt over 0,87 wagens per gezin. Pas vanaf een hoger netto-inkomen ligt het gemiddelde aantal auto's per gezin boven 1.

Het lijkt op basis van bovenstaande gegevens dan ook erg onwaarschijnlijk dat de gemiddelde beursstudent kan beschikken over de tweede of derde gezinsauto om de verplaatsing van en naar kot mogelijk te maken. Er kan dus ook beredeneerd aangenomen worden dat het gerapporteerde relatieve aantal van 6% van kotstudenten die verplaatsing van thuis naar kot (en omgekeerd) zelf met de auto maken voor voorliggend project een sterke overschatting is. Er kan wel een verplaatsing met de auto verwacht worden waarbij de kotstudenten worden weggebracht en opgehaald op zondag-, respectievelijk vrijdagavond. Voor dit afzetten en ophalen wordt in de eerste plaats de kiss & ride zone gebruikt aan Don Bosco.

Bovenstaande werkt ook door voor de verplaatsing met de auto van kot naar campus. Gemiddeld bedraagt deze bij de UGent 1%. Hier kan eveneens aangenomen worden voor voorliggend project dat dit aantal verwaarloosbaar is, en merendeel met de fiets zal gebeuren.

De verkeersgeneratie zal daarom beperkt zijn en valt grotendeels buiten de maatgevende momenten. De verkeersgeneratie van de studenten wordt dan ook niet verder beschouwd aangezien dit verwaarloosbaar zal zijn tijdens de maatgevende spitsperiodes."

Er ligt geen ondertekend contract voor waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de studentenkamers uitsluitend aan beursstudenten zullen verhuurd worden.

Los hiervan houdt een verhuur aan beursstudenten niet automatisch in dat er dan geen studenten zullen zijn die met de auto naar Gent zullen komen.

Het CBS gaat in haar advies van 20 augustus 2026 (m.b.t. PIV4) nog steeds uit van een verwachting dat 5,85 % van de kotstudenten zelf met de wagen naar Gent zullen komen. Hiervoor dient een parkeeroplossing op eigen terrein gevonden te worden.

Verkeersveiligheid

De Maaltemeers heeft zowel in de richting van de Kortrijksesteenweg als in de richting van de Oudenaardsesteenweg een rijweg bestaande uit 2 rijstroken.

Het argument van de derden dat er verkeersoverlast of -onveiligheid kan zijn doordat sommige ouders éénmaal per week de studenten naar hun studentenverblijf zouden voeren of ophalen, is ongegrond. Ook het argument dat de infrastructuur van de Maaltemeers en de Leebeekstraat onvoldoende uitgerust zou om de toename van fietsverkeer door het project op te vangen is ongegrond. Deze straten zijn bij uitstek geschikt voor fietsverkeer. Via de André Denysbrug kunnen de omliggende onderwijsinstellingen op een veilige en comfortabele wijze worden bereikt.

2.9.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, mits – om te voldoen aan artikel 3.2 ABR – de brandwegen worden beperkt tot een minimum conform de afspraken hieromtrent met Stad Gent.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bestemmings-voorschriften van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'.

De op te richten gebouwen hebben als functie 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

Dergelijke accommodatie wordt in het ABR niet beschouwd als een meergezinswoning (zoals een 'gewone' kamerwoning), maar als een gemeenschapsvoorziening.

Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting 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 30 units bij verbouwing en 50 units bij nieuwbouw) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuisvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting 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.

De op te richten gebouwen voldoen principieel aan volgend bestemmingsvoorschrift m.b.t. het woongebied (artikel 7 van het GRUP):

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden."

Grootschalige studentenhuisvesting kan hier gezien worden als vorm van collectief wonen, conform de toelichtingsnota van het GRUP waarin wonen in het breed begrip beschreven wordt (omwille van kastelen wordt wonen opengetrokken naar rusthuizen, horeca ed., verder geen definitie).

Een collectieve woonvorm als studentenhuisvesting kan dus als conform aan het GRUP beschouwd worden.

In de toelichtingsnota bij het RUP staat op pagina 42:

"Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreed zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);"

Rustoord – volgens de rechtspraak van de Raad van State is een rusthuis een gemeenschapsvoorziening en volgens het ABR eveneens een uitzondering (nl. uitzondering b) op het begrip 'wonen' – zijn een voorbeeld in de toelichtingsnota, zodat ook andere 'gemeenschapsvoorzieningen' zoals grootschalige studentenhuisvesting) onder het woningbegrip van dit GRUP vallen. De drie puntjes wijzen immers op het niet limitatieve karakter van deze opsomming. Ook de sportvelden zijn ruimtelijk inpasbaar binnen het betrokken gebied.

Op het 'inplantingsplan nieuwe toestand' worden zij niet als sportveld aangeduid, op het 'omgevingsaanlegplan' staat op beide locaties (enkel van elkaar gescheiden door een bomenrij) een voetbalveld ingetekend.

Beide sportvelden zijn ca. 1.100 m² groot, het gaat dus niet om voetbalvelden waarop officiële wedstrijden kunnen gespeeld worden (een voetbalveld is minimum 100 m x 64 m = 6.400 m² groot). Het gaat om 2 grasvelden die occasioneel voor recreatieve doeleinden zullen worden gebruikt. Het gebruik van de velden is ondergeschikt aan de functie 'grootschalige studentenverblijven' en draagt bij aan de sociale interactie tussen bewoners en omwonenden.

Aangezien op heden het perceel grotendeels uit een sportveld bestaat gaat het in essentie om het gedeeltelijk behoud van de bestaande bestemming.

Er worden i.f.v. deze sportvelden geen constructies opgericht, noch een verharding aangelegd. De 'aanleg' van de sportvelden wordt dan ook niet specifiek als stedenbouwkundige handeling gevraagd op het Omgevingsloket.

De inrichtingsvoorschriften van het GRUP zijn zeer summier, zij bevatten geen voorschriften m.b.t. de inplanting, bouwdieptes, bouwhoogtes,

De inrichtingsvoorschriften luiden als volgt:

"Volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- *er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;*
- *nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;*
- *bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie."*

Langs de Leebeekstraat wordt een strook van ca. 12,5 m breed en 132 m lang ingericht als openbare groenzone.

Een oppervlakte van 1.787,23 m² wordt kosteloos overgedragen naar het openbaar domein en aangeplant met heesters en inheemse bomen.

Tevens worden op het aanvraagperceel wandel- en fietspaden gerealiseerd, doch deze betreffen louter private wandel- en fietspaden (enkel bestemmingsverkeer).

De argumentatie van de derden dat hiervoor een beslissing van de gemeenteraad nodig is wordt niet bijgetreden.

Artikel 8 van het Gemeentewegendecreet bepaalt dat enkel voor het 'aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen' van een gemeenteweg, een voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad nodig is. De gemeente moet in dat geval de ligging en de breedte van de gemeenteweg in een gemeentelijk rooilijnplan opnemen.

Vervolgens bepaalt artikel 12, §2 van het Gemeentewegendecreet dat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg opgenomen kan worden in een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en het aanvraagdossier een ontwerp van rooilijnplan of een grafisch plan met aanduiding van de op te heffen rooilijn bevat.

Artikel 31 OVD bepaalt ook uitdrukkelijk dat een voorafgaande gemeente-raadsbeslissing over de zaak der wegen enkel vereist is als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat.

In het commissieverslag van het Gemeentewegendecreet wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de gemeenteraad zich enkel uitspreekt over een wijziging van de weg zoals die in artikel 2, 12°, is gedefinieerd, namelijk de verbreding of versmalling van de rooilijn (Verslag over het voorstel van decreet houdende de gemeentewegen, VL. PARL. 2018-2019, 10 april 2019, nr. 1847/5, 9). De decreetgever had duidelijk de bedoeling om alle handelingen binnen een bestaande rooilijn buiten de bevoegdheid van de gemeenteraad te houden en enkel wijzigingen aan de rooilijn zelf aan de bevoegdheid van de gemeenteraad toe te kennen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in lijn daarmee dat geen besluit van de gemeenteraad over de zaak der wegen nodig is als de breedte van de weg hetzelfde blijft en dat er niet wordt geraakt aan de rooilijn (RvVb 8 mei 2025, nr. A/2425/0781).

De hier te realiseren openbare groenzone maakt geen deel uit van de openbare wegnis van de Leebeekstraat, maar is louter een versterking van de groenklimaatas (GKA 5) Parkbos, zal bebost worden en krijgt dus een duidelijke aanleg als groenzone, eerder dan als deel van een openbare weg. De Leebeekstraat wordt begrensd door een gracht en er is enkel een feitelijke rooilijn vandaag die niet zichtbaar is op het terrein en die ook niet verandert met voorliggende aanvraag. De rijweg en de baangrachten erlangs zijn duidelijk een onderdeel van de openbare weg. De zone die nu wordt overgedragen en bebost heeft geen functie als onderdeel van die openbare weg maar wel een functie als openbare groenzone als onderdeel van de GKA.

Tot slot dient de aanvraag ook getoetst aan artikel 1 van de voorschriften van het GRUP, de zogenaamde generieke voorschriften, waarin o.a. het volgende bepaald wordt:

"Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving."

In PIV4 wordt in de verklarende nota gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met dit voorschrift:

"De projectsite bevindt zich in een ruimtelijke context die wordt gekenmerkt door een mix van woonbebouwing, meergezinswoningen, onderwijsinfrastructuur, sportterreinen, groenzones en de E40 als bovenlokale infrastructuur. De omgeving vertoont bijgevolg geen homogeen bebouwingsbeeld. De studentenhuisvesting wordt samen gelezen met de reeds vergunde jongerenopvang, die een tussenschaal vormt tussen de residentiële bebouwing langs de Maaltemeers en de studentenhuisvesting. Hierdoor ontstaat een geleidelijke schaalopbouw binnen de site. Daarnaast blijft de bestaande groenbuffer langs de E40 behouden en wordt deze verder versterkt. De groenklimaatas wordt uitgebreid en bijkomende groenruimte wordt ingericht en overgedragen aan het openbaar domein.

De studentenhuisvesting wordt bovendien samen gelezen met de reeds vergunde jongerenopvang, waarbij een geleidelijke schaalopbouw ontstaat van de bestaande woonbebouwing over de jongerenopvang naar de studentenhuisvesting.

Door de herwerking van het ontwerp wordt het bouwvolume bovendien beperkt tot vier bouwlagen. Rekening houdend met de concrete ruimtelijke context, de aanwezige schaalovergangen, de landschappelijke inpassing en de volumevermindering vormt het project een harmonisch geheel met de omgeving en respecteert het de landschappelijke kwaliteit van het gebied overeenkomstig artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent."

Op dezelfde site werd op 11 september 2025 een omgevingsvergunning verleend aan Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw voor het realiseren van een nieuwbouw internaat met 22 woonunits (dossier met OMV-ref. 2024080855).

Het gaat om een gebouw met 3 vleugels die rond een centraal punt samenkomen, bestaande uit 2 bouwlagen onder een licht hellend dak (kroonlijsthoogte: 6,28 m, nokhoogte: 8,30 m), ingeplant op 13,2 m afstand van de rooilijn met de straat Maaltemeers. De totale footprint bedraagt 806 m², de 3 vleugels zijn ± 14 m breed. De gevels bestaan uit grijs metselwerk, met schrijnwerk voorzien in aluminium en halfsteens verdiept in het gevelvlak.

De dakbedekking bestaat uit grijze bitumen.

Team Stadsbouwmeester omschreef het project als volgt:

"Het volume oogt architecturaal verzorgd en mooi gedetailleerd. Een eenvoudig en rustige verschijning vanuit het grilliger plan, met een doorlopende kroonlijst die het geheel bindt. De uitzonderingen vormen de meer collectieve zaken, en maken ze zo leesbaar van buitenaf. Zoals de uitsnedes voor de terrassen van de leefgroepen, met groter raam en de lamp, alsook de entree die afwijkt en duidelijk wordt geaccentueerd. Wij hebben hier geen verdere opmerkingen meer op, het zal een fijn volume zijn om in te verblijven voor de jonge bewoners.

...

Het volume staat stedenbouwkundige op zijn plek, er is een duidelijk landschappelijk plan dat het volume integreert in de omgeving. Het gebouwtje is volumetrisch opgebouwd uit drie heldere delen bestaande uit twee bouwlagen, refererend naar de korrel van de woningen in de omgeving. Architecturaal is het volume mooi gedetailleerd, met enkele fijne bijzonderheden waardoor het een kwalitatieve woonomgeving zal worden voor de jongeren."

Dit nog op te trekken gebouw sluit qua inplanting, gevelmaterialen, omgevingsaanleg, ..., aan op voorliggend ontwerp, maar niet qua bouwvolume: noch qua gevellengtes, noch qua bouwhoogte (kroonlijsthoogte 2 bouwlagen tegenover 4 bouwlagen in PIV4, nadat het ontwerp met een bouwlaag verminderd werd).

Langsheen de Maaltemeers (links van het internaat) bevinden zich 2 onbebouwde kavels van elk ca. 18 m breed, dan een 5-tal alleenstaande villa's, deze dichtstbij (nr. 21) is 2 bouwlagen en een hellend dak hoog, de volgende 4 woningen zijn 1 bouwlaag onder hellend dak, dan terug een onbebouwde kavel, dan een villa van 2 bouwlagen onder hellend dak (nr. 9) en dan een ± 40 m breed bedrijfsgebouw (nr. 5-7) van deels 1 en deels 2 bouwlagen met plat dak.

De overzijde van de Maaltemeers bestaat grotendeels uit woningen van het gesloten of halfopen type met een kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en een hellend dak, enkele werden reeds hoger opgetrokken, zoals de woning nr. 40 (= op ca. 75 m afstand van de site), welke een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen en een hellend dak heeft.

Rechtover het terrein van Don Bosco komen echter een 5-tal alleenstaande meergezinswoningen voor rondom een centraal t.o.v. de Maaltemeers behouden zone met waardevolle bomen (enkele gebouwen staan dus in 'tweede bouwzone'). Vier van deze gebouwen zijn nieuwbouw en zijn 3 à 4 bouwlagen hoog onder plat dak.

Aan de overzijde van de Leebeekstraat komen een 6-tal alleenstaande villa's voor welke allen een kroonlijsthoogte van 1 bouwlaag hebben, waarvan één onder plat dak (op de hoek met Maaltemeers), de anderen onder hellend dak.

Ook de percelen erachter bevatten dergelijke meergezinswoningen.



Woonwijk aan overzijde van de Leebeekstraat



Appartementsgebouwen aan overzijde Maaltemeers

Nergens in de onmiddellijke of zelfs wijde omgeving komen gebouwen voor van 5 bouwlagen hoog, zoals initieel (t.e.m. PIV2) gevraagd werd.

De enige gebouwen van 4 bouwlagen hoog zijn enkele van de appartementsgebouwen aan de overzijde van de Maaltemeers, maar dan met teruggetrokken dakverdiepingen. Het gaat ook om bouwblokken die op een ruime afstand staan van elkaar, in tegenstelling tot de hier gevraagde 4 gebouwen die bijna tegen elkaar staan.

Qua inplanting/architectuur is er dus een zekere harmonie met het recent vergunde internaat met 22 woonunits (dossier met OMV-ref. 2024080855) op hetzelfde terrein, de hoogte (4 bovengrondse bouwlagen onder plat dak) vindt overeenstemming met de 5 op één domein geclusterde meergezinswoningen aan de overzijde van de Maaltemeers, waarvan er 3 een vierde bovengrondse bouwlaag hebben, zij het met een kleinere oppervlakte dan de verdiepingen eronder. Dit zijn de enige gebouwen in de omgeving met dergelijke hoogte.

Het reduceren van het aantal bovengrondse bouwlagen van 5 naar 4 in PIV4, waardoor ook het aantal studentenkamers vermindert van 350 naar 278, is een positieve evolutie in dit dossier.

Het CBS stelt in haar advies van 11 augustus 2026 dat zij *"deze aanpassing betreurt aangezien binnen de stad Gent nog steeds een aanzienlijke behoefte aan bijkomende studentenkamers bestaat"*. Voor het CBS is het voorzien van zoveel mogelijk studentenkamers blijkbaar de hoofdzaak, doch dit is irrelevant bij de toetsing aan voorliggend voorschrift van het GRUP waarin o.a. gesteld wordt dat *"het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving"*.

De 'harmonie' met de bebouwing aan de overzijde langs de Maaltemeers is eerder beperkt door de aard en grootschaligheid van het project, waartoe in feite ook het internaat behoort, maar dat afzonderlijk aangevraagd werd.

Met de bebouwing aan de overzijde van de Leebeekstraat is er niet de minste 'harmonie'. Het gaat hier om een rustige en zeer residentiële woonwijk met alleenstaande villa's van hooguit 1 bouwlaag en

een dakverdieping hoog die op ruime groene percelen staan, weliswaar dichtbij de autosnelweg E40 gelegen, maar langs straten met weinig verkeer.

De voorziene openbare groenzone van 12,5 m breed langsheen de Leebeekstraat kan de discrepantie met deze woonwijk niet wegwerken. Bovendien zullen de studenten hun verblijf vooral met de fiets en dus via de Leebeekstraat bereiken i.p.v. via de Maaltemeers. De fietsenbergingen van de bewoners zijn immers via een pad aangesloten op de Leebeekstraat.

Het CBS verwijst in haar advies van 20 augustus 2026 ook naar de toelichtingsnota van het RUP waarin het volgende vermeld wordt bij het betrokken woongebied:

"Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is.

Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreemd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);"

Een grootschalige studentenhuisvesting met 278 studentenkamers kan men bezwaarlijk 'hoogwaardig wonen' noemen.

Hoewel het net als het geformuleerde voorbeeld 'rustoord' om een gemeenschapsvoorziening gaat, heeft het een totaal andere dynamiek dan een rustoord en kan het voor veel meer hinder zorgen voor de omwonenden, vooral dan geluidshinder.

Een grootschalige studentenhuisvesting van deze omvang hoort niet thuis in deze rustige residentiële woonwijk.

De aanvraag wordt ook in de gewijzigde PIV4 nog steeds niet in overeenstemming met artikel 1 van het GRUP bevonden, zij vormt geen 'harmonisch geheel met de omgeving'.

De voorschriften van een goedgekeurd GRUP hebben bindende en verordenende kracht, er bestaat aldus een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering m.b.t. PIV4.

2.9.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.9.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De stedenbouwkundige handelingen komen niet voor vergunning in aanmerking.

2.10 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.10.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De projectzone situeert zich in de oksel tussen de Maaltemeers en de Leebeekstraat te Gent.

De site is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gesitueerd in 'woongebied'. Het projectgebied bevindt zich eveneens binnen de afbakening van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' waarbinnen het de bestemming 'woongebied' behoudt. Ter hoogte van de site is de overdruk 'Groenpool Parkbos' van toepassing, deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur (m.n. woongebied ter hoogte van de betrokken locatie).

Binnen een straal van 100 m rondom de betrokken percelen bevinden zich een 25-tal woningen in het omliggende woongebied. De dichtstbijzijnde woning op ca. 15 m van de perceelsgrenzen.

De Leebeek (O708), een geklasseerde waterloop van de 2^{de} categorie, stroomt op ca. 130 m ten noorden van het projectgebied.

2.10.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.10.2.1 Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

Het afval dat tijdens de uitbating van het complex wordt geproduceerd, bestaat voornamelijk uit huishoudelijk afval. Verder wordt geen speciale afvalproductie voorzien. Het geproduceerde afval zal, per vleugel, gecentraliseerd en selectief worden ingezameld en vervolgens aangeboden worden tijdens de daarvoor bestemde ophaaldagen.

Ter hoogte van de openbare weg aan de Maaltemeers wordt een verzamelzone voor afvalcontainers voorzien waarop de containers gestockeerd worden voor ophaling. Op de avond voor de ophaling worden de nodige containers uit de afvalberging via de lift en een pad naar deze zone gebracht.

2.10.2.2 Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de site in collectief geoptimaliseerd buitengebied. In de omgeving van de site bevindt zich een gescheiden rioleringsstelsel langs de Leebeekstraat en de Maaltemeers. De DWA-leiding is aangesloten op een RWZI; de RWA-leiding mondt uit in de onbevaarbare waterloop 'Leebeek' (2^{de} categorie).

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de studentenhuysvestiging wordt geloosd op de DWA-riolering langs de Maaltemeers die aansluit op een RWZI. Het fecaal afvalwater wordt hierbij eerst voorbehandeld in septische putten (per vleugel wordt een septische put van 20.000 liter voorzien), het grijs water wordt rechtstreeks naar de riolering afgevoerd.

Met de gewijzigde projectversie V4 werd de inhoud van de septische putten gewijzigd naar 17.500 liter per vleugel.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

In de nota 'BA_MAA_bijlage07_hydraulische nota.pdf', die toegevoegd werd aan het stedenbouwkundig luik, werd de jaarlijkse productie van huishoudelijk afvalwater begroot. Uitgaande van 350 studentenkamers en rekening houdende met een dagelijks verbruik van 150 liter per inwoner, komt dit neer op een huishoudelijke afvalwaterproductie van ca. 19.165 m³/jaar.

Met PIV4 werd het aantal studentenkamers teruggebracht tot 278 stuks, op basis van voorgaande kencijfers kan het huishoudelijk afvalwater voor deze situatie begroot worden op ca. 15.221 m³/jaar. Aangezien de te lozen hoeveelheid huishoudelijk afvalwater meer dan 600 m³/jaar bedraagt, dient de lozing van het huishoudelijk afvalwater aangevraagd te worden onder rubriek 3.2.2^a). Gezien het een klasse 3 rubriek betreft, werd deze ambtshalve toegevoegd aan de aanvraag.

Bedrijfsafvalwater (bemalingswater)

Tijdens de aanlegfase zal er voor de aanleg van de ondergrondse constructies (kelderverdieping en liftputten) bemaling noodzakelijk zijn.

Een deel van het bemalingswater zal geïnfilteerd worden op eigen terrein, enerzijds in een wadi, of via een tijdelijk gegraven infiltratiebuffer in het oosten en anderzijds via een oppervlakkige infiltratie met sproeiers ten oosten en zuiden van het perceel ter hoogte van een bomenrij en een beboste zone. De overloop wordt voorzien naar de gracht ter hoogte van de Leebeekstraat die verder afloopt naar de Leebeek en de Ringvaart.

Om te mogen infiltreren in de ondergrond dient het te bemalingswater te voldoen aan de vereiste milieukwaliteitsnormen voor grondwater zoals beschreven in art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II.

Voor de lozing op de gracht zijn de voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op het oppervlaktewater van toepassing.

Debiet

In de bemalingsstudie (Buro LM, 2405075 versie 3, 30/04/2025) wordt het onttrekkingsdebiet met behulp van het numeriek grondwatermodel MWell ingeschat.

Op basis van de output van het model wordt een stationair debiet van ca. 739,8 m³/dag verwacht, tijdens de opstartperiode en voor de aanleg van de liftputten zal het debiet hoger zijn en bedraagt het debiet 1.082,3 m³/dag (gedurende ca. 30 dagen).

Over een totale bemalingsperiode van 210 dagen wordt bijgevolg verwacht dat er een cumulatief volume van ca. 165.631 m³ zal worden opgepompt.

Men voorziet om een deel van het bemalingswater te laten infiltreren, via een wadi en door het gebruik van sproeiers in de groenzones aan de oost- en zuidzijde van de site. Op deze manier verwacht men dagelijks ongeveer 80 m³ water terug in de ondergrond te brengen. Dit debiet werd eveneens meegenomen bij de bepaling van het dagdebiet en het nettowaterbezuur.

Op basis van deze uitgangspunten kan geraamd worden dat er op jaarbasis ongeveer 148.831 m³ bemalingswater zal worden geloosd, aan een maximaal debiet van 1.002,3 m³/dag.

Bemalingscascade

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- Stap 1: Het maximaal. beperken van het netto onttrokken debiet / het terug in de ondergrond brengen van bemalingswater (d.m.v. retourbemaling en/of infiltratie);
- Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;
- Stap 3: Het lozen van bemalingswater in het oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;
- Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Een geval tot geval benadering blijft noodzakelijk om op basis van de lokale omstandigheden af te wegen welke de beste aanpak betreft over de verschillende milieucompartimenten heen.

In de bemalingsstudie wordt de bemalingscascade als volgt besproken:

- Beperken:
 - Voor het beperken van het bemalingsdebiet wordt een sondegestuurde bemaling toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden;
- Retourbemaling / infiltratie:
 - Door het type bemalingssysteem (vacuümbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (met retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Bij het gebruik van een vacuümbemaling komt het bemalingswater immers in contact met lucht waardoor oxidatie tot stand komt. Tijdens dit proces zullen onder andere ijzerdeeltjes zich afzetten waardoor eventuele retourbronnen zeer snel zullen dichtslibben en niet meer zullen werken;
 - Een volledige oppervlakkige infiltratie is door de bebouwde omgeving en de beperkte ruimte op de site praktisch niet haalbaar.

Men voorziet echter wel om een deel van het bemalingswater in het oosten van de site ter hoogte van de toekomstige wadi's te laten infiltreren en om ter hoogte van de beboste zone in het zuiden en de bomenrij in het oosten een deel van het water via oppervlakkige bevoeiing (sproeiers) terug in de bodem te brengen (ca. 80 m³/dag of ca. 16.800 m³ over een bemalingsperiode van 210 dagen);

- Hergebruik
 - Het is aangewezen het bemalingswater eerst te beluchten in een ruim buffervat of een container, aangezien zich mogelijks glauconiet- en ijzerhoudende zandlagen in de ondergrond bevinden. Door deze voorbeluchting wordt het eventueel aanwezige ijzer geoxideerd en kan bezinking plaatsvinden. Daarnaast wordt de temperatuur van het bemalingswater op deze manier aangepast aan de omgevingstemperatuur vóór verdere lozing.
 - Dit buffervat kan, indien gewenst, ook aangewend worden door particulieren, landbouwers of gemeentelijke diensten om water af te tappen door het voorzien van een aftapkraantje (hierbij dient wel duidelijke signalisatie voorzien te worden omtrent het hergebruik van dit niet-drinkbaar water). Er werd door stad Gent een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om deze maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
- Oppervlaktewater of RWA:
 - Het aandeel van het bemalingswater dat niet infiltreert (ca. 148.831 m³) kan geloosd worden in gracht ter hoogte van de Leebeekstraat, die verder afloopt naar de Leebeek en vervolgens naar de

Ringvaart.

Voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater moet, voor de start van de lozing, de toestemming verkregen worden van de waterloopbeheerder (Provincie Oost-Vlaanderen) voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

- Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering wordt niet weerhouden gezien de aanwezigheid van oppervlaktewater in de directe nabijheid van de werfzone.

Lozingsnormen

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling (ca. 275 m) werden gescreend. Binnen deze zone is één OVAM-dossier (BBO82926) gesitueerd. In de bemalingsstudie wordt op basis van het oriënterend bodemonderzoek dat deel uitmaakt van dit OVAM-dossier geconcludeerd dat er van de daar vastgestelde verontreinigingen geen duidelijke aanwijzingen zijn tot ernstige bodemverontreiniging, en dat gezien alles werd aangetroffen in het vaste gedeelte van de aarde (en niet in het grondwater) er geen bijkomende risico's verbonden zijn aan de geplande bemaling en de mogelijke verspreiding ervan door het grondwater.

De werfzone bevindt zich niet in een PFAS no regret-zone.

De lozing van het bemalingswater is niet ingedeeld indien het bemalingswater bij lozing geen concentraties aan gevaarlijke stoffen (zie bijlage 2C van VLAREM II) bevat hoger dan de toetsingswaarden (zie art. 4.2.9.1§3, 4° bij VLAREM II).

Op basis van het uitgevoerde desktoponderzoek worden geen concentraties van gevaarlijke stoffen boven deze toetsingswaarden verwacht. Aangezien de werfzone niet gelegen is op of binnen 20 m van een perceel als bedoeld in artikel 5.53.6.1.6 van VLAREM II, geldt bovendien geen verplichting tot voorafgaande bemonstering en analyse van het bemalingswater.

De exploitant vermeldt echter in de gewijzigde projectversie V4 dat alsnog een staalname zal worden uitgevoerd en vraagt daarnaast rubriek 3.8.1°a) m.b.t. het lozen van bemalingswater aan. Hierdoor blijft de lozing vergund indien tijdens de uitvoering van de bemaling blijkt dat het bemalingswater gevaarlijke stoffen bevat in concentraties boven de toepasselijke toetsingswaarden. Aangezien de site niet gelegen is in een PFAS-risicozone, zijn er geen specifieke aanwijzingen voor verhoogde PFAS-concentraties. Indien zich toch verhoogde concentraties van gevaarlijke stoffen in het bemalingswater zouden voordoen, betreft dit naar verwachting eerder zware metalen.

Controle-inrichting

Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater dient te worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II.

2.10.2.3 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.

Er worden acht wadi's aangelegd, telkens twee per gebouwvleugel (één aan de oostzijde en één aan de westzijde), met elk een diepte van 0,3 m. Samen beschikken ze over een totale infiltratieoppervlakte van 564,39 m² en een buffervolume van 137.400 liter.

Per gebouwvleugel worden er twee regenwaterputten met een opvangcapaciteit van 20.000 liter voorzien (d.i. 40.000 liter per vleugel). Voor het volledige complex betekent dit een totale regenwateropvang voor 160.000 liter. De overloop van de regenwaterputten wordt telkens aangesloten op de wadi's die behoren tot de betreffende gebouwvleugel.

Het opvangen hemelwater wordt hergebruikt voor o.a. de sanitaire installaties, voor de reiniging van lokalen, en voor het begieten van de groenzones (buitenkraantjes).

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

2.10.2.4 Bodem- en grondwater

Werffase

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

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten dient de vigerende wetgeving gerespecteerd te worden. Zowel preventieve als curatieve maatregelen zijn mogelijk om de potentiële impact van dergelijke incidenten te beperken. De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan. Tanken dient steeds te gebeuren op een vloeistofdichte ondergrond. Indien er calamiteiten zouden optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging af te bakenen en weg te nemen.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

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

Opslag van gevaarlijke producten

Gedurende de exploitatiefase zal er een beperkte opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen op de site plaatsvinden. Het betreft de opslag van maximaal 100 liter aan reinigingsproducten (25 liter per gebouwvleugel).

De opslag dient conform VLAREM II te gebeuren.

2.10.2.5 Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting.

2.10.2.6 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, 2019).

Aanvraag

In het kader van de bouw van een complex voor het huisvesten van studenten, met een halfondergrondse kelderverdieping, is bronbemaling noodzakelijk om de werken in den droge te kunnen uit te voeren.

De bemaling wordt aangevraagd voor een maximaal te onttrekken netto volume binnen de IIOA van 148.831 m³ en een netto dagdebiet van 1.002,3 m³/dag. Het bruto volume bedraagt 165.631 m³ en het bruto dagdebiet wordt ingeschat op 1.082,3 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 4,6 m-mv voor de aanleg van de liftputten.

Hydrogeologie

Er werd 15 mechanische sonderingen uitgevoerd en 3 peilbuizen geplaatst.

Op basis van het Hydrogeologische 3D-model (v2.1) wordt de ondergrond als volgt gekarakteriseerd. Tot een diepte van ca. 14 m-mv komen de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) voor; vervolgens wordt het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV A0800) aangetroffen tot een diepte van ca. 41,7 m-mv. Hieronder bevinden zich de slecht doorlatende lagen van het Ieperiaan Aquitardsysteem (HCOV A0900).

In de bemalingsnota wordt met een grondwaterstand gerekend van 1,2 m-mv.

Bemalingsconcept

Het gehanteerde bemalingsconcept betreft een filterbemaling of gelijkwaardig met een aanzetdiepte van ca. 7 m-mv. Voor de liftputten wordt, indien nodig, in een tweede fase, een bijkomende kortstondige bemaling voorzien ter hoogte van de keldervloer.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV A0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit betreft een freatische watervoerende laag.

Verontreiniging

Op basis van een screening van de decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling wordt er geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving verwacht.

Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding noodzakelijk.

In een van de beroepsschriften wordt aangehaald dat het projectgebied een voormalige, ongecontroleerde stortplaats zou betreffen, wat zou wijzen op een verhoogd risico op bodemverontreiniging en op het vrijkomen van schadelijke stoffen bij graafwerken. Bij nazicht in het Mistral-loket van OVAM, werd echter geen informatie teruggevonden waaruit blijkt dat de site een risico-grond betreft. De locatie wordt evenmin vermeld op de kaart van de gekende stortplaatsen in Vlaanderen.

Lozing

Er wordt voorzien om het bemalingswater deels terug te laten infiltreren in de bodem via een wadi en deels via sproeiers ter hoogte van de groenzones in het oostelijk en zuidelijk deel van het perceel. Er wordt ingeschat dat er op deze manier ca. 80 m³/dag terug in de ondergrond zal kunnen gebracht worden. Dit debiet werd ook in rekening genomen voor de bepaling van het netto volume en dagdebiet.

Volgens art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) voor ongewenste stoffen, voor toxische stoffen en voor de pH, bij gebrek daaraan aan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode. Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond gebracht wordt, zal worden geloosd op het oppervlaktewater (een langsracht van de Leebeekstraat).

De bemalingscascade wordt besproken bij het aspect 'afvalwater'.

Verdroging

De invloedstraal, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt maximum 275 m. Voor een bespreking van de mogelijke verdrogende effecten wordt verwezen naar de Natuurtoets.

Zettingen

In de beroepsschriften wordt de vrees geuit voor ongewenste zettingen als gevolg van de geplande bemalingswerken en de mogelijke impact daarvan op de stabiliteit van de omliggende woningen. Uit de zettingsberekeningen in de bemalingsstudie blijkt dat de maximale absolute zettingen worden geraamd op ongeveer 4 à 5 mm ter hoogte van de dichtstbijgelegen gebouwen, afhankelijk van de (eventuele) diepere bemaling voor de liftput.

In deze berekeningen werd nog geen rekening gehouden met mogelijke voorbelastingen of historisch lagere grondwaterpeilen. Hierdoor is het aannemelijk dat de berekende zettingen een overschatting vormen van de werkelijke zettingen. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd.

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt ca. 210 dagen, dit betreft eveneens de aangevraagde termijn. De VMM – kern Adviseren Grondwater geeft in haar advies aan hiermee akkoord te gaan.

2.10.2.7 Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich een 25-tal woningen, de dichtstbijzijnde woning op ca. 15 m van de perceelsgrenzen.

Het projectgebied ligt volgens het gewestplan in 'woongebied'. Op korte afstand van het projectgebied (< 500 m) bevindt zich ook een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' (Campus Don Bosco Sint-Denijs-Westrem met aanhorigheden). Ten noorden bevindt zich het een 'parkgebied', het Maaltepark. In het RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' werd geen herbestemming van deze zones voorzien.

Naar aanleiding van het ongunstige advies van de POVC van 28 april 2026 werd aan de aanvraag een geluidstudie, uitgevoerd door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen van het studie bureau SonIQ (ref. Ds_202311_197- DC260622, dd 22/06/2026), toegevoegd.

Deze geluidstudie werd voor advies voorgelegd aan de provinciale geluidsdeskundige. Hierna volgt een overzicht van het uitgebrachte advies.

Geluidsnormen:

De warmtepompen en de bemaling tijdens de aanlegfase betreffen VLAREM II indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten. Ter hoogte van de (dichtste) vreemde woning(en) moet het specifiek geluid van de inrichting (L_{sp}) voldoen aan de geldende VLAREM-geluidsnormering. Deze worden bepaald door volgende criteria:

1. De indelingsklasse van de inrichting: de warmtepompen zijn klasse 3 ingedeeld, de bemaling tijdens de aanlegfase is klasse 2 ingedeeld;
2. Het een nieuwe/bestaande inrichting betreft: conform artikel 1.1.2. van VLAREM II betreft het een nieuwe inrichting;
3. De te beschouwen beoordelingspunten (BP) in de omgeving en de ligging ervan volgens het gewestplan en/of andere ruimtelijke plannen in de omgeving:
 - de dichtste woningen bevinden zich op minder dan 200 m van de perceelsgrenzen van de projectsite in de Leebeekstraat (nr. 8, 10 en 12) en Maaltemeers (nr. 23, 74A-74D, 74, 72, 70, 21, 19 en 17). Deze woningen liggen in woongebied en op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
 - in geval er 2 of meerdere gebiedsbestemmingen van toepassing zijn ter hoogte van een BP, geldt het gebiedstype met de minst strenge richtwaarden volgens bijlage 4.5.4.;
4. De exploitatie-uren: zowel de warmtepompen tijdens de exploitatiefase als de bemaling tijdens de aanlegfase kunnen 24u op 24u in werking zijn, waardoor de nachtperiode relevant is.

Voor een nieuwe klasse 3-inrichting (warmtepompen, exploitatiefase) is het L_{A95} -niveau van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (OOG) niet bepalend voor de normstelling. Het specifiek geluid (L_{sp}) van de warmtepompen in open lucht moet voldoen aan de richtwaarde volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II verminderd met 5 dB.

Voor een nieuwe klasse 2-inrichting (bemaling, aanlegfase) is het L_{A95} -niveau van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (OOG) bepalend voor de normstelling. Het specifiek geluid (L_{sp}) van de bemaling in open lucht moet volgens bijlage 4.5.6. van VLAREM II voldoen aan de richtwaarde volgens bijlage 4.5.4. van VLAREM II verminderd met 5 dB als het L_{A95} van het OOG kleiner is dan de richtwaarde. In het andere geval moet het L_{sp} van de inrichting in open lucht voldoen aan de richtwaarde enerzijds en aan het L_{A95} van het OOG verminderd met 5 dB anderzijds.

Ingevolge bovenstaande kan de toe te passen geluidsnormering als volgt worden samengevat:

Beoordelings-periode	<500m gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (2°)		
	RW (dB(A))	GW $L_{A95} < RW$ (dB(A))	GW $L_{A95} \geq RW$ (dB(A))
Dag (7u-19u)	50	45	50 en $L_{A95}-5$
Avond (19u-22u)	45	40	45 en $L_{A95}-5$
Nacht (22u-7u)	45	40	45 en $L_{A95}-5$

In geval er op basis van de lineaire tertsbandanalyse tonaliteit optreedt conform de VLAREM II definitie, wordt bij de berekening van het L_{sp} in open lucht van de inrichting een 5 dB toeslag aangerekend alvorens de grenswaarden af te toetsen. Tonaliteit treedt o.a. op wanneer het lineaire geluidsniveau van één of meerdere tertsbanden 5 dB of meer bedraagt dan beide aangrenzende tertsbanden.

Bepaalde bedrijfsgeluiden treden voor minder dan 10% van de beoordelingsperiode op en vertonen een incidenteel, fluctuerend of intermitterend, impulsachtig karakter. Voor deze geluiden gelden grenswaarden volgens bijlage 4.5.5. van VLAREM II. Het gemeten $L_{Aeq,1s,max}$ -niveau mag niet meer bedragen dan de toepasselijke waarde (TP), zijnde de richtwaarde volgens bijlage 4.5.4. verminderd met 5 dB (nieuwe inrichtingen), vermeerderd met 10, 15 of 20 dB afhankelijk van de aard van het geluid en de beoordelingsperiode.

Beoordelings-periode	<500m gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (2°)		
	TP (dB(A))	Inc. / fluct. (dB(A))	Intermit. / impuls. (dB(A))
Dag (7u-19u)	45	60	65
Avond (19u-22u)	40	50	55
Nacht (22u-7u)	40	50	55

De exploitatie van de sportvelden betreft geen VLAREM-ingedeelde inrichting of activiteit. Er bestaan geen strikte VLAREM grenswaarden voor het geluid afkomstig van sportvelden. In het (vergunningen)beleid moet, in navolging van artikel 2.1.2 en artikel 2.2.1.1 van VLAREM II, rekening gehouden worden met het in stand houden van de milieukwaliteitsnormen (MKN). De MKN voor geluid zijn opgenomen in bijlage 2.2.1 van VLAREM II en worden uitgedrukt in de akoestische parameter $L_{A95,1u}$, welke het geluidsdrukniveau weergeeft dat gedurende 95% op uurbasis overschreden wordt. De geldende MKN zijn deels afhankelijk van de ruimtelijke context. In de milieuregelgeving wordt een verscheidenheid aan maatschappelijke functies, geënt op zoneringen volgens de ruimtelijke ordening, enigszins verzoend met elkaar. Dit gebeurt door rekening te houden met de ligging volgens ruimtelijke plannen én met de afstand ten opzichte van gebieden waar 'bedrijvigheid' centraal staat (in de ruime zin van het woord, dus industriegebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, recreatiegebieden). Rekening houdend met de ligging van de dichtste bewoning op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, gelden er MKN van 50, 45 en 45 dB(A) tijdens respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Het is mogelijk dat op de sportvelden, afhankelijk van de activiteiten die er zullen plaatsvinden, elektronisch versterkte muziek gespeeld wordt, waarvoor de bepalingen van hoofdstuk 6.7. van VLAREM II voor niet-ingedeelde muziekactiviteiten van toepassing zijn. In hoofdstuk 6.7 van VLAREM II zijn enkele randvoorwaarden m.b.t. de emissie en immissie van elektronisch versterkte muziek vastgelegd:

- aan de emissiezijde (zendzijde) moet het maximale geluidsniveau voortgebracht door de muziek beperkt zijn tot 85 dB(A), gemeten als $L_{Aeq,15min}$ (art. 6.7.3. §1). Dit niveau geldt op eender welke plaats (art. 6.7.3. §2);
- aan de immissiezijde (ontvangstzijde), zijnde binnen in gebouwen in de buurt waar zich personen bevinden, moet het maximale geluidsniveau als gevolg van de muziek beperkt blijven tot geluidsniveaus die afhankelijk zijn van het heersende achtergrondgeluidsniveau, gemeten als $L_{A95,5min}$ binnen met gesloten deuren en vensters (art. 6.7.4).

Op deze emissie- en immissieregels kan de exploitant uitzonderingen aanvragen, binnen bepaalde randvoorwaarden (art. 6.7.3. §3). De emissieregels zijn niet van toepassing als:

1. De muziekactiviteit voorafgaand is aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de muziekactiviteit plaatsvindt en;
2. Het college, vermeld in punt 1°, de muziekactiviteit toelaat. Die toelating kan evenwel alleen gegeven worden indien het geluidsniveau in de inrichting $L_{Aeq,60min} \leq 100$ dB(A) en de muziek-activiteit gekoppeld is aan een bijzondere gelegenheid. Gezien het hier open lucht activiteiten betreft, geldt er geen beperking op het aantal uitzonderingen.

In geval de uitzondering toegestaan wordt, vervallen de immissieregels (art. 6.7.4. §2). De beoordeling van zulke uitzonderingsaanvragen behoort tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Bespreking van de geluidaspecten

Aanlegfase

Artikel 4.5.1.1. §2 van VLAREM II stelt: "Tenzij voor bepaalde categorieën van inrichtingen in dit besluit andere bepalingen zijn opgenomen, zijn de bepalingen, vermeld in afdeling 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4 en 4.5.5 van dit besluit van toepassing, uitgezonderd tijdens de eigenlijke bouw-, sloop- of wegenwerken". Dus voor activiteiten horende bij de eigenlijke bouw-, sloop- en wegenwerken zijn volgens artikel 4.5.1.1. §2 van VLAREM II de richt- en grenswaarden volgens hoofdstuk 4.5. niet van toepassing. De bouwwerken voor de aanleg van de studentenhuisvesting zijn dus vrijgesteld van de bepalingen van hoofdstuk 4.5., zo ook de aan- en afvoer van grondstoffen en bouwstoffen in functie

van deze bouwwerken.

Om hinder te beperken, dienen evenwel volgende 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 vormen 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. De bemaling van het grondwater is klasse 2 ingedeeld onder rubriek 53.2.2°b) en zal 210 kalenderdagen op jaarbasis in beslag nemen. Er zal bemaald worden met een elektrische bemalingspomp, wat beduidend minder geluid produceert dan een mechanische pomp. Verder worden er geen gegevens over bv. het akoestische bronvermogen of geluidsniveau van de pomp gegeven.

Op basis van het bemalingsplan (*BA_MAA_Bemaling_plan.pdf*, versie 24 juni 2026) is de locatie van de bemalingspompen op de site gekend en kan de afstand tot de dichtste en dus potentieel meest belaste woningen ingeschat worden (situering pompen is volgens de ligging op het plan van oost naar west):

- de pomp op positie 1 situeert zich het meest nabij het appartementsgebouw Maaltemeers 74A op circa 55 m afstand tot de voorgevel van dit gebouw;
- de pomp op positie 2 situeert zich het verst van bewoning op circa 100 m van de woning Leebeekstraat 8 en het appartementsgebouw Maaltemeers 74C;
- de pomp op positie 3 situeert zich op circa 70 m tot de woning Leebeekstraat 10;
- de pomp op positie 4 situeert zich op circa 57 m tot de woning Leebeekstraat 10.

Afgaande op de ligging volgens het gewestplan, geldt ter hoogte van deze woningen een grenswaarde voor het L_{sp} in open lucht van 40 dB(A) tijdens de nachtperiode. Op basis van de afstand van de pomp tot de dichtste woning kan met de theoretische formule voor de afstandsuitbreiding van een puntbron het maximale akoestische bronvermogen L_{WA} van de pomp berekend worden opdat het L_{sp} ter hoogte van de betreffende woning niet meer dan 40 dB(A) zou bedragen:

Positie pomp	Positie 1	Positie 2	Positie 3	Positie 4
Afstand tot de dichtste woning (m)	55	100	70	57
L_{WA} (dB(A))	82,8	88,0	84,9	83,1

Het akoestisch bronvermogen L_{WA} van de bemalingspomp mag dus maximaal 82,8 dB(A) of afgerond op de eenheid 83 dB(A) bedragen om ter hoogte van de meest kritische woning Maaltemeers 74A te voldoen aan de meest kritische grenswaarde van 40 dB(A). Een soepelere normstelling kan bekomen worden op basis van geluidsmetingen van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (OOG), waarbij het L_{A95} niveau wordt bepaald.

Exploitatiefase

Voor het L_{sp} van de 8 indelingsplichtige warmtepompen geldt ter hoogte van de meest nabije woningen een grenswaarde van 40 dB(A) in de nachtperiode. Het akoestisch bronvermogen L_{WA} van het type warmtepomp bedraagt 78 dB(A). Op vraag van de exploitant werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd door SoniQ om na te gaan of de warmtepompen voldoen aan de VLAREM II grenswaarden. SoniQ voerde een computersimulatie uit met Soundplan 9.1. conform de norm ISO 9613-2 (2024) onder worstcase windcondities (meewind) en met een maximale rekenonzekerheid van 2 dB. De acht warmtepompen werden ingetekend als geluidsbronnen op het dak. De opstaande rand van 1,18 m werd niet ingetekend, waardoor de potentiële afscherming ervan niet in rekening wordt gebracht. In werkelijkheid kan deze rand voor een bijkomende afscherming zorgen ten aanzien van de woningen. Met alle warmtepompen simultaan in werking, berekent SoniQ het L_{sp} ter hoogte van de omringende woningen en toont aan dat ter hoogte van de meest nabije bewoning wordt voldaan aan de nachtelijke grenswaarde van 40 dB(A).

Beoordelingspunt	Berekend specifiek geluid (L_{sp}) dB(A)
Maaltemeers 74A	32
Leebeekstraat 8	32
Maaltemeers 74C	32

Leebeekstraat 17	31
Maaltemeers 23	30
Maaltemeers 74D	30
Maaltemeers 72	30
Maaltemeers 74B	29
Leebeekstraat 10	29

Als tonaliteit zou optreden, wat met dit type installaties mogelijk is, en dus een 5 dB toeslag wordt aangerekend bij de berekening van het L_{sp} , zal nog steeds worden voldaan aan de grenswaarde van 40 dB(A).

In het Collegebesluit van stad Gent en in de beroepen is er sprake van 2 sportvelden aan de voorzijde van de studentenhuisvesting, die vrij toegankelijk zullen zijn voor de studenten en andere buurtbewoners en waar sport- en ontspanningsactiviteiten kunnen plaatsvinden. In de beroepen worden deze activiteiten omschreven als een potentiële bron van geluidsoverlast voor de buurt, mede omdat deze activiteiten zich ook in de avond- en nachtperiode kunnen voordoen. Op basis van het aanvraagdossier (PIV4) lijken deze sportvelden evenwel geen onderdeel van de aanvraag, deze worden op geen enkel plan aangeduid als "sportvelden". Gezien beide velden vrij toegankelijk zullen zijn voor het publiek, lijken deze ook eerder een openbaar karakter te hebben. Echter situeren de velden zich wel op privaat domein, met name perceel N45 dat wel deel uitmaakt van de vergunning verleend door het College.

Gezien deze sportvelden toegankelijk (zullen) zijn voor het publiek, zijn er geen restricties betreffende het gebruik en de exploitatietijden. De activiteiten die potentieel kunnen doorgaan op de sportvelden zijn evenmin onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 4.5. van VLAREM II. Deze activiteiten kunnen echter wel gepaard gaan met een potentiële geluidsimpact op de buurt, zo ook in de avond- en nachtperiode.

Artikel 1.1.2. van VLAREM II definieert een milieutechnische eenheid als het geheel van verschillende ingedeelde inrichtingen, met inbegrip van hun exploitatie-terrein en de overige onroerende goederen waarmee zij verbonden zijn, die als een geheel moeten worden beschouwd met het oog op het beoordelen van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens of milieu. Artikel 1.1.2. van het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) definieert een milieutechnische eenheid als het geheel van verschillende inrichtingen en/of activiteiten, zonder expliciet te spreken over ingedeelde inrichtingen, met inbegrip van hun exploitatieterrein en de overige onroerende goederen waarmee ze verbonden zijn, die als één geheel moeten worden beschouwd met het oog op het beoordelen van het nadeel dat ze kunnen berokkenen aan mens of milieu. Een gegeven dat kan wijzen op de aanwezigheid van een milieutechnische eenheid is de onderlinge geografische, materiële of operationele samenhang van inrichtingen en activiteiten, die gepaard gaat met een relatieve afscheiding van het geheel van deze inrichtingen en activiteiten ten opzichte van andere inrichtingen en activiteiten. Het feit dat verschillende inrichtingen een verschillend eigendomsstatuut hebben, belet niet dat zij een milieu technische eenheid kunnen vormen. Het geheel van ingedeelde én niet-ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten die omwille van geografische, materiële of operationele samenhang één geheel vormen in functie van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens of milieu, worden dus als een milieu technische eenheid beschouwd, ook wanneer deze een verschillend eigendomsstatuut hebben. Ook de Raad voor Vergunningsbetwisting heeft in het verleden geoordeeld dat bij de aanleg van bv. sportterreinen de cumulatieve geluidseffecten van het totaalproject moeten onderzocht worden (RvVb A 2021-1063 d.d. 3 juni 2021).

Concreet betekent dit dat niet alleen de indelingsplichtige warmtepompen op de daken van de studentenhuisvesting, maar dus ook alle andere uit de exploitatie van de studentenhuisvesting voortvloeiende activiteiten beoordeeld moeten worden in functie van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens of milieu. Dus ook de activiteiten op de sportvelden, welke zich situeren op perceel 45N, maken dus deel uit van de milieutechnische eenheid en dienen dus mee beoordeeld te worden naar de geluidsimpact op de omgeving.

Gezien de nabije ligging van bewoning en het potentieel groot aantal personen dat aanwezig kan zijn op de sportvelden, tevens in de avond- en nachtperiode, mag, ongeacht het openbare of private karakter ervan, de geluidsimpact op de buurt niet onderschat worden. In een geluidsonderzoek van

het PCM naar aanleiding van geluidshinderklachten door het gebruik van een openbaar park met speeltuin (ref. M05/2025/147), werden als gevolg van een 15-tal spelende kinderen ter hoogte van de speeltuin ter hoogte van de meest nabije bewoning op circa 80 m tot 100 m afstand tot de speeltuin specifieke geluidsniveaus bepaald van 53-54 dB(A). Ook (dronken) mensen in de late avond- en nachturen, gepaard gaande met geroep en getier, gaven geregeld aanleiding tot geluidsoverlast. Er werden geluidspieken gemeten tot maximaal 69 dB(A). De meest nabije bewoning t.a.v. de sportvelden, zijnde Maaltemeers 74A en 74C, situeren zich op een vergelijkbare afstand tot de sportvelden, waardoor er vergelijkbare geluidsniveaus als gevolg van vergelijkbare activiteiten kunnen verwacht worden.

In Maaltemeers en de Leebeekstraat heerst een achtergrondgeluidsniveau veroorzaakt door het wegverkeerslawaai afkomstig van belangrijke verkeerswegen in de buurt (E40 en R4), cfr. de geluidsbelastingkaarten voor wegverkeer L_{den} en L_{night} . Een verhoogd achtergrondgeluidsniveau kan een maskerend effect hebben op andere geluiden in de buurt, bv. geroezemoes van mensen aanwezig op de sportvelden. Plotse geluidspieken als gevolg van bv. roepende mensen kunnen echter een uitgesproken geluidsevent vormen dat zich onderscheidt van het achtergrondgeluid, wat zeker in de avond- en nachtperiode kan leiden tot een hindergevoel, mede doordat men in de nachtperiode wenst te slapen en men gevoeliger is voor stoorlawaai. Het geluidsonderzoek van het PCM, waarbij dus op een afstand van circa 80 m tot 100 m geluidspieken tot 69 dB(A) werden gemeten, bevestigt deze stelling, gezien het achtergrondgeluidsniveau in deze buurt ook verhoogd was als gevolg van nagenoeg aanhoudende passage van verkeer op een nabije drukke verkeersweg. T.o.v. een L_{night} -waarde van 55 dB(A) vormen piekniveaus tot 69 dB(A) ook duidelijk te onderscheiden geluidsevents. In het aanvraagdossier ontbreekt evenwel concrete informatie over de sportvelden, zowel m.b.t. de aanleg als m.b.t. het beoogde gebruik en de maatregelen die de geluidshinder voor de buurt moeten beperken, alsook enige vorm van impactanalyse op de buurt, bv. a.d.h.v. het MER-significantiekader geluid uit het Richtlijnenboek discipline geluid d.d. 28 februari 2011 (§ 3.2.1.). Het is evenmin duidelijk in welke mate de sportvelden al dan niet deel uitmaken van de aanvraag/vergunning en in welke mate de sportvelden een openbaar karakter hebben of niet. Het is dan ook niet mogelijk op basis van voorliggend dossier om een objectieve beoordeling te maken van de potentiële geluidsimpact van de het gebruik van de sportvelden op de buurt en de in de beroepen geuite vrees voor geluidshinder als gevolg van het gebruik van de sportvelden te weerleggen op basis van objectieve elementen.

Conclusie

Rekening houdend met het bovenstaande, wordt het Collegebesluit van stad Gent d.d. 27 november 2025 bevestigd met uitzondering van het vergunnen van de sportvelden op perceel 45N.

Betreffende de technische installaties onder rubriek 16.3.2°a) wordt voorgesteld de huidige bijzondere voorwaarde uit het Collegebesluit aan te vullen als volgt:

- De 8 warmtepompen worden geplaatst op het dak van de gebouwen vleugels op de locatie zoals voorzien op het inplantingsplan (PIV4) binnen de verzonken technische zone;

- Het geluidsvermogeniveau van elke warmtepomp afzonderlijk wordt beperkt tot 78 dB(A).

Betreffende de bemaling tijdens de aanlegfase onder rubriek 53.2.2°b) wordt voorgesteld de huidige bijzondere voorwaarde uit het Collegebesluit aan te vullen als volgt:

- Er wordt gebruik gemaakt van een bemalingspomp met een maximaal geluidsvermogeniveau van 83 dB(A).

Er wordt voorgesteld perceel 45N, waar zich dus de sportvelden situeren, te weren uit de vergunning. Concrete informatie over de aanleg, het beoogde gebruik en een objectieve analyse van de potentiële geluidsimpact op de buurt ontbreken in het dossier.

2.10.2.8 Lucht

Werffase

Tijdens de werffase zal hoofdzakelijk werfverkeer relevant zijn in functie van luchtmissies. Als gevolg van dit werfverkeer wordt echter slechts een beperkte toename van luchtverontreiniging verwacht. Dit is slechts een tijdelijke overlast die verdwijnt na de aanlegfase. Er dient gewerkt te worden met goed onderhouden machines, waardoor de effecten naar lucht verwaarloosbaar zijn. Er dient maximaal

gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren tijdens de werffase. Er mogen geen dieselfgeneratoren worden gebruikt voor de aandrijving van de bemalingspompen. Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven, afdekken van ladingen bij transport van sloopafval... De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

Exploitatiefase

Elke vleugel zal uitgerust worden met twee lucht/water warmtepompen (acht in totaal voor het hele complex, elk met een vermogen van 15,3 kW) voor de verwarming van de gebouwen, waardoor er geen luchtzijdige emissies te verwachten zijn.

Middels PIV4 werd het vermogen van elke warmtepomp gewijzigd naar 13,3 kW. De totale geïnstalleerde drijfkracht van de water/lucht warmtepompen wijzigt hierdoor naar 106,4 kW.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten.

Verder werd in de gewijzigde projectversie PIV4 het voorziene koelmiddel gewijzigd van R290 (propaan) naar R410A. Hierbij kan worden opgemerkt dat R410A een gefluoreerd koelmiddel betreft met een zeer hoog GWP van 2.088. R290 daarentegen betreft een natuurlijk koelmiddel met een zeer laag GWP van 3 en vormt vanuit klimaat oogpunt een aanzienlijk milieuvriendelijker alternatief.

Gelet op de uitfasering van F-gassen en de doelstellingen inzake klimaat en duurzaamheid, is het aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van koelmiddelen met een lager GWP of natuurlijke alternatieven te onderzoeken. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 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.

2.10.2.9 Verlichting

Het projectgebied is momenteel onverlicht; enige afstraling van de verlichting langs de E40, de Maaltemeers en de Leebeekstraat valt echter niet uit te sluiten.

Ter hoogte van de studentenhuysvesting wordt sensorgestuurde verlichting met beperkte brandtijden voorzien. Deze verlichting zal voornamelijk in de wintermaanden en tijdens de ochtend- en avonduren functioneren, in functie van sfeer en veiligheid.

Daarnaast worden langs de Maaltemeers twee sportvelden aangelegd. De aanvraag bevat evenwel geen informatie over de organisatie van de verlichting in deze zone, die zich het dichtst bij de omliggende woningen bevindt, noch over de maatregelen die zullen worden genomen om lichthinder voor omwonenden te beperken.

Op basis van de beschikbare gegevens kan niet worden vastgesteld dat de geuite bezwaren omtrent mogelijke lichthinder ongegrond zijn. De aanvraag (PIV2) bevatte hiervoor onvoldoende onderbouwing. Deze ontbrekende informatie dient te worden toegevoegd aan het aanvraagdossier (bij voorkeur voor de volledige projectsite), temeer daar de vrees voor lichthinder expliciet wordt aangehaald in de ingediende beroepschriften.

In PIV4 wordt dieper ingegaan op de voorziene verlichting van de site, en werd deze eveneens aangeduid op het plan *'BA_MAA_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf'*. In de architecturale nota wordt verduidelijkt dat de sportvelden (die het dichtst bij de bewoning gelegen zijn), de wadi's en de groenzones niet worden aangelicht. Tussen de sportvelden en de voorziene bebouwing wordt een wandelpad aangelegd dat toegang geeft tot elke beuk van het gebouwencomplex. Langs de wandelpad voorziet met verlichting met het oog op gebruiksgemak en veiligheid. De voorziene verlichtingsarmaturen zijn laag (hoogte = 1 m), zijn neerwaarts gelicht en amberkleurig. Verder voorziet men om de verlichting van sensors te voorzien zodat de brandtijd beperkt blijft tot

hoofdzakelijk de ochtend- en avondperiode in de winter. De fietsenstalling kan worden bereikt via een pad aan de snelwegkant (d.i. de achterkant van het gebouw t.a.v. de nabije bewoning). Hierbij wordt gebruik gemaakt van soortgelijke verlichtingsarmaturen: sensorgestuurd en met een neerwaartse amberkleurige lichtkegel. De armaturen worden echter voorzien op een hoogte van 4 meter om de veiligheid van de fietsers te verbeteren. Aan de verschillende inkomdeuren wordt telkens een wandarmatuur voorzien.

Gelet op bovenstaande omschrijving en de bijgevoegde plannen wordt geen onaanvaardbare lichthinder verwacht.

2.10.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De volgende door Centrale Don Bosco vzw gevraagde IIOA's, kunnen GUNSTIG worden geadviseerd: Een tijdelijke bronbemaling, aangevraagd onder het inrichtingsnummer 20241018-0042, waarbij volgende rubrieken van toepassing zijn:

3.8.1°a) (3)

Het lozen van bemalingswater, al dan niet via een waterzuivering, aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag.

53.2.2°b) (2)

Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume van maximaal 148.831 m³, een netto dagdebiet van 1.002,3 m³/dag en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld.

De exploitatie van huisvesting voor studenten, aangevraagd onder het inrichtingsnummer 20240611-0046, waarbij volgende rubrieken van toepassing zijn:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van maximaal 15.221 m³/jaar in de openbare riolering.

16.3.2°a) (3)

Acht warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 106,40 kW (13,3 kW per stuk).

17.4 (3)

De opslag van 100 liter reinigingsproducten in kleine verpakkingen.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn(en):

een beperkte termijn van 210 dagen voor de uitvoering van de bronbemaling, te rekenen vanaf de start van de bemalingswerken (rubriek 3.8.1°a) en 53.2.2°b));

een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

Milieunavigators, via de link:

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

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:

algemene voorwaarden voor lozing van bemalingswater in het oppervlaktewater.

Bijzondere milieuvoorwaarden

Lozen van het bemalingswater

Om het bemalingswater te kunnen lozen in de Leebeek dient voorafgaandelijk aan de start van de werken de toestemming verkregen te worden van de waterloopbeheerder (Provincie Oost-Vlaanderen) voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. Er werd door stad Gent een affiche opgemaakt die door de

exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Bronbemaling

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

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

Voor de overige periode: maandelijks.

Het geluidsvermogeniveau van elke bemalingspomp dient beperkt te blijven tot maximaal 83 dB(A).

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen.

De maatregelen en aanbevelingen opgesomd in de Bomen Effect Analyse van Spectrum Boombeheer (061MTM-3016-BEA, Spectrum Boombeheer-20260601.pdf, d.d. 29/05/2026) die deel uitmaakt van de omgevingsaanvraag met referentie OMV2025030775, dienen tijdens de uitvoering van de werken strikt te worden opgevolgd. Beregenings- of bevoeiingswater dient te voldoen aan de normen voor het retourneren van bemalingswater.

Werk

Om hinder te beperken worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

In samenspraak met een European Tree Technician dient er een boombeschermingsplan opgemaakt te worden voor de te behouden bomen binnen het projectgebied. De European Tree Technician zal hierop controle uitoefenen gedurende de bouwwerken.

Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 160.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

Warmtepompen

De acht warmtepompen worden geplaatst op het dak van de gebouwen vleugels op de locaties zoals voorzien op het plan "*241021_MAA_3104 Dakplan.pdf*" (versie 23 juni 2026) binnen de verzonken technische zone.

Het geluidsvermogen van elke warmtepomp afzonderlijk wordt beperkt tot maximaal 78 dB(A).

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

Het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, dient conform art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II te voldoen aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) voor ongewenste stoffen, voor toxische stoffen en voor de pH, bij gebrek daar aan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

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

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de

registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

Het merk en serienummer.

Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.

De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 (en latere aanpassingen) tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 70 kW in gebouwen.

Gelet op de uitfasering van F-gassen en de doelstellingen inzake klimaat en duurzaamheid, is het aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van koelmiddelen met een lager GWP of natuurlijke alternatieven te onderzoeken.

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 068962-008/PJ/2025, nageleefd worden.

2.11 Advies POVC

De POVC adviseerde het dossier ongunstig in de zitting van dinsdag 8 september 2026

2.12 PIV 6

Op 9 september 2026 werd een gewijzigde PIV6 ingediend, ter vervanging van PIV5 die de dag eerder werd ingediend maar een materiële fout bevatte.

De aanvrager voegt volgende toelichting toe aan deze PIV5/6: "...

Vooreerst zou het aangevraagde de mobiliteitstoets niet doorstaan, inzonderheid wat het aantal autoparkeerplaatsen betreft. Er zou geen contract voorliggen waaruit ondubbelzinnig blijkt dat de studentenkamers uitsluitend voor beursstudenten zullen verhuurd worden. Ook het CBS zou in haar advies niet steeds uitgaan van een verwachting dat 5,85% van de kotstudenten zelf met de wagen naar Gent zullen komen. Hiervoor zou een parkeeroplossing op eigen terrein moeten worden voorzien. Bij onderhavige brief wordt een beperkt gewijzigde projectversie gevoegd (PIV5), waarbij ter hoogte van de nieuw aan te leggen toegang en parkeerplaatsen, in 13 bijkomende parkeerplaatsen wordt voorzien (totaal van 17 parkeerplaatsen). De parkeerplaatsen infiltreren integraal op eigen terrein. Er wordt integraal tegemoet gekomen aan de bezorgdheden van de provinciale deskundige. Er wordt een parkeeroplossing geboden op eigen terrein (en dit nog abstractie makend van het feit dat de studentenkamers wel degelijk aan beursstudenten zullen worden verhuurd).

Tevens wordt het gewijzigd ontwerp (4 bouwlagen in plaats van 5) nog steeds strijdig geacht met artikel 1 van de voorschriften van het GRUP (dit is de zogenaamde harmonieregel).

Vergunningsaanvrager kan niet anders dan vaststellen dat door de provinciale deskundige aan het betrokken voorschrift een draagwijdte wordt gegeven die er niet is in vervat. Het aangevraagde moet zich inpassen in de omgeving en/of in harmonie zijn met de omgeving, doch moet niet identiek zijn qua schaal, vormgeving,

Zoals reeds uitvoerig toegelicht in de verantwoordingsnota van de architect, alsook in de toelichting bij de gewijzigde projectversie PIV3, vormt het aangevraagde wel degelijk een harmonisch geheel met de omgeving (noot: een standpunt dat, geheel terecht, door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden):

"De projectsite wordt ruimtelijk begrensd door de E40 enerzijds en de Leebeekstraat en Maaltemeers anderzijds. De E40 vormt een bestaande fysieke barrière. Aan de overzijde van de E40 bevinden zich verschillende hoogbouwwolumes, visueel duidelijk waarneembaar vanop de projectsite.

De woningen aan de overzijde van de Leebeekstraat betreffen eengezinswoningen, hoofdzakelijk bestaande uit 1 à 2 bouwlagen onder (hellend) dak. De materialen, het gabariet, de typologie, ... zijn heterogeen. De woningen worden aan het gezichtsveld van de projectsite onttrokken door de aanwezigheid van een bestaande groenbuffer. Deze groenbuffer wordt met het aangevraagde nog verder versterkt.

Aan de overzijde van de Maaltemeers, bevinden zich 5 meergezinswoningen, bestaande uit drie bouwlagen met een teruggesprongen vierde bouwlaag. De verschillende volumes vormen een homogeen geheel, bestaande uit bruine gelijmde baksteen, donkerkleurig schrijnwerk en platte daken. De bestaande volumes worden van het nieuw op te richten volume gescheiden door de voorziene sportvelden.

Palend aan de projectsite werd op 13 februari 2025 een jongerenopvang vergund (dossier gekend onder OMV_2024080855). De jongerenopvang vormt een tussenschakel tussen de bestaande zuivere residentiële bebouwing en de aangevraagde studentenhuisvesting.

Onderhavig ontwerp is het resultaat van een uitvoerig ontwerpend onderzoek, rekening houdende met voormelde ruimtelijke context. Het ontwerp kiest bewust voor een inplanting zo ver mogelijk van de woningen aan de Maaltemeers, waardoor de bestaande wilde groenbuffer langs de E40 het gebouw als het ware omsluit. De vier gebouwbenen zijn onderling verbonden via een passerelle aan de zuidzijde, die tevens dienst doet als akoestische buffer tussen de snelweg en de omliggende buurt. Door de reductie van vijf naar vier bouwlagen wordt de gebouwhoogte beperkt tot 13,2 m. Het gewijzigde project sluit hiermee aan bij de bestaande meergezinswoningen aan de overzijde van de Maaltemeers, die bestaan uit drie bouwlagen met een teruggesprongen vierde bouwlaag. Tegelijk dient het project gesitueerd te worden in zijn ruimere context: aan de overzijde van de E40 zijn er diverse grootschalige hoogbouwvolumes aanwezig die de verdich ng langs de snelweginfrastructuur markeren. Vanuit dat perspectief is het aangevraagde project, met zijn vier bouwlagen en zijn inplan nog zo dicht mogelijk tegen de zone non-aedificandi, bijzonder bescheiden te noemen. De materialisatie in grijze baksteen met olijfgroene voegkleuren sluit aan bij het groene karakter van de omgeving. De technische installaties op het dak zijn ingebed in een verlaagde zone en zijn niet zichtbaar vanaf de Maaltemeers of de Leebeekstraat, waardoor de kroonlijst rustig en onopvallend blijft. Het project vormt aldus een harmonisch geheel met de aanwezige bebouwing, groenzones en infrastructuur in zijn directe omgeving. Het aangevraagde vormt een logisch geheel met de bestaande kenmerken van de omgeving”.

In het ontwerpadvies wordt door de provinciale deskundige geluid nog voorbehoud gemaakt bij het geluid van de sportvelden. Er wordt geadviseerd om de sportvelden uit de vergunning te sluiten. Bij onderhavige nota wordt een gewijzigde inplantingsplan NT en beplantingsplan gevoegd, waarbij de groenbuffer, zoals voorzien ter hoogte van de Leebeekstraat, wordt doorgetrokken ter hoogte van de Maaltemeers. Inzonderheid wordt o.a. voorzien in een bomenrij (Esdoorn), zodat de ontwikkeling bijkomend landschappelijk wordt ingekleed en het resterend deel van het grasvelden/sportvelden, van de omliggende bebouwing wordt gebufferd (zowel visueel als naar geluid, in zoverre dit dan al noodzakelijk zou zijn, quod non). Door de bijkomende groenbuffering wordt door de aanvrager zowel het weigeringsmotief inzake de harmonieregel als inzake het geluid van de sportvelden ontmoet. Met de projectwijziging wordt tegemoet gekomen aan het ontwerpadvies van de provinciale deskundigen (alook aan de beroepsgrievan van de buurtbewoners). De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Wel integendeel, een bijkomende parkeeroplossing op eigen terrein alook een bijkomende landschappelijke inkleding wordt met de gewijzigde projectversie verzekerd, wat de inpasbaarheid van het project optimaliseert. Een nieuw openbaar onderzoek dringt zich niet op.”

2.13 Conclusie

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

De na de POVC ingediende gewijzigde projectinhoud PIV6 is van die aard dat kan voorbijgegaan worden aan het ongunstig advies van de POVC:

De aanvraag wordt in de gewijzigde PIV6 in overeenstemming met artikel 1 van het GRUP bevonden, zij vormt wel degelijk een 'harmonisch geheel met de omgeving'.

De stelling van de POVC dat het hier gaat om een 'rustige residentiële woonwijk' kan niet worden gevolgd. Het bouwperceel situeert zich in een zeer divers landschap dat gekenmerkt wordt door wonen, gemeenschapsvoorzieningen en weginfrastructuur. Hoewel wonen in deze omgeving nadrukkelijk aanwezig is onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen, bepalen gemeenschapsvoorzieningen onder de vorm van sportvelden en de autostrade evenzeer mee het landschap. De harmonieregel louter toepassen op basis van kenmerken van de woonomgeving is dan ook niet correct. Zowel gemeenschapsfuncties als de autostrade drukken hun stempel op deze omgeving.

Het bouwperceel is door de autostrade volledig afgesneden van het agrarische en parkachtige landschap van het Parkbos. De landschappelijke kwaliteit van het Parkbos voelt ter hoogte van de projectsite dan ook niet aan als open of onbebouwd landschap, maar als een randzone met infrastructuur, groenschermen en bebouwing. Deze omgeving kenmerkt zich niet als louter woonomgeving, maar is door de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen en ligging aan de autostrade veel diverser dan wordt gesteld. Ook deze functies bepalen mee het landschap van deze wijk. In een dergelijke diverse omgeving komen bovendien volumes van 4 bouwlagen voor en dit in de onmiddellijke nabijheid van het bouwproject. De meergezinswoningen aan de overzijde van de Maaltemeers mogen dan aan de straatzijde over een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag beschikken, aan de zijanten van deze volumes is er van een teruggetrokken laag geen sprake waardoor deze gebouwen, gezien vanaf de straatzijde, wel degelijk over 4 volwaardige lagen beschikken. Er kan dus niet worden gesteld dat de bouwhoogte van de studentenhuysvesting vreemd is in de omgeving.

Het klopt dat deze meergezinswoningen losse volumes betreffen die op een zekere afstand van elkaar staan. Voorliggend bouwproject wordt ook in afzonderlijke bouwdelen opgedeeld, gecombineerd met een open ruimte tussen en rondom de volumes, wat zorgt voor een duidelijke geleding van het geheel. Deze 4 blokken worden aan elkaar gekoppeld aan de zijde van de autostrade in functie van de optimalisatie van een demping van het omgevingslawaaï komende van deze autostrade. Deze koppeling biedt hiermee de grootste positieve impact op de noordoostelijk gelegen ruimte en versterkt de ruimtelijke leesbaarheid van het project.

Gezien de geplande groenbuffer aan de straatzijde en de aanzienlijke afstand van de nieuwbouvvolumes tot de Maaltemeers, wordt de impact van het bouwvolume verzacht en wordt de harmonie in de omgeving versterkt. Met de voorgestelde inplanting van de volumes, teruggetrokken ten opzichte van de Maaltemeers, in samenhang met de volumetrie die maximaal rekening houdt met de aanwezigheid van de autostrade kan effectief worden gesteld dat het bouwwerk rekening houdt met de eigenheid en identiteit van de omgeving. De sportterreinen worden in deze aanvraag herbevestigd, terwijl het omgevingslawaaï door de autostrade maximaal wordt ingeperkt. De voorziene groenbuffers leveren bijkomend een positieve impact op de inpasbaarheid in de omgeving. Uit de combinatie van bovenstaande elementen kan worden geconcludeerd dat het project zorgvuldig wordt geïntegreerd in zijn omgeving.

Het project werd daarnaast aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren met betrekking tot het parkeren. Deze aanpassing gebeurde op een aanvaardbare manier, met voldoende aandacht voor de inpassing van de parkeerplaatsen in het omgevingsontwerp.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025030775, ingediend door Centrale Don Bosco vzw, kan een voorwaardelijke omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025030775 ingediend door Centrale Don Bosco vzw wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud officieel PIV 6.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 2 oktober 2025, met kenmerk AV/411/2025/01458) moeten strikt nageleefd worden;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 9 september 2025, met kenmerk 5000109706) moeten strikt nageleefd worden; Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit;
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 september 2025 met kenmerk 068962-008/PJ/2025);

Adressering:

De adressering (huisnummer/brievenbus) van de studentenhuisvesting moet duidelijk zijn en dit ter hoogte van de private inrit langs Maaltemeers, op de grens met het openbaar domein.

Aanleg groen en sloop woning

De sloop van de bestaande woning is een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van de opgelegde groenaanleg. Deze verplichting maakt deel uit van de stedenbouwkundige lasten.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 9 april 2025 met referentienummer 32949 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. ID nota: 32949: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32949>

Waterparagraaf:

Waterdoorlatende verharding: De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterput:

De totale inhoud van de hemelwaterputten moet 240.000 l bedragen. De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulsysteem (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening moet een oppervlakte van 564,39 m² en een buffervolume van 137.400 liter hebben.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Bomen:

- Tijdens de volledige duur van de werken (inclusief de voorbereidende werken zoals onder andere bemalingsactiviteiten) wordt de boszone (vanaf de kruinprojectie) afgebakend als no-go zone voor werfactiviteiten.

- De nieuwe perceelsgrens langs de Leebeekstraat (Groenklimaatas) dient gevisualiseerd te worden (minstens met palen), zodat de eigendomsgrens (en bijhorend onderhoudsplicht) duidelijk afleesbaar is.
- De wijze van bevoeiing van het bos en het lozen van het bemalingswater in de gracht naast de Leebeekstraat (zoals beschreven in de bemalingsnota) wordt opgesteld en voorgelegd aan een boomdeskundige en / of de Groendienst van de Stad Gent, en dit voorafgaand de bemalingswerken starten.
- Het verplanten (of verwijderen) van de straatbomen gebeurt door de Groendienst van de Stad Gent, die hiervoor vooraf gecontacteerd wordt (groendienst@stad.gent).
- Voorafgaand het planten van de bomen in het toekomstig openbare domein worden de bomen gekeurd door de Groendienst van de Stad Gent, die hiervoor vooraf gecontacteerd wordt (groendienst@stad.gent).

Mobiliteit:

- Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten vrij toegankelijk zijn.
- De helling naar de ondergrondse fietsparkeerplaatsen moet een netto breedte van 3 m hebben.
- De fietsenstallingen moet uitgevoerd worden als een hoog-laagsysteem.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht. Privéwaterafvoer: De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein:

Oprit/pad:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overbreedte nodig voor brandweer wordt aangelegd in grassdallen.

In de Leebeekstraat wordt een toegang voor fietsers van 2 m breed toegestaan.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Brandwegen zijn niet wat vooraf is afgesproken. Deze moeten tot een minimum beperkt te worden zoals in de voorafgaande gesprekken. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grassdallen.

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.

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Aan deze vergunning worden volgende lasten gekoppeld:

LAST 1 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. De aanleg omvat onder meer de sloop van de bestaande woning en garage, het verwijderen van alle verhardingen, het volledig verwijderen van puin van de afbraakwerken en funderingsresten en het herstellen van het terrein tot het oorspronkelijk maaiveldniveau. Voor de uitvoering van het openbaar groen baseer je je op de plannen, aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 TECHNISCH DOSSIER

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

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen. Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht. Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier.

De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

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

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard. Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket. Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan. De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is.

Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. Het openbaar groen wordt voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent. De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst. CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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 storing 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_2025030775) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt: •

- voor groenaanlegwerken (inclusief de sloop van de bestaande woning): de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- 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 (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn: 1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen; 2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Artikel 2

Er wordt een omgevingsvergunning verleend aan exploitant Centrale Don Bosco vzw voor volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Een tijdelijke bronbemaling op naam van Centrale Don Bosco vzw (inrichtingsnummer 20241018-0042):

3.8.1°a) (3)

Het lozen van bemalingswater, al dan niet via een waterzuivering, aan een debiet van maximaal 1.002,3 m³/dag.

53.2.2°b) (2)

Een bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume van maximaal 148.831 m³, een netto dagdebiet van 1.002,3 m³/dag en een verlaging tot 4,6 meter onder het maaiveld.

De exploitatie van een complex voor het huisvesten van studenten op naam van Centrale Don Bosco vzw (inrichtingsnummer 20240611-0046).

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van maximaal 15.221 m³/jaar in de openbare riolering.

16.3.2°a) (3)

Acht warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 106,40 kW (13,3 kW per stuk).

17.4 (3)

De opslag van 100 liter reinigingsproducten in kleine verpakkingen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende termijn(en):

- een beperkte termijn van 210 dagen voor de uitvoering van de bronbemaling, te rekenen vanaf de start van de bemalingswerken (rubriek 3.8.1°a) en 53.2.2°b));
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

De vergunning wordt verleend 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://navigators.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn: algemene voorwaarden voor lozing van bemalingswater in het oppervlaktewater.

Bijzondere milieuvoorwaarden

Lozen van het bemalingswater

Om het bemalingswater te kunnen lozen in de Leebeek dient voorafgaandelijk aan de start van de werken de toestemming verkregen te worden van de waterloopbeheerder (Provincie Oost-Vlaanderen) voor de uitvoeringswijze van de lozingsconstructie zodat geen schade aan de waterloop kan ontstaan of onderhoudswerkzaamheden verhinderd worden.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. Er werd door stad Gent een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerken>. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Bronbemaling

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

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

Voor de overige periode: maandelijks.

Het geluidsvermogeniveau van elke bemalingspomp dient beperkt te blijven tot maximaal 83 dB(A).

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen.

De maatregelen en aanbevelingen opgesomd in de Bomen Effect Analyse van Spectrum Boombeheer (061MTM-3016-BEA, Spectrum Boombeheer-20260601.pdf, d.d. 29/05/2026) die deel uitmaakt van de omgevingsaanvraag met referentie OMV2025030775, dienen tijdens de uitvoering van de werken strikt te worden opgevolgd. Beregenings- of bevoeiingswater dient te voldoen aan de normen voor het retourneren van bemalingswater.

Werk

Om hinder te beperken worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

In samenspraak met een European Tree Technician dient er een boombeschermingsplan opgemaakt te worden voor de te behouden bomen binnen het projectgebied. De European Tree Technician zal hierop controle uitoefenen gedurende de bouwwerken.

Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 160.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

Warmtepompen

De acht warmtepompen worden geplaatst op het dak van de gebouwen vleugels op de locaties zoals voorzien op het plan "241021_MAA_3104 Dakplan.pdf" (versie 23 juni 2026) binnen de verzonken technische zone.

Het geluidsvermogen van elke warmtepomp afzonderlijk wordt beperkt tot maximaal 78 dB(A).

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

Het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, dient conform art. 5.53.6.1.3§2 van VLAREM II te voldoen aan de milieukwaliteitsnormen voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) voor ongewenste stoffen, voor toxische stoffen en voor de pH, bij gebrek daar aan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemethode.

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

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

Het merk en serienummer.

Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.

De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 (en latere aanpassingen) tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 70 kW in gebouwen.

Gelet op de uitfasering van F-gassen en de doelstellingen inzake klimaat en duurzaamheid, is het aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van koelmiddelen met een lager GWP of natuurlijke alternatieven te onderzoeken.

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 068962-008/PJ/2025, nageleefd worden.

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.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

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 vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van

het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;

- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegrieffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-09-30 15:57:30 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

