



2025_CBS_08770 OMV_2024114533 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Dok-Zuid, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TRIPLE LIVING NV met als contactadres Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2024114533) ingediend bij de Vlaamse overheid op 17 juli 2025.

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

- Onderwerp: Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg
- Adres: Dok-Zuid , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: openbaar domein

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 augustus 2025.

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 21 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft de site Dok Zuid, gelegen aan de zwaaihoek aan de Dampoort.

De site is een onderdeel van het projectgebied Oude Dokken, waar ook RUP 135-Oude Dokken werd goedgekeurd.

De omgeving zal een metamorfose ondergaan binnen het project Gentspoort. De drukke rotonde zal verdwijnen door dat het verkeer in de toekomst slechts aan één zijde zal rijden, de andere zone wordt een autovrije ruimte. Voor de straat Dok Zuid zijn plannen in opmaak, met als doel de uitvoering van de verlenging van de tramlijn en de volledige heraanleg van Dok Zuid.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

BOUWPROJECT

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

De aanvraag betreft het project Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuysvesting en omgevingsaanleg.

ARTEVELDEHOGESCHOOL

De onderwijsactiviteiten van Arteveldehogeschool zullen worden ondergebracht in twee van de drie nieuwe bovengrondse volumes die zullen worden gerealiseerd: het Leercentrum en het Paviljoen. Beide volumes bevinden zich het dichtst bij de Dampoort en worden onderling verbonden door een 'luchtbrug'. De Studentenhuisvesting wordt ondergebracht in een derde volume en bevindt zich het verst van de Zwaaihoek. Het Paviljoen en de Studentenhuisvesting bevinden zich beiden op de ondergrondse parking die zich uitstrekt over twee ondergrondse verdiepingen.

Het Leercentrum en het Paviljoen samen zullen plaats bieden aan ca. 2620 studenten. In de studentenhuisvesting zullen 294 studentenkamers worden ondergebracht, samen met 2 conciërgeappartementen, bijhorende ondersteunende functies en drie commerciële functies, waarvan één jeugd ontmoetingsruimte.

Projectdeel sogent

- Bovengronds:

* 9.265 m² BVO voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie
(studentenhuisvesting)

Projectdeel Arteveldehogeschool

- Bovengronds:
 - * 14.595 m² BVO voor onderwijsinstelling/campus
- Ondergronds:
 - * 1.164 m² BVO voor technische ruimtes en ondersteunende functies
 - * 6.270 m² BVO voor parking en fietsenstalling:
 - 99 parkeerplaatsen
 - 1.631 fietsplaatsen

Gezamenlijk projectdeel sogent + Arteveldehogeschool

- Andere functies:
 - * 441 m² BVO voor buurtondersteunende functies en jeugd ontmoetingsruimte
 - * HS cabine in de kelder
- Omgevingsaanleg:
 - * Rooien van bomen (niet behorend tot bos)
 - * 710,28 m² omgevingsaanleg op privaat domein (pleinen tussen volumes)
 - * Aanleg van bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen
 - * Aanleg van een BEO-veld (boorgat-energieopslag)
 - * Tijdelijke inrichting van de werfzone
- Reliëfwijziging
 - * Het aanleggen van de nodige bovengrondse buffer- en infiltratievoorzieningen.

Er worden wijzigingen in het terrein aangebracht voor het bouwrijp maken van de percelen en de aanleg van infiltratie- en buffervoorzieningen. Er worden wadi's voorzien met een variabele diepte waarnaar het regenwater zal worden afgevoerd. Deze wadi's doen dienst als infiltratiekommen.

Het totale bovengrondse BVO bedraagt 24.301 m².

OPENBAAR DOMEIN – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Ook het openbaar domein wordt in het kader van dit project aangelegd. De zone voor publiek groen wordt ingericht tot buurtpark: deels door behoud van bestaande groenelementen, deels door heraanleg ervan. De zone voor kaaien wordt ingericht als kaai-promenade, naar analogie van andere projecten in de Oude Dokken. De inrichting van de overige zones sluit aan op de inrichting van het bestaand openbaar domein.

Bij de aanvraag hoort het aanleggen van het openbaar domein, en het inlijven van een deel openbaar domein tot de private grond, zoals voorzien in het RUP.

- Realisatie openbaar domein
 - Nieuwe wegen: 6.460,67 m² Openbaar domein
 - * Het aanleggen van nieuwe voetgangers- en fietsersinfrastructuur
 - * Het aanleggen van de nodige verhardingen en toegangen i.f.v. hulpdiensten en integrale toegankelijkheid
- Het gaat om de zone voor kaai, het pleintje aan Dampoortrotonde, het fietspad langs de straat Dok-Zuid

- Aanleg van de riolering en nutsleidingen in het toekomstige openbare domein
 - Woongroenzone
 - * Het aanleggen van de woongroenzone gelegen in het noorden van de site, deels door behoud van bestaande groenelementen, deels door heraanleg ervan.
 - Reliëfwijzigingen:
 - * het ophogen van de kaaimuur in kader van de brandweerbereikbaarheid en integrale toegankelijkheid in het naderen van de Dampoortrotonde
 - * Het aanleggen van de woongroenzone gelegen in het noorden van de site.
- De noordelijke zone van de campus is in het RUP afgebakend als woongroenzone. De woongroenzone wordt opgevat als een informele en natuurlijke groene zone met gedeeltelijk behoud van de bestaande topografie. Om de woongroenzone toegankelijk te maken en in contact te brengen met de nieuwe gebouwen en met de promenade langs Dok Zuid worden bepaalde zones afgegraven tot op het niveau van de omgeving en de nieuwe vloerpassen.

- Rooilijnen

De rooilijnen komen op de gevels van de gebouwen te liggen en op de grens openbare weg / woongroenzone
 Er wordt een nieuwe rooilijn voorgesteld om een desaffectatie van de projectgrond (zone z1k) mogelijk te maken.

Op het moment van indiening van de Omgevingsvergunningsaanvraag is de Verapazbrug nog niet in gebruik. De verkeerssituatie rondom het project blijft ongewijzigd. De aanleg van het openbaar domein wordt op dit moment nog afgestemd op de weginfrastructuur van voor de ingebruikname van de Verapazbrug.

Op het moment van dit advies is de Verapazbrug echter al in gebruik genomen. Sindsdien wordt het doorgaand verkeer van de R40 permanent omgeleid worden via de Koopvaardijlaan en de Afrikalaan. De Dok Zuid straat, momenteel nog onder wegbeheer van AWV, zal in de toekomst door Stad Gent worden overgenomen. Gezien het doorgaand verkeer afgeleid wordt via de Koopvaardijlaan, zal er enkel nog lokaal bestemmingsverkeer rijden via de Dok Zuidstraat. Dit zal het mogelijk maken in de toekomst aanpassingen te doen aan de aanwezige 2x2 rijvakken.

Op het moment van beoordeling van de aanvraag heeft Dok Zuid zelf nog geen aangepaste weginrichting gekregen, waardoor de weginrichting op de oorspronkelijke toestand kan afgestemd blijven bij de beoordeling van dit project.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuysvesting en omgevingsaanleg.

Inrichtingsnummer 20250307-0025: bemaling DOK ZUID

Aan DOK ZUID te Gent is een nieuw residentieel project gepland. Het voorwerp van de aanvraag betreft een bemaling noodzakelijk voor de uitvoering van de bouwkundige werken.

Er zijn twee uitgravingen voorzien. Om de uitgraving van de diepste bouwput droog uit te voeren is een grondwaterverlaging van ca. 6,15 m noodzakelijk. Om de impact op de omgeving te minimaliseren wordt deze bouwput binnen waterkerende wanden tot in een slecht doorlatende laag uitgevoerd (ca. 18 m diep). Voor de andere een bouwput is een grondwaterverlaging van ca. 2,05 m noodzakelijk. Deze bemaling wordt in open bouwput uitgevoerd op voorwaarde dat er aangetoond wordt dat er geen veenlagen voorkomen ter hoogte van de uitgravingszone. Indien dit wel het geval is wordt deze bouwput en de veenlagen eveneens hydraulisch afgesloten met waterkerende wanden (ca. 7 m diep).

De bemaling is tijdelijk van aard en er wordt gedurende 14 maanden ca. 86.700 m³ (waarvan ca. 73.000 m³ gedurende de eerste 12 maanden) opgepompt. Het maximaal debiet bedraagt ca. 18,5 m³/u (of 444 m³/dag).

Er wordt een verhoogde lozingsnorm (rubriek 3.4) aangevraagd voor arseen aangezien deze parameter in verhoogde concentraties werd aangetroffen in de staalanalyses van het grondwater op de site. Ook rubriek 3.6 voor het behandelen van bedrijfsafvalwater met een waterzuiveringsinstallatie wordt aangevraagd. Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de geldende/vergunde lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooraleer het geloosd wordt) gesaneerd worden minimaal tot de geldende/vergunde lozingsnormen bereikt zijn.

De bemaling werd gemodelleerd en uitvoerig bestudeerd in het bemalingsadvies opgemaakt door AGT die werd toegevoegd als bijlage aan voorliggende aanvraag (referentie "2025 03 07-YMEY_AVER-AGT6325-Bemalingsadvies-v2").

Inrichtingsnummer 20250307-0058: Milieuluik - DOK ZUID

Het voorwerp van het milieuluik van deze aanvraag is:

- Het lozen van 6.184 m³/jaar huishoudelijk afvalwater (Rubriek: 3.2.2°a)*,
- In totaal 4 koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioninginstallaties, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 238 kW (Rubriek: 16.3.2°b)),
- Een dieseltank met een opslagcapaciteit van 1.000 l voor de noodgroep (Rubriek: 17.3.2.1.1.1°b).

*Het huishoudelijk afvalwater dient enkel aangevraagd te worden voor gebouwen die niet onder woongegelegenheid vallen. Het huishoudelijk afvalwater van de studentenkamers werd hierdoor niet mee aangevraagd, voor een volledig overzicht van alle waterverbruik wordt verwezen naar bijlage C6.

In dit project zal ook een BEO-veld gerealiseerd worden. Dit is een vorm van ondergrondse thermische energieopslag, waarbij verschillende (154) grondboringen gemaakt worden waarin leidingen komen waardoor een dragervloeistof (vb: water-glycol) wordt gepompt. De uitwisseling van thermische energie tussen de dragervloeistof en de omliggende grond gebeurt via geleiding. Deze activiteit/inrichting is niet indelingsplichtig omdat de diepte van de boorgaten beperkt blijft tot maximaal het dieptecriterium, wat in dit geval 150 m is.

Verder zullen er op de site ook drie transformatoren aanwezig zijn. Deze zijn niet indelingsplichtig omdat ze allemaal een individueel nominaal vermogen hebben van kleiner dan 1.000 kVA. Daarnaast zal er ook een vast opgestelde batterij geplaatst worden, maar deze is ook niet meer indelingsplichtig.

Er is ook een noodgroep van 200 kVA aanwezig, deze zal enkel ingezet worden tijdens nood of voor testen, waardoor deze minder dan 500 bedrijfsuren per jaar zal draaien. Hierdoor telt deze maar voor 50% mee en is deze niet indelingsplichtig.

Eigenaars/huurders van de commerciële ruimtes vragen zelf een omgevingsvergunning aan voor hun ingedeelde inrichtingen/activiteiten. Verder worden in deze vergunningsaanvraag enkel de permanente activiteiten aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250307-0025: bemaling DOK ZUID

3.4.2° | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u) | Deze rubriek wordt aangevraagd voor het lozen van bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoont dat er geen overschrijdingen zijn van de aangevraagde/geldende lozingsnormen. In de verdere aanvraag wordt deze rubriek verantwoord en worden ook de parameters waarvoor verhoogde lozingsnormen aangevraagd worden besproken. | klasse 2 | Nieuw | 18,5 m³/uur

3.6.3.2° | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) | Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de aangevraagde/geldende lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooraleer het geloosd wordt), gezuiverd worden tot de vergunde/geldende lozingsnormen bereikt zijn. Het maximum zuiveringsdebiet bedraagt 18,5 m³/uur. | klasse 2 | Nieuw | 18,5 m³/uur

53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld | Deze rubriek wordt aangevraagd voor de bemaling. Het totale jaardebiet bestaat uit het bemalingsdebiet benodigd voor de uitgraving van de kelderverdieping. De aangevraagde debieten zijn onderbouwd in de studie in bijlage bij de specifieke vragen in deze aanvraag | klasse 2 | Nieuw | 73000 M3/JAAR

Inrichtingsnummer 20250307-0058: Milieuluik - DOK ZUID

3.2.2°a) | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) | Het lozen van ander huishoudelijk afvalwater

dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 6.184 m³/jaar. |klasse 3 |Nieuw |6184 m³/jaar

16.3.2°b) |koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) |In totaal 4 koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 238 kW (33, 324 ton CO₂-equivalent). |klasse 2 |Nieuw |238 kW

17.3.2.1.1°b) |ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton |Gasolie, diesel (1000 l), lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton |klasse 3 |Nieuw |0,85 ton

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.3.1

Omschrijving: De exploitant vraagt een bijstelling aan op bijlage 4.2.5.1.1§1 - 'Controle-inrichting voor lozingen van afvalwaters'. Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan voorzien. De debietmeter die geplaatst wordt is conform Vlarem II artikel 5.53.3.2. §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

De exploitant vraagt een bijstelling aan van Artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat.

Motivatie: artikel 4.2.3.1 :

Op basis van een staalnames van het grondwater uitgevoerd ter hoogte van de projectsite kan het bemalingswater mogelijk verhoogde concentraties aan arseen bevatten.

Artikel 4.2.5.1 :

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

Voorstel: Er wordt een afwijking aangevraagd voor Artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat met als doelind lozing van het bemalingswater op het Achterdok. Volgende verhoogde lozingsnorm voor arseen wordt aangevraagd:

* arseen: 50 µg/l (10*IC = standaard BSP)

Deze aangevraagde lozingsnorm is gebaseerd op het indelingscriterium en is niet hoger dan de gangbare lozingsnorm voor deze parameter in kader van bodemsaneringsprojecten bij lozing op oppervlaktewater of riolering.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 september 2025 onder ref. 072395-009/MLE/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er moet een interventieplan opgemaakt worden*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*
- *Indien de +02 en +03 van het Paviljoen publiek toegankelijk worden gemaakt moet een afwijking worden bekomen bij FOD Binnenlandse zaken en het politiereglement voor publiek toegankelijke inrichtingen op de bepaling van de bezetting of de uitgangen van het compartiment.*
- *De raamopeningen in de trappenhallen op de -01 met EI60 hebben.*
- *De 4 trappenhuisen in de studentenhuisvesting moeten doorgetrokken worden tot aan de +06 zodat ze toegang geven tot alle bovengrondse bouwlagen.*
- *De 4 trappenhuisen van het studentenhuis moeten voorzien worden van een correcte verluchtingsopening bovenaan de trappenhal.*
- *De technische lokalen op de +06 van de studentenhuisvesting moeten een correcte toegang hebben tot een trappenhuis via een sas volgens 4.1 van bijlage 3/1.*
- *De deur tussen de parking en de fietsenberging mag niet vergrendeld worden zodat beide delen toegang hebben tot alle uitgangen.*
- *De deelcompartimentering moet aangepast worden zodat een deelcompartiment zich niet uitstrekt over meerdere bouwlagen.*
- *Er is een afwijking bekomen voor het plaatsen van zonnepanelen in de gevel met een brandreactieklasse B-s1, d0. In de voorwaarden van de afwijkingsaanvraag N 3949 voor de gevelbekleding wordt de hoogte voor het plaatsen van zonnepanelen in de gevel beperkt tot 25m.*
- *De hydrant aan de hoek van het studentenhuis moet iets opgeschoven worden zodat deze niet op de brandweerweg ligt.*

Fluvius heeft formeel een ongunstig advies uitgebracht, zonder inhoudelijke bezwaren tegen het project. Het advies bevat uitsluitend voorwaarden die bij de uitvoering dienen te worden opgenomen en nageleefd. Deze voorwaarden worden door het lokaal bestuur als werkbaar beschouwd en zijn meegenomen in de verdere beoordeling van het dossier:

Ongunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 augustus 2025 onder ref. 5000108759:
Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een

nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

**Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 25 augustus 2025 :
Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)**

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.
U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
[Aanpassingswerken | wyre](#)*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 22 augustus 2025. Op 22 september 2025 is nog géén advies ontvangen. Aan **Proximus** werd gevraagd het advies na te sturen naar de vergunningverlenende overheid.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 25 september 2025 onder ref. AD-25-901:

Drinkwater

Om het leercentrum, Paviljoen en Studentenhuisvesting op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in Dok-Zuid.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de voorwaarde op te nemen:

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

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

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Het is van belang ons een duidelijk ontwerpplan te bezorgen met de aanduiding van de watertellerlokalen waar de watermeters zullen worden voorzien. Dit in functie voor de opmaak van het ontwerp/offerte.

Afhankelijk van de locatie van de watertellerlokalen en de nodige capaciteit aan drinkwater is ons advies voorwaardelijk gunstig.

Riolering

De private overloop van de gebouwen diende rechtstreeks aangesloten te worden op de bestaande RWA-lozing in het dok. Hiervoor diende te worden contact opgenomen te worden

met De Vlaamse Waterweg. Dit gegeven ontbreekt in het dossier. Het is dus niet duidelijk of dit nagevraagd is bij de Vlaamse waterweg. Dit dient nog onderzocht te worden en toegevoegd te worden aan het dossier.

Momenteel wordt de overloop van private stelsel aangesloten op nieuwe RWA- leiding dit rechtstreeks loost op Vaardeke. Akkoord van De Vlaamse waterweg ontbreekt in dossier.

Een aantal details ontbreken nog in dossier en zullen moeten verduidelijkt worden in technisch dossier.

Op de dwarsprofielen van de wegenis/verharding dient ook de riolering te worden ingetekend: het is niet duidelijk waar de riolering aan de zijde van de kade lift tov de opbouw van de kade. Mogelijks is dit niet uitvoerbaar. Dit dient dus verduidelijkt te worden.

Omlegging van Vaardeke

De omlegging van het Vaardeke wordt voorzien, gezien de ondergrondse parking die men wenst te voorzien.

De omlegging dient te worden voorzien volgens de bestaande peilen. De vermelde peilen van bestaand Vaardeke op de plannen zijn ons niet geheel duidelijk vanwaar deze komen. Volgens de gegevens zou er een verval van 1m zijn? Dit klopt niet met onze gegevens in onze databank.

Dit dient verder te worden onderzocht in het technisch dossier.

Verder zijn volgende eisen van toepassing:

Alle handelingen die de aangelegde infrastructuur kunnen beschadigen zijn verboden. **Ter hoogte van de riolering (2,5m langs beide zijden van de as van de riolering) mag niet overgegaan worden tot:**

- het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.
- het wijzigen van het maaiveldniveau.
- het opstapelen van goederen of materiaal
- het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,
- het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen,
- het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).
- het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.
- uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.

Bij de uitvoering van de werken zullen de nodige voorzorgsmaatregelen hiervoor noodzakelijk zijn

Bronmaatregelen:**Grondwatermetingen:**

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Momenteel zijn enkel metingen toegevoegd over de maanden maart 2024 tot en met augustus 2024. We wensen nog meer gegevens inzake de wintermaanden te kunnen ontvangen.

Infiltratie:

Volgens bijgevoegde nota zijn infiltratieproeven uitgevoerd op het terrein. Er zijn 3 proeven uitgevoerd, op 3 verschillende plaatsen. Dit is niet volgens de richtlijnen van de VMM.

Het is ook niet duidelijk of de proeven zijn uitgevoerd op de locatie waar de toekomstige infiltratievoorzieningen worden voorzien. Gelieve deze proeven op plan openbaar domein aan te duiden.

Op basis van rapport is onduidelijk of er voldoende voorverzadigd is voor de proef. Dit is niet vermeld

Tevens is er onvoldoende lang gemeten: per proef is er ongeveer 450 s gemeten. Dit is nog niet eens 10 min per proef. Is hier wel gemeten tot verzadiging?

Hydraulische evaluatie

Voor de bepaling van de aangesloten oppervlakte op het openbaar domein, wordt verwezen naar de richtlijnen van de provincie;

Indien nieuwe riolering wordt aangelegd in een nog niet ontwikkeld gebied worden volgende dakoppervlaktes in rekening gebracht:

- *Kavelgrootte gekend en gemiddelde kavelgrootte < 500 m²: 80 m² per kavel. Niet van toepassing voor project Dok Zuid.*
- *Kavelgrootte niet gekend OF gemiddelde kavelgrootte > 500 m²: 1600 m² per ha projectgebied (excl. Wegenis): Kavels zijn groter dan 500 m² dus wordt er 1600 m² per ha projectgebied extra in rekening gebracht bij het bepalen van de afwaterende oppervlakte*

Dit is niet volgens de gemaakte afspraken / vragen van Farys. Tevens sluiten de kavels niet aan op infiltratievoorzieningen, maar op nieuwe RWA-leidingen die lozen op Vaardeke. Er wordt hier privaat dus niet geïnfiltreerd tgv hoge hergebruik.

Verder is niet geheel duidelijk waarom verwezen wordt naar de richtlijnen van de Provincie?

Volgens de nota zijn de voorziene infiltratieoppervlakten en voorziene infiltratievolume meer dan wat nodig is volgens de aangesloten oppervlakten. De berekende gegevens zijn niet controleerbaar wegens ontbreken van afmetingen van de wadi in dossier. Farys vraagt steeds duidelijke dwarsdoorsneden met aanduiding van de berekende waarden. Dit zal moeten verduidelijkt worden in technisch dossier. De berekeningswijze moet uitgelegd worden. Enkel vermelden van totalen is onvoldoende.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “Gunstig met voorwaarden” mits voldaan wordt aan vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd inzake toekomstig openbaar gedeelte van de aanvraag

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

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

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

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

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’**, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2005, gelegen in **artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent**.

De aanvraag is volgens het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) ‘Oude Dokken’**, vastgesteld bij besluit van de Deputatie van 23 juni 2011, gelegen in **artikel Z1 k: Zone voor stedelijk wonen** (valt onder de categorie “wonen 1a” volgens art. 2.2.3§1 van de VCRO).

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt:

Bestemming

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

Inrichting

De bouwhoogte bedraagt maximum 18 m voor de sokkel.

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

"Overbouwingen" zijn enkel toegelaten binnen de specifieke aanduiding: zie hiervoor de bepalingen onder "overbouwing".

Het aanleggen van straten dwars op het Handelsdok is verplicht.

Deze dwarsstraten liggen in het verlengde van de straten in de aanpalende bouwblokken.

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

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag wijkt af van de bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Oude Dokken' die voor de betrokken zone een minimale woonfunctie van 35% voorschrijven. De woonfunctie wordt met deze aanvraag achterwege gelaten. Het contingent 'woonfunctie' wordt volgens de aanvraag 1 op 1 vervangen door 'collectieve studentenhuysvesting'. Volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent (gecoördineerde versie 2024) wordt 'collectieve studentenhuysvesting' niet als 'woonfunctie' beschouwd maar als 'gemeenschapsvoorziening'.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn bijgevolg niet in overeenstemming met het RUP 'Oude Dokken'.

Toetsing aan de afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening (VCRO):

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat in hoofdstuk IV van titel IV volgende afwijkingsbepalingen:

Art. 4.4.7. §2. *In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.*

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

Deze paragraaf verleent nimmer vrijstelling van de toepassing van de bepalingen inzake de milieueffectrapportage over projecten, opgenomen in hoofdstuk III van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het toepassingsgebied van bovengenoemde afwijkingsbepaling.

In hoofdstuk III, artikel 2 van dit besluit is bepaald welke de handelingen van algemeen belang betreffen:

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op: [...]

1° (...)

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

8° (...).

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

11° (...);”.

In artikel 3 § 3. wordt het volgende gesteld:

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan het vergunningverlenende bestuursorgaan vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft.

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

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

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

De projectvergadering heeft tot doel om na te gaan of de aanvraag voor de realisatie van een samengesteld project met een onderwijscampus en collectieve studentenhuisvesting, die strijdig is met het RUP ‘Oude Dokken’, vergund kan worden binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.7, §2 VCRO en er bijgevolg geen planningsinitiatief (bestemmingswijziging) noodzakelijk is.

Projectvergadering

Op 8 januari 2025 werd een projectvergadering gehouden. Hierbij werd de aanvraag getoetst aan de criteria om te worden beschouwd als handeling van algemeen belang, de ruimtelijk beperkte impact, en de locatiealternatieven.

In de projectvergadering werd geoordeeld dat het voorliggende Project een ruimtelijk beperkte impact heeft zoals vermeld in artikel 4.4.7, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan geen meerwaarde zou bieden, dat het gevraagde,

onder voorbehoud van alsnog andersluidende adviezen en eventuele opmerkingen en/of bezwaren bij het openbaar onderzoek, vergund kan worden zonder een voorafgaande bestemmingswijziging. Gelet op de aard en de omvang van het Project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen overschrijden de voorgestelde handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet.

De aanvraag respecteert de overige voorschriften van het RUP

Dwarsstraten

De keuze van 3 losse gebouwen respecteert het gegeven van dwarsstraten, de zichtbaarheid vanuit het omliggende weefsel en de positionering in het verlengde van de achterliggende straten. Dat een van deze 'straten' overbouwd is doet hier geen afbreuk aan.

De 'straten' bieden doorzicht richting kade en voorzien in de toegangen van de gebouwen. Deze zones liggen binnen de projectzones en blijven privaat.

Ter hoogte van het Octrooiplein valt de zonegrens samen met de zichtlijn. De gevel van het gebouw is op deze lijn afgestemd.

Middelhoogbouw

Algemeen is de sokkel van 18m gerespecteerd, de kroonlijsthoogte van het Paviljoen bedraagt 17,6m en deze van de studentenhuusvesting bedraagt 18m. Het Leercentrum dichtst bij de Dampoort rotonde is voorzien als middelhoogbouw met een kroonlijsthoogte van 36,1m. Dit vormt het hoogteaccent binnen het ensemble van gebouwen.

Z1 Zone voor publiek domein met nabestemming wonen

Deze zone wordt ingericht als woongroenzone, met beperkte infrastructuur zodat dit een mogelijke nabestemming niet hindert.

Z2 Zone voor publiek groen

Deze zone wordt samen met Z1 als woongroenzone ingericht.

Waardevolle groenzones worden behouden, de rest wordt heraangelegd. De noodzakelijke verharding wordt tot een minimum beperkt.

Z4 zone voor wegen

Deze zone wordt conform het RUP ingericht. De wegenis heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie wat een beperkte aanvullende functie niet belemmert.

Z5 zone voor kaaien

Deze zone wordt conform het RUP ingericht.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

We vragen aandacht voor een aantal aspecten van toegankelijkheid bij de technische uitwerking:

- zijdelingse opstelruimtes naast de deuren van toegankelijke kamers en publieke delen
- Aangepaste zitplaatsen in ruimtes met zitplaatsen.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg (Dok Zuid, binnenkort overgedragen als gemeenteweg).

4.5. Archeologienota

De projectzone is gelegen in een zone waar geen archeologie te verwachten valt. Het betreft een in de jaren '70 gedempt dok. Om die reden is de opmaak van een archeologienota niet noodzakelijk.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

De uitwerking van hemelwaterconcept gebeurde in overleg met onze dienst.

Enkele aandachtspunten, aangehaald in het laatste overleg, werden niet (expliciet) opgenomen in het aanvraagdossier en worden bijgevolg als opmerking of voorwaarde in het advies op de vergunning opgenomen:

- in de nota hemelwater privaat domein wordt verkeerdelijk vermeld dat de Stad Gent zou uitgaan van een hemelwaterverbruik van 30 l per persoon per dag voor toiletspoeling. Conform het technisch achtergronddocument bij de GSVH hanteren wij 17 l per persoon per dag.

- de kleine hemelwaterput (hergebruik i.f.v. irrigatie groendak) en de grote hemelwaterputten (hergebruik toiletspoeling) moeten onderling verbonden zijn. De technische mogelijkheid werd ons mondeling bevestigd door het ontwerpteam tijdens het overleg van 28/03/2025, maar werd niet verwerkt in de hydraulische nota en bijlagen. Dit is van belang om geen private infiltratievoorziening te moeten voorzien. Op het rioleringsplan (IIOA luik) is wel een verbinding te zien tussen de kleine en grote hemelwaterput.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

6. GEMEENTERAAD

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

De bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein worden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit en dienen door de vergunningverlenende overheid te worden overgenomen in de beslissing.

7. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets. Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Zie hiervoor de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten en bijzondere voorwaarden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 tot en met 20 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 38 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Niet-conforme bouwhoogte en volume

- Het voorgestelde gebouw overschrijdt de toegestane hoogte van 36 meter en massa zoals bepaald in RUP nr. 135.
- Het ontwerp mist een afleesbare sokkel van 18 meter en voldoet niet aan de vereiste slanke landmarkwerking.
- Het hoogteaccent beslaat de volledige footprint van het bouwblok, wat strijdig is met de RUP-voorschriften.
- Een horizontaal balkvolume kan niet beschouwd worden als een verticaal architecturaal accent.
- De landmarkwerking aan de zwaikom wordt niet benut, ondanks de mogelijkheid tot uitkraging over het water.

2. Afwijkingen van het RUP zonder geldige motivering

a. Hoogteaccent buiten voorziene zone

- Het leercentrum is 36,1 m hoog over ±68 m lengte, buiten de toegestane straal van 20 m rond de aanduiding.
- Geen afgescheiden hoogteaccent, strijdig met art. 1.2 van het RUP.

b. Overbouwingen buiten toegestane zones

- Passerelle tussen leercentrum en paviljoen op 2e verdieping is niet voorzien op het grafisch plan.
- Verspert verplichte zichtas naar het Achterdok.
- Luifels overschrijden zones voor kaaien en wegen.

c. Strijdige inrichting van zone Z4 (wegenis)

- In plaats van wegenis worden fietsenstalling, groenzone en terrassen voorzien.
- RUP staat enkel wegeniswerken toe in deze zone.

d. Te hoge verhardingsgraad

- Ruime verharde paden, volledig verharde kaaien, terrassen en onderkeldering.
- Minimale en gefragmenteerde groenzones.
- In strijd met art. 3.2 van het Algemeen Bouwreglement en RUP-voorschriften voor zone Z2.

e. Geen rechtstreekse ontsluiting naar Stapelplein

- Art. Z1k vereist aparte toegang voor autoverkeer via Stapelplein.
- Aanvraag voorziet dit niet.

f. Ongeoorloofde afgraving in zone Z2

- Grote afgraving zonder motivering, terwijl reeds groen aanwezig is.
- RUP staat afgraving enkel toe indien noodzakelijk voor publiek groen.

3. Niet-conforme studentenhuysvesting

- Twee conciërgewoningen voorzien i.p.v. één (art. 4.24).
- Te weinig keukens: 1 per 12–13 units i.p.v. 1 per 10 (art. 4.33).
- Geen nota met berekening van gemeenschappelijke oppervlaktes (art. 4.39).
- Afwijkingsmogelijkheid (art. 4.38) niet van toepassing op nieuwbouw.

4. Niet-conforme fietsenstalling

- Oppervlakte per fietsplaats (2,2 m²) niet gehaald (art. 5.6).
- Geen gemotiveerd verzoek tot afwijking (art. 5.7).

- Plannen missen verplichte informatie: afmetingen, ruimte achter fietsen, hellingsgraad, breedtes (art. 5.10).

5. Schraping van de reguliere woonfunctie

- Project voorziet enkel studentenhuysvesting en onderwijs (2.620 studenten + 300 kamers).
- RUP vereist minimaal 35% BVO voor reguliere woonfunctie → niet gerespecteerd.
- Zone Z1k bedoeld voor stedelijk wonen met appartementen.
- RSP Gent vereist gemengde ontwikkeling (wonen + kantoren) en minstens 400 woningen in Dok-Zuid.
- Geen sociale of budgetwoningen, ondanks eerdere communicatie van Stad Gent.
- Monofunctioneel woonprogramma is strijdig met RUP en stedelijk woonbeleid.
- Noodzaak van extra campus Arteveldehogeschool wordt betwijfeld.

6. Beperkte meerwaarde voor de buurt

- Positieve beoordeling van studentenhuys qua architectuur en integratie.
- Geen aantoonbare meerwaarde voor buurt:
 - * Atrium en buurthuis niet terug te vinden in plannen.
 - * Laboratoria/auditoria niet realistisch als buurtvoorziening.
 - * Commerciële ruimtes gericht op studenten.
 - * Jeugdhuis zonder garantie op invulling.
 - * Geen burgerrechtelijke garanties of verbintenissen in dossier.

7. Passerelle belemmert doozicht en doorwaardbaarheid

- Passerelle verhindert visuele en fysieke connectie tussen stad en dok.
- Creëert gesloten gevelwand en verstoort ruimtelijke beleving.
- In strijd met RUP-visie op openheid en doorwaardbaarheid.
- Verzoek tot schrapping of verplaatsing naar zone waar overbouwning expliciet is toegelaten.

8. Parkeerbeleid en mobiliteit

a. Strijdig parkeerbeleid

- Het RUP bepaalt dat parkeerbeleid op stadsniveau gevoerd moet worden, niet per project.
- Extra parkeerplaatsen lossen de parkeerdruk niet op, maar verergeren deze.
- Het project druist in tegen de doelstellingen van duurzame mobiliteit en modal shift.

- Stad Gent zou beter inzetten op bewonersparkeren en alternatieve vervoersmodi.

b. Niet-conforme inrichting van fietsparking

- De inrichting van de fietsparking voldoet niet aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- In combinatie met de autoparkeerplaatsen is dit strijdig met het RUP en het stedelijk mobiliteitsbeleid.

9. Onjuiste positionering van het kopgebouw

a. Afwijking van de RUP-inplantingslijn

- Het kopgebouw moet starten in lijn met het gebouw aan de overzijde van de zwaairom (Octrooiplein als referentie).
- Het huidige ontwerp ligt voorbij deze lijn, te dicht bij de zwaairom.

b. Negatieve ruimtelijke impact

- Door de positionering blijft er nauwelijks ruimte voor een geleidelijke overgang met de aflopende weg van het rondpunt.
- Er wordt een kans gemist om een publiek pleintje te creëren, zoals aan de overzijde.

c. Onterechte toepassing van VCRO art. 4.4.7 §2

- Het Ministerieel Besluit van 18/02/2025 stelt onterecht dat studentenhuisvesting per definitie een beperkte ruimtelijke impact heeft.
- De beoordeling moet objectief en transparant gebeuren, niet via een projectvergadering.
- Studentenhuysvesting vervangt geen reguliere woonfunctie.

10. Afwijking onder het mom van algemeen belang

a. Gelijke toepassing van RUP-voorschriften

- Er wordt opgeroepen tot gelijke toepassing van de RUP-voorschriften, ook voor publieke projecten.
- Gebouwen van openbaar nut moeten een voorbeeldfunctie vervullen, niet de regelgeving omzeilen.

b. Onvoldoende motivering van “ruimtelijk beperkte impact”

- De projectvergadering motiveert niet waarom het project een beperkte ruimtelijke impact zou hebben.
- Er wordt enkel gesteld dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren niet worden overschreden, zonder concrete onderbouwing.
- Het argument van “geen realistische locatiealternatieven” is irrelevant voor de beoordeling van ruimtelijke impact.

11. Strijdigheid met woonbeleid en RUP

- De woningnood in Gent is acuut; schrapping van de wooncomponent ondermijnt het stedelijk woonbeleid.
- Het RUP 'Oude Dokken' voorziet een gemengd stedelijk programma met wonen als essentieel onderdeel.
- Oorspronkelijk waren hier 400 wooneenheden gepland.
- Studentenhuisvesting is functioneel verbonden aan onderwijs, maar vervangt geen reguliere woonfunctie.
- Volgens het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent wordt studentenhuisvesting niet als woonfunctie beschouwd, maar als gemeenschapsvoorziening.

12. Juridisch precedent en oproep tot objectieve toetsing

- Arrest RvVb-A-1920-0106 van 1 oktober 2019 stelt dat VCRO art. 4.4.7 §1 niet mag worden toegepast als er locatie-alternatieven zijn die een afweging op planniveau vereisen.
- Het argument van "algemeen belang" is hier niet toepasbaar.
- Verzoek tot aanduiding van een derde, objectieve partij om het project te toetsen aan de notie "handelingen van algemeen belang met ruimtelijk beperkte impact".
- Buurtbewoners moeten actief betrokken worden in deze toetsing.

13. Verlies van groen en biodiversiteit

a. Kap van bomen en verlies spontane natuur

- 37 bomen worden gekapt, waaronder monumentale en solitaire exemplaren met hoge ecologische en financiële waarde.
- Eigen berekening (VVOG-methode) toont dat 25 bomen samen meer dan €91.000 waard zijn.
- Bomen zijn gezond en waardevol, maar worden verwijderd zonder robuuste compensatie.
- Stad Gent bevestigt dat het geen bos betreft → geen boscompensatie vereist, wat juridisch correct maar ecologisch problematisch is.
- Het terrein wordt ten onrechte als "braakliggend" omschreven, terwijl RUP 135 het aanduidt als ecologisch waardevol gebied.

b. Bijkomende verharding zonder compensatie

- De bebouwing leidt tot bijkomende verharding die niet gecompenseerd wordt door ontharding of vergroening.
- Dit schaadt waterinfiltratie en staat haaks op het onthardingsbeleid van Stad Gent en Vlaamse beleidsdoelstellingen (bouwshift, Blue Deal, stand-stillprincipe Natuurdecreet).

- Een tijdelijke werfzone in een voorziene groenzone creëert risico op blijvend verlies van buurtgroen, zonder juridische garanties op herstel.

c. Onvoldoende compensatie en vergroening

- Compensatie via woongroenzone ligt ver van bestaande woningen → onvoldoende ecologische en sociale meerwaarde.
- Aandacht voor vergroening in het bouwplan is ondermaats.
- Verlies aan biodiversiteit en verkoelende open ruimte is aanzienlijk.
- Aanplanten van grote bomen en gevelgroen wordt onvoldoende benut als strategie voor klimaatadaptatie en leefbaarheid.

14. Onvoldoende groenvoorziening en visuele verzachting

- Het perceel wordt volledig bebouwd, ondanks het tekort aan groen in de wijk.
- Bouwaanvraag stelt dat vegetatie-inname beperkt wordt, maar de meest waardevolle bomen liggen net op het bebouwde terrein.
- Er wordt onvoldoende ingezet op gevelgroen en grote bomen, essentieel voor:
 - * Klimaatadaptatie
 - * Biodiversiteit
 - * Visuele verzachting van het bouwvolume
- Compensatiegroen biedt geen directe meerwaarde voor buurtbewoners.

15. Mobiliteit en autoparkeren

a. Onrealistische mobiliteitsaanpak

- De mobiliteitsstudie hanteert een onrealistische modal split (75% fiets, 0% auto), zonder bevraging van personeel of gebruikers.
- Eerdere enquêtes tonen aan dat een aanzienlijk deel van studenten met de auto komt (UGent: bijna 20%).
- Er ontbreken flankerende maatregelen voor seizoensinvloeden, pendelgedrag en parkeerdruk.
- Het risico op foutparkeren en overlast in de buurt is groot.

b. Geen onafhankelijke mobiliteitsstudie

- De mobiliteitstoets is niet onafhankelijk uitgevoerd en mist objectieve onderbouwing.
- Er is geen analyse van alternatieven zoals deelwagens of digitale stage-opvolging.

16. Verkeersdruk en verkeersveiligheid

a. Verkeersinfarct aan Dampoort

- Sinds de opening van de Verapazbrug is het kruispunt Dampoort structureel overbelast.

- De komst van 2.500 studenten + personeel zal de verkeersdruk rond piekuren (8u en 17u) aanzienlijk verhogen.

b. Risico's voor zachte weggebruikers

- Het hoge aantal parkeerplaatsen vergroot het risico op conflicten met fietsers en voetgangers, vooral op lokale wegen zoals Dok-Zuid.
- De voorgestelde oplossingen zijn onvoldoende om filevorming, blokkering van de promenade en conflicten te vermijden.

17. Motivering en berekening autoparkeerplaatsen

a. Onvoldoende en strijdige onderbouwing

- Het voorziene aantal van 99 parkeerplaatsen is niet transparant onderbouwd.
- Mobiliteitstoets berekent een behoefte van slechts 48 tot 83 plaatsen, afhankelijk van aannames.
- Categorie "kantoorruimte" wordt toegepast op delen van het gebouw die daar mogelijk niet onder vallen → vertekening van berekening.
- Parkeerplaatsen zijn voorwaardelijk en kunnen verdwijnen bij ruimtegebrek voor fietsenstalling.

b. Strijd met beleidskaders

- In strijd met:
 - * RUP Oude Dokken
 - * Parkeerplan Gent 2020
 - * Stedelijke parkeerrichtlijnen
- Beleidskaders zetten in op beperking van autoparkeren nabij OV-knooppunten en stimulering van duurzame mobiliteit.

18. Cumulatieve impact en leefbaarheid

- De geplande ondergrondse parking bij station Dampoort (500 plaatsen) en andere projecten zorgen samen voor een problematische toename van autoverkeer en parkeerdruk.
- Meer parkeerplaatsen verminderen de leefbaarheid en verhogen het risico op conflicten met zachte weggebruikers.

19. Gelijke kansen en inclusie

- Het beleid wordt als discriminerend ervaren voor pendelstudenten en mensen met mobiliteitsbeperkingen.
- Er is geen bevraging gebeurd bij personeel over parkeerbehoefte.
- Argumenten rond stage-opvolgers zijn onvoldoende onderbouwd.
- Er wordt gepleit voor gelijke kansen en het vermijden van discriminatie op basis van woonplaats of gezondheid.

20. Gebrek aan stimulering van duurzame mobiliteit

- Geen duidelijke inspanningen om deelwagens of andere duurzame vervoerswijzen te stimuleren.
- Geen parkeerplaatsen voorzien voor deelwagens, ondanks beschikbaarheid aan het station.
- Investerings in openbaar vervoer (zoals tramlijn) worden ondermijnd door het voorzien van veel extra parkeerplaatsen.
- Er wordt gevraagd naar een beleid dat gebruikers van Dok Zuid actief stimuleert om te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer te komen.

21. Mobiliteit en fietsvoorzieningen

a. Niet-conforme inrichting van fietsenstalling

- Alle fietsparkeerplaatsen zijn ondergronds gepland, ook voor kortparkeerders → strijdig met de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- Geen bovengrondse fietsparkeerplaatsen voorzien.
- Dubbellaagsystemen worden voor 100% toegepast, terwijl maximaal 40% is toegestaan; minstens 50% moet éénlaags zijn.
- As-op-asafstand bedraagt slechts 0,40 m i.p.v. het vereiste minimum van 0,50 m.
- Standplaatslengte van 1,85 m (Velopa) gebruikt i.p.v. 2 m → overschatting van capaciteit en verhoogd risico op schade.
- Helling naar fietsenstalling bedraagt 8%, ruim boven het maximum van 4%, zonder tussenplateaus en eindigend in een scherpe bocht van 90° → onveilige toegang.
- Hoofdgangpaden zijn te smal (<3 m) en deuropeningen te klein (<1,30 m).
- Vrije hoogte ontoereikend voor dubbellaagsystemen.
- Geen voorzieningen voor buitenmaatse fietsen zoals bakfietsen, cargofietsen en driewielers (minimaal 10% vereist).
- Geen oplaadpunten voor elektrische fietsen of speedpedelecs.
- Fietsenrekken ondersteunen geen moderne bandbreedtes (65–70 mm) → risico op schade.

b. Capaciteitstekort en ruimtelijke beperkingen

- Slechts 1.631 fietsplaatsen voorzien voor een campus met 2.600 studenten.
- Bij een verondersteld fietsgebruik van 75% zijn minstens 2.167 plaatsen nodig (volgens Fietsberaad).

- De fietsenstalling op niveau -1 is minder gebruiksvriendelijk en verhoogt de kans op foutparkeren in de publieke ruimte.
- Door het hoge aantal autoparkeerplaatsen is het niet mogelijk om de fietsenstalling kwalitatief en conform de richtlijnen in te richten.

c. Gebrek aan analyse en inclusie

- Mobiliteitstoets bevat geen informatie over effecten van toenemend fietsverkeer.
- Geen aandacht voor seizoensgebonden variatie, pendelgedrag, stages, of studenten met functiebeperkingen.
- Nieuwe vervoersvormen zoals elektrische stadswagens (rijbewijs AM, A, B) worden genegeerd.
- Geen inschatting van gedragsvariatie of alternatieve mobiliteitsbehoeften.

d. Gevolgen van ontbrekende parkeerbuffer

- Zoekverkeer en foutparkeren in omliggende woonstraten.
- Verhoogde parkeerdruk en hinder voor buurtbewoners.
- Toename van verkeersveiligheidsproblemen, zeker in drukke zone rond Dampoort.

e. Ontbrekende infrastructuur voor zachte mobiliteit

- RUP 135 voorzag drie voetgangers- en fietserbruggen → derde brug niet gerealiseerd.
- Deze ontbrekende verbinding is cruciaal voor studentenmobiliteit richting Kleindokkaai, Koopvaardijlaan en Afrikalaan.

22. Schaal, esthetiek en ruimtelijke impact

a. Disproportionele schaal en visuele impact

- Het hoofdgebouw telt 11 verdiepingen en wordt omschreven als een “mastodont” die als visuele en fysieke barrière zal fungeren in een reeds drukke omgeving.
- De verhouding tussen hoogbouw en omliggende laagbouw is disproportioneel en respectloos ten opzichte van de bestaande context.
- Zone Z1k wordt nagenoeg volledig volgebouwd, met minimale publieke ruimte en groen.
- Zone Z2 (publiek groen) kan niet dienen als compensatie voor het volbouwen van Z1k.

b. Architecturale incongruentie

- Het ontwerp mist verticale articulatie en menselijke schaal.

- Het gebouw vormt een breuklijn met de bestaande bebouwing aan Dok-Zuid en over het water.
- De landmarkwerking aan de zwaairom wordt niet benut, ondanks de mogelijkheid tot uitkraging over het water.
- Het ontwerp bestaat uit drie balkvormige volumes met beperkte tussenruimte, zonder variatie in hoogte of vorm.
- Geen slank hoogteaccent zoals vereist in het RUP.
- Het geheel vormt een lange, gesloten muur langs het water, in strijd met de stedenbouwkundige visie op openheid en transparantie.

c. Esthetische kritiek

- Het glazen hoofdgebouw wordt als onaantrekkelijk en verouderd ervaren, zelfs op de huidige visualisaties.
- Er is geen esthetische aansluiting met de industriële en historische context van de site.
- Het ontwerp mist verfijning en ruimtelijke nuance, wat de beleving van het openbaar domein negatief beïnvloedt.

23. Hinder voor omwonenden

a. Reflectie en inblik door glazen gevel

- De glazen gevel veroorzaakt hinderlijke reflectie, verlies van natuurlijk licht en inblik in omliggende woningen.
- Het betreft een hiterreflecterende gevel zonder absorptie, wat het thermisch comfort negatief beïnvloedt.
- Er is geen onafhankelijke licht- en reflectiestudie uitgevoerd.
- Er wordt gevraagd om een objectieve studie naar lichtimpact en reflectie.

b. Ondermaatse schaduwstudie

- De schaduwstudie is beperkt en houdt geen rekening met seizoensgebonden verschillen of woonkwaliteit.
- Impact op zonlichtverlies voor bewoners wordt onvoldoende in kaart gebracht.
- Verlies van rendement van eigen zonnepanelen wordt niet geanalyseerd.
- Door een minimale bouwhoogte van 18 m ontstaat storende schaduwhinder voor omliggende woningen.
- Geen afwisseling of openheid in volumes om schaduw te beperken.
- Bewoners van Ravelijnstraat/Kleindokkaai:
 - * In herfst/winter: volledige schaduw vanaf de namiddag.
 - * In lente/zomer: verlies van avondzon.

- De aanvraag bevestigt deze hinder, maar biedt geen mitigatie.

c. Langdurige en herhaalde bouwhinder

- Omwonenden ondervinden al twee jaar ernstige hinder door bouwwerkzaamheden in de directe omgeving.
- De geplande campus zou leiden tot nog eens 8 à 10 jaar bouwactiviteiten.
- Dit wordt als een disproportionele belasting op gezondheid en welzijn ervaren.
- Tijdelijke werfzone in groenzone creëert risico op blijvend verlies van buurtgroen, zonder garanties op herstel.

d. Verlies van uitzicht en ruimtelijke beleving

- De nieuwe bebouwing zal het uitzicht van bewoners aan de Kleindokkaai ernstig beperken.
- Bij verkoop werd uitzicht op het water beloofd.
- Het RUP vereist zichtassen loodrecht op het dok als verlengde van het stadsweefsel.
- De voorziene zichtassen zijn slechts 9,62 m en 16,24 m breed → onvoldoende voor visueel contact met het water.
- De passerelle tussen leercentrum en paviljoen belemmert deze zichtas en onderbreekt de ruimtelijke beleving.
- De verbinding versterkt het massieve karakter van het geheel.
- Volgens de windstudie ontstaat net aan deze smalle opening een slechter windklimaat (kwaliteitsklasse C) → onaangename verblijfsruimte.

e. Hoop op positieve effecten

- Ondanks bezwaren op vlak van esthetiek en hinder, leeft bij sommige bewoners de hoop dat het project op andere vlakken een meerwaarde zal bieden voor de buurt.
- Deze verwachting is echter niet onderbouwd in het dossier.

24. Beleidsmatige bezwaren

a. Gebrek aan samenhangend parkeerbeleid

- Parkeerbeleid moet op stadsniveau gevoerd worden, niet per project.
- De cumulatieve impact van extra parkeervoorzieningen (zoals de geplande ondergrondse parking bij station Dampoort) is problematisch voor de omgeving.
- Het project druist in tegen het Parkeerplan Gent en de stedelijke richtlijnen voor duurzame mobiliteit.

b. Onvoldoende compensatie voor verharding en verlies aan groen

- Bijkomende verharding wordt niet gecompenseerd door ontharding of vergroening.
- Dit is strijdig met lokale en bovenlokale beleidsdoelstellingen zoals:
 - * Bouwshift
 - * Blue Deal
 - * Stand-stillprincipe van het Natuurdecreet
 - * Bestuursakkoord Gent (inzet op ontharding en vergroening)

c. Inconsistenties met stedelijk woonbeleid

- Arteveldehogeschool is al actief op meerdere locaties → locatie is niet essentieel.
- Schraping van de wooncomponent ondermijnt het stedelijk woonbeleid, ondanks acute woningnood in Gent.
- RUP 135 voorziet een gemengd stedelijk programma met wonen als essentieel onderdeel.
- Studentenhuisvesting is geen vervanging voor reguliere woonfunctie.
- Het argument van “functionele verbondenheid” is een beleidsinterpretatie zonder juridische grondslag.

25. Verlies aan groene ruimte en leefkwaliteit

- De nieuwe bebouwing doet het enige stukje natuur in de directe omgeving verdwijnen, dat intensief gebruikt wordt door wandelaars en joggers.
- Risico op waardevermindering van eigendommen door verlies van uitzicht en groene beleving.
- De buurt voldoet niet aan de 3-30-300-regel:
 - * 3 bomen zichtbaar vanuit woning
 - * 30% boombedekking
 - * 300 m tot een park
- De geplande woongroenzone ligt ver van bestaande woningen en compenseert het verlies niet.

26. Financiële bezorgdheid

- Bezorgdheid over de financiële haalbaarheid van het project, gezien het huidige begrotingstekort van Stad Gent.
- Een dergelijke investering wordt als onverantwoord beschouwd in de huidige context van budgettaire beperkingen.

27. Gebrekkige kennisname en inspraak

a. Onvolledige communicatie en inspraak

- Slechts één infovergadering op 28 april 2025.
- Project werd toen als definitief voorgesteld, zonder ruimte voor aanpassingen.

- Geen sprake van co-creatie of inspraak bij de ontwikkeling van het project.
- Wijziging van het oorspronkelijke ontwerp (van 65 m naar 36 m met volumineuze aansluiting) gebeurde zonder overleg.

b. Onvolledige openbaarmaking

- Een eigenaar aan de overzijde van Dok-Zuid werd niet op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek.
- Bouwplannen waren niet beschikbaar in het online dossier → gebrek aan transparantie.

c. Vertekende visualisaties

- Afbeeldingen op de website van Arteveldehogeschool tonen woningen verkeerd gepositioneerd.
- Woningen lijken de hoek van het bouwblok te vormen, terwijl ze in werkelijkheid in het midden van de rij liggen → vertekend beeld van de impact.

28. Juridische en technische tekortkomingen

a. Onduidelijkheid eigendomsstructuur

- De gronden behoren tot het publiek domein → transparantie vereist over eigendom en exploitatie.
- Bouwaanvraag vermeldt niets over juridische organisatie binnen de publiek-private samenwerking (PPS).
- Onduidelijkheid over de juridische hoedanigheid van de projectaanvragers.

b. Niet-conform afvalbeheer

- Afvallokaal is te klein voor de schaal van de studentenhuisvesting.
- Er wordt een groter lokaal geëist met minstens:
 - * 3 containers voor papier
 - * 3 containers voor PMD
 - * 3 containers voor restafval

c. Studentenkamers zijn geen woonentiteiten

- Volgens het Algemeen Bouwreglement Gent en VCRO worden studentenkamers beschouwd als gemeenschapsvoorzieningen, niet als woonentiteiten.
- Dit heeft implicaties voor de interpretatie van de woonfunctie binnen het project.

29. Procedurefouten en juridische onregelmatigheden

a. Gebrekkige communicatie en kennisname

- Bewoners van Stukwerkersstraat 4 werden niet geïnformeerd over het openbaar onderzoek of infovergaderingen.
- Enkel via het gele aanplakbiljet werd men laattijdig op de hoogte gebracht.
- Een eigenaar aan de overzijde van Dok-Zuid kon geen bouwplannen inkijken via het online dossier → onvolledige openbaarmaking.

b. Verkeerde indiening van vergunningsaanvraag

- **Initiële indiening bij Vlaamse Regering** → op 16.05.2025 onbevoegd verklaard.
- **Terugverwijzing door Stad Gent** op 17.07.2025 → opnieuw naar Vlaamse Regering, met als motivatie dat het om een Vlaams project zou gaan wegens kaaimuurwerken.
- **Twijfel over Vlaams projectstatus:**
 - * Volgens Bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 zijn kaaimuurwerken enkel Vlaams project bij natte/droge infrastructuur met openbaar karakter.
 - * Geen enkel plan of document toont aan dat dergelijke werken gepland zijn.
 - * Beschrijvende nota en stedenbouwkundige handelingen vermelden niets over kaaimuren.
- **Conclusie:** Project voldoet niet aan criteria voor Vlaams project → Vlaamse Regering is niet bevoegd. Bevoegde overheid is het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent.

c. Onwettig en onduidelijk rooilijnplan

- Deel van het gebouw wordt opgericht op eigendom van het Vlaams Gewest → geen garanties of regeling in dossier.
- Nieuwe rooilijnen zijn strijdig met het Gemeentewegendecreet van 3 mei 2019:
 - * Rooilijn = grens tussen openbare weg en aangelande eigendommen.
 - * Gemeentewegen moeten via gemeentelijke rooilijnplannen vastgelegd worden.
- Meerdere nieuwe gemeentewegen (trage wegen) worden gecreëerd:
 - * Wandelpad langs kaaimuur
 - * Fietspad ('promenade') langs R40
 - * Dwarspaden tussen en rond gebouwen
- Voor deze wegen ontbreekt correcte rooilijn op het plan.
- Rooilijn ten onrechte getekend op gevels van gebouwen → verwarring tussen rooilijn en eigendomsgrens.
- Paden tussen gebouwen ten onrechte uitgesloten uit openbaar domein → publieke functie genegeerd.
- Geen rekening gehouden met luifels en overhangende constructies.
- Geen berekening van waardevermindering/-vermeerdering bij aanleg gemeentewegen.
- Rooilijnplan strijdt met zowel Rooilijndecreet als Gemeentewegendecreet.

d. Onduidelijk wegenisconcept

- Geen technisch wegenisplan met gedetailleerde opbouw en inrichting van nieuwe wegen.
- Onduidelijk hoe nieuwe wegen aansluiten op bestaande infrastructuur.

- Geen veilige verbinding voor fietsers en voetgangers vanuit omliggende straten.
- Fietspad aan westzijde:
 - * Benaming 'promenade' is verwarrend.
 - * Onpraktische aansluiting op R40 via twee bochten van 90°.
- Geen duidelijk voetpad aan westzijde van gebouwen.
- Bespreking met AWV (11.09.2024) toont:
 - * Plannen zijn fictief en zullen nog gewijzigd worden.
 - * AWV heeft geen rechtsgrond voor vergunning → desaffectatie vereist.
 - * Veiligheid voor voetgangers/fietsers en werking Arteveldehogeschool moet gegarandeerd worden.
- Werkelijke intenties van aanvrager zijn niet duidelijk → project wordt opgesplitst ('gesaucissonneerd').
- Aanvraag is onontvankelijk bij gebrek aan duidelijk wegenisconcept.

30. Onvolledigheid en tegenstrijdigheden in de aanvraag

a. Onduidelijke functies en invulling

- Twee commerciële ruimtes zonder duidelijke invulling → mobiliteitsimpact niet inschatbaar.
- Vermelding van café in commerciële ruimte → horecafunctie, geen detailhandel.
- Jeugdcentrum foutief aangeduid als commerciële ruimte → vermoeden van andere invulling.
- Mogelijke overschrijding van 400 m² detailhandel → kleinhandelsvergunning vereist.
- Bar en foyer voorgesteld als buurtvoorziening → autonome horecafunctie, maar niet aangevraagd.

b. Onvolledige afwerking leercentrum

- Zuidwestelijke hoek van leercentrum niet correct afgewerkt.
- Deel van plan is fictief (volgens communicatie met AWV).
- Geen gevelafwerking voorzien → plan is onvolledig en niet uitvoerbaar.

c. Ontbreken van meetlijnen

- Grondplannen voldoen niet aan het Normenboek (art. 154 OVB).
- Meetlijnen ontbreken → correcte afmetingen niet controleerbaar.
- Vergunningsaanvraag is formeel onvolledig.

31. Problemen met afwijkingsmotivering

- Afwijking gebaseerd op artikel 4.4.7, §2 VCRO: handelingen van algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact.

- Ministerieel Besluit van 18 februari 2025 stelt dat onderwijscampus + studentenhuisvesting automatisch aan beide voorwaarden voldoen.
- Juridisch en beleidsmatig problematisch:
 - * VCRO stelt dat scholenbouw en studentenhuisvesting wel algemeen belang zijn, maar niet automatisch ruimtelijk beperkt.
 - * Ministerieel besluit is willekeurig en onwettig → geen objectieve beoordeling, geen openbaar onderzoek.
 - * Projectvergadering en MB worden misbruikt om afwijking te legitimeren.

32. Oneerlijke behandeling en maatschappelijke impact

- Geen enkele burger zou een dergelijk traject kunnen doorlopen:
 - * Plannen waren al klaar vóór de ministeriële uitzondering.
 - * Buurtinfomomenten startten in maart 2020, MB volgde pas in februari 2025.
- Voorkeursbehandeling voor een katholieke school door katholieke minister → gevoel van achterkamerpolitiek.
- Studentenkamers zijn het nieuwe immo-goud:
 - * Netto slechts 13 m² per kamer.
 - * Sociale/budgetwoningen vragen 3–4 keer zoveel oppervlakte.
- Monocultuur van studentenhuisvesting schaadt sociale cohesie.
- Reeds voldoende studentenhuisvesting rond Dampoort → behoud leefbaarheid van de buurt is prioritair.

Conclusie van het bezwaar tegen het project DOK ZUID

Volgens de bezwaarhebbende partijen zou het project DOK ZUID, zoals momenteel voorgesteld, aanleiding geven tot **ernstige bezorgdheden** op juridisch, stedenbouwkundig, ecologisch, sociaal en participatief vlak. De aanvraag zou volgens hen meerdere **structurele tekortkomingen** vertonen en strijdig zijn met het geldende RUP nr. 135, het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent, Vlaamse regelgeving en beleidsdoelstellingen inzake mobiliteit, wonen en vergroening.

1. Ruimtelijke en stedenbouwkundige strijdigheden

Volgens de bezwaarhebbers zou het bouwvolume de toegestane hoogte en footprint overschrijden, zonder afleesbare sokkel of landmarkwerking. Meerdere stedenbouwkundige handelingen zouden strijdig zijn met het RUP, zonder geldige afwijkingsmotivering. De passerelle zou zichtassen en doorwaadbaarheid belemmeren, wat in strijd zou zijn met de visie op open ruimte.

2. Schrapping van de woonfunctie

Het project zou uitsluitend studentenhuisvesting voorzien, zonder de verplichte 35% reguliere woonfunctie. Dit zou het stedelijk woonbeleid ondermijnen, ondanks de acute woningnood in Gent. Er zouden geen sociale of budgetwoningen worden voorzien, wat volgens de bezwaarindieners strijdig zou zijn met eerdere communicatie van Stad Gent.

3. Mobiliteitsproblemen

De mobiliteitsstudie zou gebaseerd zijn op onrealistische aannames en niet afgestemd zijn op de lokale context. Het aantal autoparkeerplaatsen zou onvoldoende onderbouwd zijn en strijdig met het parkeerbeleid van Stad Gent. De fietsenstalling zou niet conform de richtlijnen zijn en zou leiden tot onderbenutting en overlast.

4. Verlies van groen en biodiversiteit

Er zouden 37 waardevolle bomen worden gekapt zonder robuuste compensatie. De verhardingsgraad zou te hoog zijn en waterinfiltratie en klimaatadaptatie schaden. De compensatiegroen zou onvoldoende ecologische meerwaarde bieden en te ver van de buurt liggen.

5. Schaal en esthetiek

Het ontwerp zou als massief, onaantrekkelijk en incongruent met de omgeving worden ervaren. Er zou een gebrek zijn aan verfijning, variatie en aansluiting bij het bestaande stadsweefsel.

6. Hinder voor omwonenden

Reflectie, schaduw, verlies van uitzicht en langdurige bouwhinder zouden de woonkwaliteit negatief beïnvloeden. De wind- en lichtstudies zouden volgens de bezwaarindieners onvoldoende zijn en niet onafhankelijk uitgevoerd.

7. Beleidsmatige inconsistenties

Het project zou strijdig zijn met het bestuursakkoord van Gent, Vlaamse beleidsdoelstellingen en het Gemeentewegendecreet. De locatiekeuze voor Arteveldehogeschool zou niet essentieel zijn en de maatschappelijke meerwaarde zou onvoldoende aangetoond worden.

8. Procedurefouten en juridische onregelmatigheden

De vergunningsaanvraag zou zijn ingediend bij een onbevoegde overheid en zou een onwettig rooilijnplan bevatten. Er zou geen duidelijk wegenconcept zijn en de aanvraag zou formeel onvolledig zijn. De afwijkingsmotivering via artikel 4.4.7 VCRO zou juridisch en beleidsmatig problematisch zijn.

9. Gebrek aan transparantie en inspraak

Buurtbewoners zouden onvoldoende geïnformeerd en betrokken zijn. Visualisaties zouden misleidend zijn en het openbaar onderzoek zou niet toegankelijk zijn geweest voor alle betrokkenen.

10. Oneerlijke behandeling en maatschappelijke impact

Er zou sprake zijn van voorkeursbehandeling en achterkamerpolitiek. De monocultuur van studentenhuysvesting zou de sociale cohesie schaden. Gezien de reeds aanwezige studentenhuysvesting rond Dampoort, zou de leefbaarheid van de buurt verder onder druk komen te staan.

Slotbeschouwing – volgens bezwaarindieners

Indien het project DOK ZUID zou worden goedgekeurd en uitgevoerd zoals voorgesteld, zou dit volgens de bezwaarindieners leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit, sociale balans en ecologische waarde. Er zou sprake zijn van een onvolledige, juridisch twijfelachtige en maatschappelijk onevenwichtige ontwikkeling. Zij vragen dan ook dat de aanvraag **grondig zou worden herzien**, met **volledige transparantie**, **hernieuwde participatie** en **respect voor de geldende regelgeving en beleidsvisie**.

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de bezwaren.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

BOUWPROJECT

VOLUMES en ARCHITECTUUR

De architecturale uitstraling op deze zichtlocatie is niet alleen belangrijk als uithangbord voor Arteveldehogeschool maar eveneens als landmark in de stad.

De basisfiguur bestaat uit 3 losstaande volumes, waarbij er 2 op een subtiele wijze met elkaar worden verbonden. De volumes zijn compact, rationeel en op menselijke schaal uitgewerkt. De korrelgrootte van de footprint van de gebouwen sluit goed aan op die van de omliggende omgeving. De gebouwen hebben een tijdloze uitstraling. Het gaat om een leesbare stedelijke figuur op niveau van de bewoner en gebruiker, die op lange termijn robuust en adaptief is.

De hogeschool in het hogere volume het dichtst bij het Dampoortstation is een bewuste stedenbouwkundige keuze die zeer geslaagd is en het beeld zal bepalen. Doordat de hogeschool een prominente beeldbepalende plek inneemt zorgt voor een duidelijke identiteit als hogeschool.

De gebouwen behoren zowel tot Dok Zuid als tot de Kade, de architectuur ondersteunt dat mee. De gebouwen vormen een correct antwoord op deze complexe omgeving. De gebouwen vormen een trio, waarbij het geheel goed samenblijft. Publieke gebouwen dragen in hun grootheid mee de schaal van de Oude Dokken, net zoals Melopee dit doet. De gebouwen worden onderbroken door zichtassen, waarbij een passerelle op hoogte de verbondenheid tussen de gebouwen mee ondersteunt.

PROGRAMMA

De campus van Arteveldehogeschool is passend op deze plek, nabij de Dampoortrotonde is de bereikbaarheid optimaal.

Er is aandacht voor een publieksgerichte plint in het Leercentrum en het Paviljoen met relatie voor de buurt. De bovenste verdiepingen van het Leercentrum en het studentenhuis is eerder gericht op de eigen functies, maar ook het studentenhuis is door aanwezigheid van commerciële functies op het gelijkvloers uitnodigend voor de buurt.

De keuze voor de verschillende volumes houdt de relatie tussen buurt en water mogelijk, waardoor het barrièregevoel verkleint.

De commerciële functies zijn gelegen in de sokkel van het studentenhuis en zijn vlot bereikbaar via zowel de straatzijde, het aangrenzende plein, de woongroenzone als de kaaipromenade. De plaatsing van deze functies op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw zorgt voor een actieve plint; hetgeen positief wordt gewaardeerd. Een goede bereikbaarheid zal ook de leefbaarheid van deze buurtfuncties moeten kunnen garanderen.

Het jeugdhuis wordt geïntegreerd in het studentenhuis, op het gelijkvloers, grenzend aan en met zicht op het water en de woongroenzone. Het jeugdhuis is goed toegankelijk vanaf de buitenzijde en heeft er een sterke fysieke en visuele relatie mee. In functie van potentieel geluidsoverlast is de kaaizijde een goede locatie; bijkomend wordt ook de connectie met het park als een grote troef beschouwd.

Het is belangrijk dat deze jeugd ontmoetingsruimte een eigen identiteit blijft behouden, en dat de werking zich (ook en vooral) naar de jongeren uit de buurt kan richten.

De inrichting is basis, maar dit hoeft voor de werking van het jeugdhuis geen nadeel te zijn omdat het een grote flexibiliteit in gebruik mogelijk maakt.

Functioneel wordt het campusconcept vertaald door de grootschalige functies binnen het leercentrum een goede onderlinge relatie te geven. De positie van de eerder publieke functies

op het gelijkvloers van het leercentrum zal een levendige plint opleveren. Ook de functies in het buurthuis hebben een goede onderlinge functionele relatie met elkaar

STUDENTENHUISVESTING

De studentenhuisvesting is onmiskenbaar gebonden aan de Arteveldehogeschool zodat beide samen één cluster uitmaken.

De clustering van de hogeschool én de studentenhuisvesting vormt een meerwaarde. Het invullen van de nood aan studentenhuisvesting, vermindert de druk op de private woningmarkt. Door de oneigenlijke ingebruikname van privéwoningen in de stad door studenten ontstaat immers schaarste op de woningmarkt en gaat de betaalbaarheid verloren.

Het is daarbij belangrijk te vermelden dat de gevraagde afwijking in essentie betrekking heeft op het opladen van een programma, binnen een context die zich reeds leent tot dynamische ontwikkelingen.

Door de functies van hogeschool en studentenhuisvesting te bundelen krijgt de historische binnenstad met haar kenmerkende lage bebouwing de kans om haar residentieel karakter te behouden.

In dit project bevinden het jongerenontmoetingscentrum en de commerciële ruimtes zich binnen het gebouw van de studentenhuisvesting. Op die manier wordt interactie tussen die functies gestimuleerd.

Het beheer wordt opgenomen door een inwonende conciërge die er altijd zal zijn om toezicht te houden en contact te bewaren met de studenten. Dit eenduidig beheer en eigenaarschap is positief. Een appartement voor de inwonende studentencoach is voorzien op de eerste verdieping, met zicht op de woongroenzone, het appartement van de conciërge van Arteveldehogeschool is voorzien met zicht op de Arteveldeschool.

Aangezien de aanvraag voor studentenhuisvesting is ingediend door een erkende onderwijsinstelling zijn de bepalingen uit het ABR niet van toepassing. De bepalingen vormen wel een graadmeter voor de kwaliteit van de studentenhuisvesting.

De 'leidraad voor studentenhuisvesting' van stad Gent goed is toegepast voor zowel de inrichting van de studentenkamers als voor wat betreft de interne organisatie van het studentenhuis.

Voor de leefruimte geldt de vereiste van nabijheid van de units waarvoor ze is bedoeld niet. Die mag dus om het even waar in het gebouw gelegen zijn of bestaan uit meerdere units. Dit wordt in dit studentenhuis toegepast door grote leefruimtes op het gelijkvloers te voorzien.

Hoewel de oppervlakte van de keukens (op de verdieping) en de leefruimtes (beneden) volstaan (zie vorige punt), zijn er strikt genomen niet voldoende keukens. Het ABR vraagt immers 1 keuken per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid, waar dat in de plannen 11 a 12 units is per leefkeuken. We zien echter de meerwaarde van de gemeenschappelijke leef- en studieruimtes op het gelijkvloerse niveau. Deze plekken zullen zeker een meerwaarde zijn. Aangezien de oppervlaktes kloppen kunnen we akkoord gaan met deze verhouding units / leefkeukens. De keukens moeten daarbij wel steeds als 4 afzonderlijke keukens per verdiep behouden blijven en mogen niet samengevoegd worden tot 2 grotere ruimtes.

We vragen daarbij om de 4 communities ook zo te scheiden door middel van een sas op de gang waar een student alleen door kan als hij/zij als student ook tot die community behoort. Dit om

het goed samenleven te verbeteren en de sociale veiligheid te verhogen (vermijden van onbevoegden die makkelijker ongewenst kunnen binnenkomen). Deze scheidingen zijn aangeduid op de plannen. Het gaat dus om een beheersaspect.

Er zijn een beperkt aantal kamers zonder sanitair, deze zijn toegewezen aan een gemeenschappelijk sanitair, waarbij douche en wc zijn gecombineerd. Er is per verdieping per groep een 3 à 5 kamers van 12m² zonder eigen wc of douche. Het is positief dat deze kleine groep kamers door middel van een sas is afgebakend en dat deze apart van de leefkeukens is gegroepeerd. We verwachten echter dat beide voorzieningen onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden, dit is nu niet het geval. Dit wordt bijgevolg opgenomen als **bijzondere voorwaarde**, aangezien dit eenvoudig aan te passen is bij de opmaak van de technische plannen.

MOBILITEIT

Voetganger – Fiets – Openbaar vervoer

Momenteel ontbreken specifieke voetgangersvoorzieningen naar het perceel, maar deze worden mee voorzien in het project. Project aangesloten op bestaande fietspaden. Deze fietspaden worden mee verbeterd in het project. Een tweerichtingsfietspad zorgt voor een rechtstreeks aansluiting op Dampoortrotonde. Hierdoor ook rechtstreekse aansluiting op stadsregionaal fietsnetwerk (en ook op fietssnelweg F4 en F400 aan oostzijde van Dampoortrotonde).

Op wandelafstand van station IC Dampoort en bushalte Dampoort met frequente verbindingen naar alle windrichtingen. Bij de realisatie van Gentspoort zal dit ook omgevormd worden naar een tramhalte, met tram richting noorden (Dok-Zuid-Noord) en tram richting zuidwesten (Kasteellaan).

Deze locatie is zeer goed ontsloten voor duurzame modi.

Auto

Via R40 aansluiting naar B401 en naar hoger wegennet op 3km. Ook mogelijkheid om via N424 (Koopvaardijlaan – Afrikalaan) of via N70 naar oostelijke R4 te rijden op respectievelijk 4km en 5km. Gelegen binnen congestiegevoelige omgeving.

Door de realisatie van Gentspoort zullen waarschijnlijk niet meer alle verbindingen naar hoger wegennet rechtsreeks kunnen gebeuren.

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

Goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer, maar aandachtspunten naar lokale ontsluiting van perceel.

Modal split

Volgende gegevens zijn gekend m.b.t. het aantal aanwezige personen op en rond campus:

- *Studenten: 1 677 (2 620 ingeschreven studenten, maar niet allen tegelijk aanwezig: de campus is 50u/week geopend en studenten zijn maximum 32u/week aanwezig).*
- *Docenten: 96 (136 docenten verbonden aan de campus, maar niet allen tegelijk aanwezig: docenten zijn 70% van de tijd aanwezig op de campus).*

- Medewerkers ondersteunende diensten: 50 (62 medewerkers voor de ondersteunende diensten, maar niet allen tegelijk aanwezig: medewerkers voor de ondersteunende diensten zijn 80% van de tijd aanwezig op de campus).
 - Technisch onderhoud: 1
 - Conciërge: 2
 - Bezoekers: 40
- In totaal levert dit op dagbasis 1 866 gelijktijdig aanwezige personen op en rond campus.

De modal split van de campus wordt als volgt ingeschat:

Tabel 1: Modal split

Vervoersmiddel	Werknemer	Student	Bezoeker
Auto	27%	0%	80%
Fiets	50%	75%	10%
Openbaar vervoer	23%	20%	10%
Te voet	0%	5%	0%
Totaal	100%	100%	100%

Wat de overige functies (commerciële buurtondersteunende functies, jeugd ontmoetingscentrum en studenthuisvesting) binnen het project betreft, wordt geen extra verkeersgeneratie met de auto verwacht bovenop de verkeersstromen die door de Arteveldecampus worden gegenereerd. De commerciële functies zijn buurtondersteunend, waardoor 'externe' bezoekers voornamelijk buurtbewoners zijn die zich te voet of met de fiets naar de site verplaatsen. Het jeugd ontmoetingscentrum richt zich vooral op studenten. De ondergrondse parking is eveneens niet toegankelijk voor de studenten uit de studenthuisvesting. Studenten dienen zich met de fiets, te voet of openbaar vervoer verplaatsen van en naar studenthuisvesting.

De gekozen modal split is redelijk ambitieus, maar wel realistisch. De modal split van bezoekers kan wel een pak worden verduurzaamd gezien de uitstekende ligging t.o.v. netwerk van duurzame modi.

Studentenhuisvesting

Er zijn 294 wooneenheden voor studentenhuisvesting en 2 conciërgewoningen (op 1^{ste} verdieping). 1 conciërgewoning bevat 1 slaapkamer, de tweede conciërgewoning bevat 2 slaapkamers. Voor studentenhuisvesting worden enkel fietsparkeerplaatsen voorzien.

Verkeersgeneratie

Er wordt gesteld dat de commerciële buurt ondersteunende functies, jeugd ontmoetingscentrum en studenthuisvesting geen autoverkeer genereert. Dat is aannemelijk. Indien hier wel een beperkte hoeveelheid autoverkeer zou gegenereerd worden zal dat hoofzakelijk buiten de spitsen vallen en dus weinig effect hebben op de afwikkeling van de site zelf en omliggende wegenis.

De verkeersgeneratie autoverkeer voor de studentencampus wordt wel in beeld gebracht. Voor de verdeling van de ingaande en uitgaande bewegingen voor studenten werd teruggegrepen naar de ritdistributie voor leerlingen uit het richtlijnenboek, wetende dat er vermeld wordt dat deze van toepassing zijn op het kleuter-, lager- en middelbaar onderwijs. Het ontbreekt echter aan specifieke gegevens voor een hogeschool.

Waarschijnlijk zijn deze aantallen verkeer een overschatting gezien hoger onderwijs vaak verspreide lesuren kent of lesuren die niet samenvallen met de uren van lager- of secundair onderwijs.

Voor de verdeling van de ingaande en uitgaande bewegingen van de docenten, medewerkers ondersteunende diensten en het technisch onderhoud werd aangenomen dat deze de ritdistributie volgen van bedienden tewerkgesteld in kantoren.

De twee conciërges zijn inwonend en genereren hierdoor geen autoverkeer tijdens de ochtend- en avondspits.

Ook voor bezoekers wordt rekening gehouden met de functie kantoren uit het richtlijnenboek. Tot slot wordt rekening gehouden met volgende ritdistributie voor vrachtwagens i.k.v. de leveringen en afvalophaling.

Op basis van deze cijfers wordt ingeschat dat er in de ochtendspits 13 ingaande en 2 uitgaande bewegingen met gemotoriseerd verkeer zijn naar de site zijn en 817 ingaande en 13 uitgaande bewegingen met de fiets zijn.

Voor de avondspits worden 5 ingaande en 9 uitgaande bewegingen met gemotoriseerd verkeer en 13 ingaande en 54 inkomende bewegingen met de fiets zijn.

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

Ook bij het ontwerpen van de nieuwe wegenis in project Gentspoort kan hier rekening mee gehouden worden.

Logistieke stromen

Met betrekking tot het aantal leveringen en de afvalophaling is bekend dat er gemiddeld een 3-tal vrachtwagens aan-en afrijden naar het projectgebied.

Er wordt ook ingeschat dat de logistieke stromen zich eerder verspreid over de dag zullen voordoen.

De inrit van de parking en van de laad/loszones bevindt zich op voldoende afstand van Dampoortrotonde (dit sluit trouwens ook aan bij de aanbeveling in het MER dat de inrit niet te dicht bij de Dampoortrotonde mag liggen).

Er zijn twee laad- en loszones voorzien bij de herinrichting van het openbaar domein. 1 ter hoogte van de inrit van de ondergrondse parking en 1 ter hoogte van het leercentrum. Deze zones garanderen dat laden en lossen niet op Dok-Zuid moet gebeuren.

PARKEREN

Aantal parkeerplaatsen

Binnen het projectgebied wordt er voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 99 autoparkeerplaatsen, waarvan 10 voorbehouden voor mindervaliden. Deze worden steeds voorzien in de dichte nabijheid van de liftkokers.

De autoparkeerplaatsen kunnen volgens de elektrische installatie allemaal worden uitgerust met een elektrisch laadpunt. Momenteel worden er 8 laadpunten voorzien.

Naast de autoparkeerplaatsen wordt er ook voorzien in 1634 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 1.260 voor Arteveldehogeschool studenten, 72 voor het hogeschool personeel en zijn 299 plaatsen de studenten in de studentenhuisvestiging. De autoparkeerplaatsen kunnen, wanneer opportuun, geconverteerd worden naar fietsparkeerplaatsen.

Deze aantallen sluiten aan bij de verwachte parkeernood voor het project, waardoor geen parkeernoden afgewenteld worden op het omliggende openbaar domein. Het aantal autoparkeerplaatsen zal mogelijk een overschatting zijn gezien de zeer goede ontsluiting voor duurzame modi op deze plek. Er moet gestreefd worden naar zo weinig mogelijk autoparkeerplaatsen gezien een overaanbod ook autogebruik kan aanmoedigen. Het is echter moeilijk om een precieze inschatting te maken, te meer omdat er nog veel aanpassingen in het wegennetwerk in de omgeving verwacht worden. De mogelijkheid om een deel van de autoparkeerplaatsen om te vormen naar fietsparkeerplaatsen maakt het project dan wel voldoende flexibel om zich aan te passen aan de werkelijke mobiliteitsnoden.

Bij nazicht van de plannen blijkt dat er 99 autoparkeerplaatsen en 1631 fietsparkeerplaatsen voorzien zijn. Van de voorziene 72 plaatsen voor personeel blijken er maar 64 op de plannen getekend te zijn. Dit laatste voldoet dan ook niet aan de nood. Er moeten minimaal 6 bijkomende plaatsen in dit afgesloten gedeelte gerealiseerd worden.

Daarnaast worden ook nog 20 fietsparkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein waar de woongroenzone zal gerealiseerd worden. Deze fietsparkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door de bezoekers van het jeugd ontmoetingscentrum.

Fietsenstalling

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

De fietsenstalling in het project Dok Zuid zal gebruikt worden door studenten, personeel en bezoekers van de Arteveldehogeschool. Bij de uitwerking van de fietsenstalling is rekening gehouden met dit gebruikersprofiel. Arteveldehogeschool baseert zich hierbij op het reële gebruik van fietsenstallingen in andere campussen van de hogeschool.

Op basis daarvan stelt Arteveldehogeschool vast dat er bij studenten geen vraag is naar fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen. Voor medewerkers en bezoekers wordt er wel een zone voor buitenmaatse fietsen voorzien. Bovendien slagen de studenten er - meer dan in een residentiële of een kantoorontwikkeling - goed in om van de dubbellaagse fietsenstallingen gebruik te maken.

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

In het voortraject is bijzondere aandacht besteedt aan de technische uitwerking van de fietsenstalling, waarbij rekening is gehouden met comfortabele bochten, optimalisatie voor buitenmaatse fietsen en de noodzakelijke breedtes. Er werden in de bezwaren vergelijkbare bemerkingen geformuleerd op de ondergrondse fietsenstalling die eerder ook door de stad Gent werden meegegeven, aan die opmerkingen is in het dossier tegemoet gekomen. Deze elementen waren reeds op een correcte manier in de plannen verwerkt.

De randvoorwaarden die de stad Gent belangrijk vindt voor eigen residentiële en/of kantoorontwikkelingen wordt hiermee benaderd of bevestigd. Enkel zijn geen gelijkvloerse fietsenstallingen aanwezig, wat voortvloeit uit het concept van het openbaar domein en de gebouwen. Het gaat steeds over grote aantallen, waardoor het te verantwoorden is deze ondergronds te voorzien, om zo het openbaar domein vrij te houden voor ander gebruik. Het is bovendien aan Arteveldhogeschool als beheerder van de site om ervoor te zorgen dat de gebruikers en bezoekers van de site allen gebruik maken van de ondergrondse faciliteiten zodat het openbaar domein hier niet mee belast wordt.

Autoparkeerplaatsen

De uitvoering van parkeerplaatsen en parkeerweg voldoen aan de inrichtingsrichtlijnen. De ondergrondse parking zorgt ervoor dat de bovengrondse ruimte gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer en parking. Deze parkeerruimte zal instaan voor het opvangen van de behoefte van het project.

Impact van aansluitingen op openbaar domein:

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

De aansluiting van het project zoals nu voorzien garandeert ook dat bij een heraanleg van Dok-Zuid alles veilig kan ingericht worden.

Omwille van beperking van het veiligheidsrisico of doorstromingsrisico is het wel wenselijk het aantal kruisende bewegingen van fietspad, voetpad en de toekomstige trambedding zo laag mogelijk te houden.

Bedrijfsvervoersplan

Gezien deze omgeving vraagt om een zo duurzame mogelijke modal split na te streven is het wenselijk dat een bedrijfsvervoersplan opgemaakt wordt.

Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven (mobiliteit.bedrijven@stad.gent).

Werfverkeer

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

BUURT

Het project Campus Dok Zuid biedt enkele troeven voor de buurt. De groenzone zal, hoewel ze kleiner is dan het braakliggend terrein nu, toegankelijker zijn voor de buurt. Jongeren van een bestaand jeugdhuis uit de buurt krijgen een eigen kwalitatieve jeugd ontmoetingsruimte. De campus van de Arteveldehogeschool wil zich ontwikkelen tot een buurtcampus en op die manier ook een meerwaarde betekenen voor de buurt. Het is aanbevolen om gelijklopend met het bouwproject ook het buurtcampus verhaal inhoudelijk en op maat van de buurt vorm te geven.

Communicatie over het project is en blijft belangrijk, ook in het vervolgtraject. Er werden een dialoogcafé en infomomenten georganiseerd voor de buurt. Het is de expliciete vraag van de buurt om blijvend geïnformeerd en betrokken te worden.

ROOIEN BOMEN

Voor de realisatie van het project moeten bomen gerooid worden. Binnen dit project betreft het 37 te rooien bomen die vergunningsplichtig zijn. Deze bomen maken deel uit van een spontaan ontwikkelde vegetatie op de site en staan binnen de bouwzones of zone voor aanleg van kade en wegenis. In de woongroenzone kan deels gecompenseerd worden door de duurzame aanplant van 13 nieuwe bomen. De schaal van de woongroenzone is te beperkt voor een volledige compensatie. De bestaande bomen in de toekomstige openbare woongroenzone worden behouden samen met de overige vegetaties geïntegreerd in het landschapsonwerp.

OPENBAAR DOMEIN – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De smalle site is onderdeel van een continu wandelcircuit dat in de Oude Dokken wordt gecreëerd. De site is er niet alleen voor de vele studenten maar evenzeer voor de dichtbevolkte buurt Sluizeken-Tolhuis-Ham als voor de nieuwe bewoners in de projecten binnen de Oude Dokken.

Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfsmogelijkheden voor de buurt. Er is geopteerd voor een eenvoudige inrichting met zo weinig mogelijk verharding en een natuurrijk, extensiever karakter dat aansluit bij de sfeer van de Oude Dokken. Naast een aantal ingerichte zitplekken is voldoende ruimte voor vrij gebruik voorzien. Zowel aan de kade als aan de openruimte is een integraal toegankelijke zitplek voorzien. In de toekomstige openbare woongroenzone wordt de bestaande vegetatie zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het landschapsonwerp.

WOONGROENZONE

Het project omvat de aanleg van een openbare woongroenzone. Aan de zijde van het Achterdok wordt de bestaande vegetatie, en dus ook het huidige maaiveldpeil behouden. De bestaande vegetaties (incl. bomen) in de toekomstige openbare woongroenzone worden behouden en geïntegreerd in het landschapsonwerp. In het deel van de woongroenzone waar de bestaande vegetatie behouden blijft, zijn werfinrichting, -opslag en -circulatie volledig uitgesloten. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Deze maatregelen m.b.t. bomen worden opgesteld door een extern bomendeskundige. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

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

OPENBARE WEGEN

Het voorgestelde openbaar domein is een doorvertaling en uitvoering van de principes binnen het RUP Oude Dokken en creëert een nieuwe trage weg langsheen het Achterdok en de te realiseren campus met collectieve studentenhuysvesting. Hierbij ontstaat langs de Kaaipromenade een nieuwe, veilige en integraal toegankelijke verbinding voor zachte weggebruikers tussen het Octrooiplein (Dampoortrotonde) en de nieuw te realiseren woongroenzone.

Ter hoogte van dit Octrooiplein valt de zonegrens samen met de zichtlijn. De gevel van het gebouw is op deze lijn afgestemd, de beperkte ruimte tussen gevel en rond punt is optimaal ingericht voor alle weggebruikers.

Scheiding openbaar/privé

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

Niveau openbaar domein:

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

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

Helling ondergrondse parking:

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

De opendraaiende deuren moeten worden aangesloten op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien. De enige uitzondering hierop zijn HS-cabines.

Constructieve uitsprong:

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen

geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Privaat zones tussen de gebouwen:

De zones tussen de gebouwen moeten 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. 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.

Keldergaten:

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Ondergrondse constructies:

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Openbare verlichting:

Voor de openbare verlichting is af te stemmen met de Lichtcel van de Stad.

Over dit project wordt een gemeenteraadsbeslissing genomen waarin het openbaar domein en de grenzen van de gemeenteweg worden behandeld. De gemeenteraadsbeslissing zal worden bezorgd aan de bevoegde overheid.

MILIEU-ASPECTEN

Bemaling

De invloedstraal van de bemaling waar deze relevant is voor groen (met een grondwaterdaling van meer dan 50 cm) omvat de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en een deel

van het Zonder-Naampark. We stellen dan ook dat voor beide locaties grondwatermonitoring gebeurt, zodat de impact van de bemaling concreet kan afgelezen worden.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert (onder meer of bemalingswater geschikt is of niet).

Geluid

De site is aan de kant van Dok Zuid op dit moment sterk geluidsbelast door wegverkeer. Na het verleggen van de R40 naar de Afrikalaan zal het autoverkeer op Dok Zuid verminderen, maar komt er op termijn wel een tram. De omgeving van de Dampoortrotonde blijft een druk punt voor wegverkeer. Verder draagt ook het industriegekluid van de Luminus-centrale aan de Ham bij aan de geluidsbelasting langs de noordwestkant van de site. Er dient dus aandacht besteed te worden aan akoestiek bij verdere technische uitwerking. Voor de studentenhuisvesting wordt aanbevolen om de akoestische norm voor woongebouwen NBN S01-400-1 na te streven.

Energie

Er wordt een fossielvrij energieconcept gerealiseerd met een BEO-veld en PV-panelen. Dit past goed in de klimaatdoelstellingen van de Stad Gent. De boringen van het BEO-veld liggen volledig in privaat domein.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20250307-0025: bemaling DOK ZUID

aspect fauna en flora

De invloedstraal van de bemaling waar deze relevant is voor groen (met een grondwaterdaling van meer dan 50 cm) omvat de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en een deel van het Zonder-Naampark. We stellen dan ook dat voor beide locaties grondwatermonitoring gebeurt, zodat de impact van de bemaling concreet kan afgelezen worden.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert (onder meer of bemalingswater geschikt is of niet).

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

- in de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark wordt grondwatermonitoring georganiseerd (peilbuizen), zodat de impact van de bemaling concreet kan afgelezen worden.
- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), wordt bevoeiing/infiltratie voorzien in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert (onder meer of bemalingswater geschikt is of niet).

Er wordt verder geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuysvesting en omgevingsaanleg van TRIPLE LIVING nv, gelegen te Dok-Zuid , 9000 Gent.

Artikel 2:

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

- 1. Bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden met betrekking tot de private delen:**

Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen

De voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen die in dit verslag zijn weergegeven met betrekking tot de private delen zijn over te nemen in in de beslissing.

Studentenhuis

De sanitaire ruimte die is georganiseerd per groep moet fysiek worden opgesplitst zodat telkens afzonderlijk 1 gemeenschappelijke WC 1 afzonderlijke douche wordt voorzien.

Watertoets

De kleine hemelwaterput (hergebruik i.f.v. irrigatie groendak) en de grote hemelwaterputten (hergebruik toiletspoeling) moeten onderling verbonden zijn. Enkel dan mag een infiltratievoorziening op privaat domein gesupprimeerd worden.

WATERHUISHOUDING EN RIOLERING PRIVATE DELEN

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

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

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

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

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

Rioleringsplan

Zowel de regenwaterput als de septische put lijken diep te worden voorzien in het gebouw, namelijk op niveau -2.

De overloop van deze private stelsels dienen steeds gravitair te worden aangesloten op het openbaar Huisaansluitputje. Persleidingen in deze putjes zijn niet toegelaten.

Aanduiding van herbruik op de plannen ontbreekt in dossier

Er wordt voorzien in zuivering van afvalwater. De overloop van dit zuiveringssysteem kan niet worden aangesloten op de openbare riolering. Er mag enkel gezuiverd worden in functie van herbruik. Hiervoor verwijzen we naar de richtlijnen van VMM.

2. Bijzondere milieuvoorwaarden

In de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark wordt grondwatermonitoring georganiseerd (peilbuizen), zodat de impact van de bemaling concreet kan afgelezen worden.

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

3. Bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein

Deze worden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit en dienen door de vergunningverlenende overheid te worden overgenomen in de beslissing.

Artikel 3:

Verzoekt de Vlaamse regering om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Watertoets

-In de nota hemelwater privaat domein wordt verkeerdelijk vermeld dat de stad Gent zou uitgaan van een hemelwaterverbruik van 30 l per persoon per dag voor toiletspoeling. Conform het technisch achtergronddocument bij de GSVH hanteert de Stad 17 l per persoon per dag.

-Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Geluid

De buurt is sterk geluid belast.

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. We raden aan deze norm te hanteren in het detailontwerp van het project.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_08770 - OMV_2024114533 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuysvesting en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Dok-Zuid, 9000 Gent - Advies