



2025_CBS_09963 OMV_2024114533 – aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg met inbegrip van de aanleg van een nieuwe gemeenteweg – samenvatting en bespreking bezwaren openbaar onderzoek - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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 Vandebroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24.
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 34.

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op een Vlaams Project, om die reden is de Vlaamse Overheid de vergunningverlenende overheid.

Op 17/07/2025 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college bracht op 9/10/2025 haar advies uit aan de vergunningverlenende overheid, in dat advies werden de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek gebundeld.

Conform artikel 34 van het omgevingsvergunningsbesluit staat het college van burgemeester en schepenen in voor een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Aanvullend bij het eerder uitgebrachte advies, bevat voorliggend aanvullend besluit dus de bespreking van de resultaten

van het openbaar onderzoek zodat dit als addendum bij het advies van 9 oktober kan overgemaakt worden aan de Vlaamse Overheid.

De uiterste datum van de beslissing omtrent de omgevingsvergunningsaanvraag voor de Vlaamse Overheid is 10 februari 2026.

Er werden 38 digitale bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt (beknopt) worden samengevat en besproken -voor de uitgebreidere bundeling wordt verwezen naar het advies van 9/10/2025-:

1. Niet-conforme bouwhoogte en volume + 2. Afwijkingen van het RUP zonder geldige motivering

De conformiteit van het RUP werd getoetst onder punt 4 van het collegeadvies TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Hierbij is ingegaan op:

- Afwijking in kader van algemeen belang betreffende de bestemming.
- Dwarsstraten
- Middelhoogbouw (hoogteaccent)
- De afzonderlijke deelzones in het RUP

Aanvullend kan worden toegevoegd dat het klopt dat het RUP 135 de mogelijkheid voorzag om drie bruggen te realiseren. Het opnemen van dergelijke infrastructuur in een RUP betekent echter dat er een planologische mogelijkheid wordt gecreëerd – met andere woorden: het RUP maakt de aanleg van de brug stedenbouwkundig mogelijk, maar verplicht niet tot de uitvoering ervan binnen een bepaalde termijn. De realisatie van infrastructuurprojecten zoals bruggen is afhankelijk van diverse factoren, waaronder budgettaire middelen, technische haalbaarheid, prioriteiten binnen het mobiliteitsbeleid en samenwerking met andere betrokken partijen.

De aanvraag voldoet aan artikel Z1k van het RUP 135 Oude Dokken, waarin wordt gesteld: *“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.”*

Deze bepaling heeft tot doel de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de zone te garanderen in de huidige situatie, waarin de R40 nog niet is verlegd.

De aanvraag komt tegemoet aan deze bepaling door tussen de huidige R40 (Dok-Zuid) en de westelijke gevel van het project een openbaar domein in te richten dat een veilige en afzonderlijke toegang tot de site mogelijk maakt. Deze inrichting is afgestemd op de bestaande verkeerssituatie én op de toekomstige herinrichting van de R40 in het kader van het project GentSpoort.

Concreet:

- De ontsluiting van de site gebeurt niet rechtstreeks via Dok-Zuid, maar via een aangepaste toegang die het autoverkeer op een veilige manier laat kruisen, conform de intentie van het RUP.
- De plannen zijn op elkaar afgestemd met de toekomstige infrastructuurwerken van GentSpoort, zodat de ontsluiting ook na de verlegging van de R40 correct blijft functioneren.

- De zone tussen Dok-Zuid en het project wordt ingericht als publieke ruimte met ontsluitingsfunctie, wat in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag respecteert dus de letter en geest van artikel Z1k van het RUP. De toegang tot de site wordt op een veilige en planmatig verantwoorde manier georganiseerd, zowel in de huidige als toekomstige situatie.

Afgravingen in functie van het groenbeheer zijn toegelaten volgens het RUP, verder wordt in het technisch dossier voor de uitvoering van het openbaar domein op toegezien dat de noodzakelijk te beschermen groenelementen worden gevrijwaard en op de juiste manier worden behandeld.

In de gemeenteraadsbeslissing kunnen voorwaarden worden opgenomen in verband met de vereisten van het openbaar domein en het openbaar groen, zoals de hoogte van luifels boven de zone voor kaaien.

3. Niet conforme studentenhuisvesting

In het ABR zijn bepalingen opgenomen voor grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen. Deze artikels zijn bijgevolg niet van toepassing op dit project gezien dit complex wordt opgericht door een erkende onderwijsinstelling. Toch zijn de artikels toegepast als kwaliteitscriterium voor dit project.

Dit werd behandeld in het advies van het college onder OMGEVINGSTOETS / STUDENTENHUISVESTING. Voor het aspect sanitair is daartoe een voorstel tot bijzondere voorwaarde opgenomen in het advies aan de vergunningverlenende overheid.

4. Niet conforme fietsenstalling

Er wordt voldaan aan de bepalingen uit het ABR en de fietsparkeerrichtlijnen. In het collegeadvies is daar nog dieper op ingegaan onder OMGEVINGSTOETS / PARKEREN.

5. Schrappen van de reguliere woonfunctie + 11. Strijdigheid met woonbeleid en RUP

Het schrappen van de reguliere woonfunctie werd gemotiveerd het dossier. Het collegadvies bevat de beoordeling over dit aspect onder TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN en de OMGEVINGSTOETS / PROGRAMMA + STUDENTENHUISVESTING.

Het is correct dat in Gent een hoge woonneed heerst op het vlak van budgetvriendelijke woningen. Dit blijkt uit de woonstudie uit 2023. Uit de woonstudie blijkt ook een tekort aan studentenkamers. De blijvende toename van studenten jaar na jaar draagt eveneens bij tot de hoge woonneed voor gezinnen. Op 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, los nog van het aantal uitwisselingsstudenten. Hoewel een aanzienlijk deel van de studenten dagelijks pendelen, is het de realiteit dat ook het aandeel kotstudenten eveneens fors toeneemt. Gezien er in dezelfde periode slechts 3800 erkende units studentenhuysvesting bijkwamen, kan men niet anders dan vaststellen dat er een tekort is aan studentenhuysvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuysvesting. Er is dus degelijke en vergunde studentenhuysvesting nodig: in de eerste plaats voor de studenten zelf, maar zeker ook om de druk op de woninghuysmarkt voor kleine

en grote gezinnen en vooral voor minder gegoede huishoudens te verlichten. Specifieke studentenhuisvesting neemt druk weg van de reguliere woningmarkt. Want als studenten geen gewone huizen of appartementen meer huren, komen er meer woningen vrij voor gezinnen. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Net omwille van hun schaal zijn het de grootschalige studentenhuisvestingsprojecten die een merkelijk verschil kunnen maken om de druk op de woningmarkt te verminderen. Nieuwe studentenhuisvestingsprojecten zijn bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met het woonbeleid van Stad Gent en zijn er net op gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten.

6. Beperkte meerwaarde voor de buurt

In de aanvraag zijn verschillende buurtfuncties vervat en wordt openbaar domein gerealiseerd. De buurtfuncties zijn gelegen op die plekken die ook de verbinding met de wijk mogelijk maken. De beoordeling is vervat in het collegeadvies onder OMGEVINGSTOETS / PROGRAMMA.

Burgerrechtelijke garanties of verbintenissen vormen geen noodzakelijk stuk in de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. We gaan er bij deze aanvraag van uit dat de ruimtes die voorzien zijn ook zullen gerealiseerd worden. Voor andere functies is een nieuwe stedenbouwkundige vergunning nodig, waarbij de wenselijkheid op dat moment zal worden onderzocht.

7. Passerelle belemmert doorzicht en doorwaadbaarheid

De passerelle bevindt zich op een hoogte van 8m, de afstand tussen de twee volumes is ca 9,5m. Dit maakt doorzicht vanuit de wijk naar de kade (wat de doelstelling is van het RUP) mogelijk. De ruimte tussen de volumes is voorzien van toegangen tot de gebouwen, waardoor dit gebied wel een publiek gebruik zal kennen met nadruk op verblijven en toegang tot de gebouwen en functies rondom deze pleintjes.

9. Onjuiste positionering van het kopgebouw

De positie van het kopgebouw ten opzichte van de inplantingslijn op het RUP is behandeld in het collegeadvies onder TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN / RUP - Dwarsstraten.

Deze positie is vastgelegd in het RUP, de beschikbare ruimte tussen dit kopgebouw en het rond punt is daarin bepaald. Er is ruimte om een pleintje te creëren zoals aan de overzijde van het water, dat is dan ook in het ontwerp zo voorzien en heeft een vergelijkbare schaal.

10. Afwijking onder het mom van algemeen belang + 12. Juridisch precedent en oproep tot objectieve toetsing + 31. Problemen met afwijkingsmotivering

De wijze van omgaan met de afwijking onder het mom van algemeen belang wordt geduid in het collegeadvies onder TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN / RUP - Toetsing aan de afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening.

De aanvraag voorziet een afwijking van de bestemming zoals vastgelegd in het RUP 135 Oude Dokken, specifiek voor de invulling van studentenhuisvesting in een zone waar wonen is

voorzien. Deze afwijking wordt aangevraagd op basis van artikel 4.4.7, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat toelaat om handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact te vergunnen, ook wanneer ze niet volledig conform de bestemming zijn.

Op 8 januari 2025 werd een projectvergadering georganiseerd, waarin de aanvraag werd getoetst aan de drie wettelijke criteria:

1. Algemeen belang: de combinatie van een onderwijscampus met studentenhuisvesting werd erkend als een project van algemeen belang, in lijn met de beleidsdoelstellingen van de Vlaamse overheid en de Stad Gent.
2. Ruimtelijk beperkte impact: de projectvergadering oordeelde dat de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied niet overschrijden. De bouwhoogtes, volumes en inpassing blijven binnen de schaal van de omgeving en respecteren de stedenbouwkundige structuur.
3. Locatiealternatieven: Hoewel artikel 4.4.7 §2 VCRO in principe geen expliciete afweging van locatiealternatieven vereist (in tegenstelling tot §1), werd dit aspect wel degelijk besproken. Er werd geoordeeld dat de functionele koppeling met de Arteveldehogeschool, die bestemmingsconform is, maakt dat realistische locatiealternatieven niet aan de orde zijn. De studentenhuisvesting is immers onlosmakelijk verbonden met de onderwijsfunctie op deze specifieke locatie.

Op basis van deze beoordeling werd besloten dat de aanvraag vergund kan worden zonder voorafgaande bestemmingswijziging, onder voorbehoud van adviezen en bezwaren uit het openbaar onderzoek.

De gelijkheid van toepassing van RUP-voorschriften blijft gewaarborgd. Artikel 4.4.7 VCRO is een wettelijk instrument dat voor alle projecten geldt, publiek én privaat, mits voldaan is aan de voorwaarden. Het gebruik ervan is dus geen "omzeiling" van de regelgeving, maar een gecontroleerde afwijkingsmogelijkheid binnen het wettelijk kader.

De ruimtelijk beperkte impact werd gemotiveerd in de projectvergadering en is gebaseerd op objectieve criteria: bouwhoogte, inpassing, zichtassen, mobiliteit en impact op de omgeving. De beoordeling is dus niet willekeurig, maar onderbouwd.

Het aangehaalde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb-A-1920-0106) heeft betrekking op §1 van artikel 4.4.7 VCRO, waarin locatie-alternatieven een doorslaggevende rol spelen. In dit dossier werd wel degelijk een afweging gemaakt van locatiealternatieven, maar op basis van de noodzakelijke koppeling met de Arteveldehogeschool werd geoordeeld dat een alternatieve locatie niet realistisch is. Dit is een geldige motivering binnen het kader van §2.

Het ministerieel besluit van 18 februari 2025 biedt een beleidsmatig kader waarin onderwijscampussen en studentenhuisvesting in principe als handelingen van algemeen belang met beperkte impact worden erkend. Dit besluit is niet onwettig, maar een interpretatieve richtlijn die de toepassing van artikel 4.4.7 §2 ondersteunt. De uiteindelijke beoordeling blijft bij de bevoegde overheid.

De oproep tot toetsing door een derde partij is niet voorzien in de VCRO. De beoordeling gebeurt door de bevoegde overheid, op basis van objectieve criteria en met inspraak via het openbaar onderzoek. De betrokkenheid van buurtbewoners is dus gewaarborgd binnen de bestaande procedure.

13. Verlies van groen en biodiversiteit + 14. Onvoldoende groenvoorziening en visuele verzachting + 25. Verlies aan groene ruimte en leefkwaliteit

Het projectgebied bestaat uit een stuk braakliggende grond (gedempt dok) dat niet actief wordt gebruikt waarop zich spontaan opgaand groen heeft ontwikkeld. De inname van waardevolle vegetatie wordt maximaal beperkt. Voor het bouwen van de nieuwe campus en de aanleg van de woongroenzone dienen er toch 37 bomen gerooid te worden. Dit geeft begrijpelijk aanleiding tot bezorgdheid. Deze ingreep is echter in overeenstemming met de bestemming zoals vastgelegd in het RUP 135 Oude Dokken, waarin de bouwzones, woongroenzones en wijkparken duidelijk zijn afgebakend.

De spontane natuur op het terrein is ontstaan op voormalige haveninfrastructuur en wordt in het RUP niet als blijvend groengebied bestemd (met uitzondering van de woongroenzone). De herontwikkeling kadert in een bredere visie op stedelijke verdichting en hergebruik van onderbenutte terreinen.

De bijkomende verharding is een gevolg van de realisatie van stedelijke functies binnen de bouwzone van het RUP. Tegelijk wordt er actief ingezet op ontharding en vergroening binnen de publieke ruimte en de woongroenzone. Waterdoorlatende materialen, groenzones en infiltratiemaatregelen worden geïntegreerd in het ontwerp. De tijdelijke werfzone in de groenzone wordt strikt gereguleerd: Dit wordt gereguleerd binnen de verplichte opmaak van een technisch dossier dat voor uitvoering moet worden goedgekeurd door de Stad Gent. Hierin worden de modaliteiten van de inname vastgelegd, inclusief maatregelen voor bescherming van bestaande vegetatie en garanties op herstel na afloop van de werf.

De inrichting van de woongroenzone is een essentieel onderdeel van het project. Het RUP Oude Dokken is op deze manier opgevat, waarbij bouwzones en groenzones elkaar afwisselen en gelijktijdig worden ontwikkeld. De woongroenzone wordt ingericht als kwalitatieve publieke ruimte met ecologische en sociale meerwaarde. Deze zone draagt bij aan de vergroening van de wijk als geheel. Het ontwerp voorziet ook in de aanplant van nieuwe bomen en klimaatadaptieve maatregelen, zoals schaduwvoorziening en waterbuffering. Deze elementen dragen bij aan biodiversiteit, verkoeling en leefkwaliteit.

Het project voorziet een evenwichtige invulling van de bouwzone, met aandacht voor visuele verzachting via materiaalgebruik en open ruimtes. Er bevinden zich inderdaad waardevolle bomen op het bebouwde deel, maar dit is conform de bestemming in het RUP. De visuele impact van het bouwvolume wordt verzacht door doorgangen, zichtassen en groene elementen, in lijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

De tijdelijke natuur op het terrein heeft tijdelijk een waardevolle functie vervuld, maar het terrein is in het RUP bestemd voor stedelijke ontwikkeling. De 3-30-300-regel is een belangrijk referentiekader, en het project levert een groenbijdrage via nieuwe aanplantingen, vergroening en het versterken van de publieke ruimte. De nieuwe bebouwing maakt deel uit van een ruimtelijk planmatig proces waarbij ook wijkparken, woongroenzones en publieke ruimte worden voorzien. Dit RUP voorziet bijgevolg aan de behoeften aan groen in deze nieuwe buurt. De geplande woongroenzone en het nabijgelegen wijkpark dragen bij aan de leefkwaliteit van de buurt.

De bezorgdheden rond verlies van groen en biodiversiteit zijn begrijpelijk, maar het project DOK ZUID is ingebed in een ruimtelijk en beleidsmatig kader dat inzet op duurzame stadsontwikkeling. De bouwzones, groenzones en publieke ruimtes zijn vastgelegd in het RUP Oude Dokken. Binnen dit kader wordt gestreefd naar een evenwicht tussen verdichting en vergroening, met aandacht voor ecologie, klimaatadaptatie en leefkwaliteit. De tijdelijke werfing van de groenzone wordt strikt gereguleerd en hersteld na afloop. Het project draagt zo bij aan een toekomstgerichte en leefbare stadsontwikkeling.

8. Parkeerbeleid en mobiliteit + 15. Mobiliteit en autoparkeren + 16. Verkeersdruk en verkeersveiligheid + 17. Motivering berekening autoparkeerplaatsen + 18. Cumulatieve impact en leefbaarheid + 19. Gelijke kansen en inclusie + 20. Gebrek aan stimulering van duurzame mobiliteit + 21. Mobiliteit en fietsvoorzieningen

De mobiliteitsaspecten werden uitgebreid behandeld in het collegeadvies bij OMGEVINGSTOETS / MOBILITEIT.

Daarin werden volgende aspecten die in de bezwaren naar boven komen meegenomen:

- Modal split
- Verkeersgeneratie en filevorming / conflicten
- Aansluiting op omliggende openbaar domein en aangepaste wegeaanleg na GentSpoort
- Aantal parkeerplaatsen
- Parkeerrichtlijnen (aantallen, bereikbaarheid, ligging, maten,...)
- Parkeerbehoefte
- Nabijheid openbaar vervoersknooppunt

De gehanteerde functies in de mobiliteitsstudie zijn: studentenkamers incl conciërgewoning, scholen, openbaar domein, jeugd ontmoetingscentrum en commerciële buurtondersteunende functies.

Binnen het RUP Oude Dokken is een voorschrift opgenomen met betrekking tot parkeren binnen de zones die op loopafstand van het openbaar vervoerknooppunt van de Dampoort gelegen zijn (zoals z1k). Deze parkeernorm is geformuleerd als een vork met een minimum en maximum voor een aantal functies. Er is geen norm geformuleerd rond onderwijsinstellingen, studentenkamers, en jeugd. Voor kleinhandel is een norm in het RUP bepaald, deze vallen binnen de voorziene aantal parkeerplaatsen. De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met het RUP.

De keuze van Arteveldehogeschool om in de nabijheid van station Gent Dampoort in te zetten op 2 campussen is gericht op het beperken van de automobilititeit voor studenten en het bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Ook deelwagens zijn talrijk aanwezig in de buurt van de campus.

Het gebouw is integraal toegankelijk gemaakt, net als de publieke en private ruimte rondom de gebouwen. Dit zorgt voor een toegankelijkheid van iedereen, ook mensen met beperkte mobiliteit.

Daarbij kan nog worden meegegeven dat de trappen en liften naar de ondergrondse parking allen autonoom bereikbaar zijn zonder de school of andere functies zelf te moeten betreden via

een sas die afzonderlijk kan afgesloten worden. Dit maakt dat de parking toekomstgericht afzonderlijk kan worden ingezet, bijvoorbeeld als buurtparking. Hierdoor kan de buurt indien voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op termijn ontlast worden van parkeerplaatsen op het maaiveld.

Een goede ondergrondse parking vermijdt maaiveldparkeren in de buurt, en overlast dat dit daar kan veroorzaken. Nu inzetten op parkeren ondergronds maakt het project toekomstgericht en zorgt dat maaiveldparkeren op termijn herbekeken kan worden.

Wij begrijpen dat een bijkomende brug een meer directe verbinding zou kunnen bieden voor bepaalde verplaatsingen, en erkennen het belang van vlotte en veilige routes voor voetgangers en fietsers, in het bijzonder voor studenten. Tegelijkertijd wensen wij te benadrukken dat de genoemde locaties ook vandaag reeds te voet en per fiets bereikbaar zijn via bestaande infrastructuur. Deze bestaande verbindingen maken het mogelijk om de betrokken bestemmingen op een veilige en relatief efficiënte manier te bereiken, zij het soms met een iets langere route.

Zoals eerder toegelicht, voorziet het RUP in de mogelijkheid tot aanleg van een brug, maar dit impliceert geen verplichting tot onmiddellijke uitvoering. De Stad Gent blijft inzetten op het verbeteren van de actieve mobiliteit en onderzoekt voortdurend waar bijkomende verbindingen een meerwaarde kunnen betekenen binnen het bredere mobiliteitsnetwerk.

22. Schaal, esthetiek en ruimtelijke impact

De beoordeling van dit aspect is vervat in het collegeadvies onder OMGEVINGSTOETS / VOLUMES en ARCHITECTUUR.

Het project situeert zich op een strategische zichtlocatie aan de zwaaihoek, nabij het Dampoortstation. De keuze om hier een hoger volume te voorzien is een bewuste stedenbouwkundige ingreep die aansluit bij de visie op de Oude Dokken als een gebied met stedelijke ambitie. De hoogte van het gebouw is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP en draagt bij aan de landmarkwerking die op deze plek wenselijk is.

De schaal van het project wordt bovendien getemperd door de opdeling in drie afzonderlijke volumes, met tussenruimtes die zorgen voor lucht, zichtassen en doorwaadbaarheid. De footprint van de gebouwen sluit aan bij de korrelgrootte van de omliggende bebouwing, wat bijdraagt aan een menselijke schaal op het niveau van de gebruiker.

Wat betreft de publieke ruimte: hoewel zone Z1k grotendeels wordt bebouwd, wordt dit gecompenseerd door kwalitatieve publieke ruimte in de onmiddellijke omgeving, waaronder zone Z2. Deze publieke groenzone is geen loutere compensatie, maar maakt integraal deel uit van de ruimtelijke visie op het gebied en draagt bij aan de leefkwaliteit en beleving van de site.

Het ontwerp is het resultaat van een zorgvuldige architecturale benadering die rekening houdt met de complexiteit van de omgeving. De drie volumes zijn rationeel en compact opgevat, met een tijdloze uitstraling die robuust en adaptief is op lange termijn. De verticale articulatie en materialisatie zorgen voor een leesbare en genuanceerde gevelwerking.

De gebouwen vormen een brug tussen Dok-Zuid en de Kade, en zijn ontworpen om zowel visueel als functioneel in dialoog te treden met hun context. De passerelle op hoogte versterkt de onderlinge verbondenheid van de volumes en draagt bij aan de leesbaarheid van het geheel.

Hoewel het ontwerp niet kiest voor een uitgesproken slank hoogteaccent, zoals in sommige interpretaties van het RUP wordt gesuggereerd, wordt de landmarkfunctie op een alternatieve manier ingevuld: door de positionering, volumetrie en architecturale uitwerking van het hoogste volume aan het Dampoortstation.

Esthetische appreciatie is deels subjectief, maar het ontwerp werd beoordeeld als kwalitatief en hedendaags, met aandacht voor duurzaamheid, transparantie en stedelijke beleving. De materialisatie en detaillering zijn nog verder verfijgbaar in het kader van de omgevingsvergunning, waarbij de Stad Gent toeziet op een zorgvuldige afwerking en integratie in de omgeving.

De architectuur sluit niet letterlijk aan bij de industriële context, maar interpreteert deze op een eigentijdse manier, wat past binnen de transformatie van de Oude Dokken tot een gemengd stedelijk gebied met een eigen identiteit.

23. Hinder voor omwonenden

Een lichtimpact- en reflectiestudie is geen noodzakelijk stuk voor een omgevingsvergunning. Bovendien is het gebruik van glas een gangbare en stedelijk verantwoorde keuze die bijdraagt aan transparantie en openheid in het straatbeeld.

De schaduwstudie die deel uitmaakt van het dossier is conform de vereisten en houdt rekening met de impact op de omgeving. Hoewel seizoensgebonden variaties niet afzonderlijk zijn uitgewerkt, is de globale impact op woonkwaliteit beoordeeld als aanvaardbaar. De bouwhoogte van 18 meter is conform de voorschriften van het RUP Oude Dokken. De voorziene volumes respecteren de stedenbouwkundige voorschriften, met doorzichten naar de kade vanuit de buurt. Verlies van zonlicht en eventueel rendement van zonnepanelen is inherent aan stedelijke verdichting, maar wordt binnen aanvaardbare grenzen gehouden.

De bezorgdheid over langdurige bouwhinder is begrijpelijk. Echter, het project voorziet een gefaseerde uitvoering met aandacht voor beperking van overlast. Bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk en noodzakelijk voor de realisatie van een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling. De tijdelijke werfzone in de groenzone wordt zorgvuldig beheerd, en het ontwerp voorziet in bescherming en versterking van het stedelijk groen. Er zijn garanties opgenomen voor herstel en integratie van groen in de publieke ruimte.

Veranderingen in uitzicht maken deel uit van stedelijke evolutie. Het RUP Oude Dokken voorziet bebouwing aan beide zijden van het dok, wat ook voor bewoners aan de Kleindokkaai een realiteit is geworden. De zichtassen die in het ontwerp zijn opgenomen voldoen aan de voorschriften van het RUP en zorgen voor visueel contact met het water. De passerelle tussen leercentrum en paviljoen is ontworpen als een lichte structuur die de beleving versterkt en geen massieve barrière vormt.

De resultaten uit de windstudie laten zien dat rond de nieuwbouwoontwikkeling voornamelijk kwaliteitsklasse A voorkomt. Kwaliteitsklasse A houdt een goed windklimaat in voor alle activiteiten. Alleen bij de Dok-Zuid weg, tussen gebouw 2 en 3 en de zuidhoeken van gebouw 3 is een lagere kwaliteitsklasse te zien. Bij deze gebieden is minimaal kwaliteitsklasse C waarneembaar. Kwaliteitsklasse C is een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen maar een matig windklimaat voor de activiteit slenteren.

De lagere kwaliteitsklasse zijn het gevolg van de veelvoorkomende zuidwestelijke windrichtingen (windrichting 210 en 240). Bijvoorbeeld bij de Dok-Zuid weg stroomt de wind

vanuit windrichting 210 tegen de zuidwestelijke gevel van gebouw 3, het hoogste gebouw, en versnelt vervolgens boven de weg zoals. Hierdoor wordt de grens van windhinder vaker overschreden tot maximaal klasse C.

De windstudie bevestigt bijgevolg dat het windklimaat binnen aanvaardbare normen blijft, ondanks lokale variaties.

De meerwaarde voor de buurt wordt in een aantal 'bezwaren' ook aangestipt. Het project beoogt een meerwaarde te bieden voor de buurt, onder meer via publieke functies, groenintegratie en versterking van de stedelijke dynamiek. Hoewel deze positieve effecten niet kwantitatief benoemd zijn in het dossier, zijn ze wel degelijk onderdeel van de visie achter het project. Verdichting en functiemenging dragen bij aan een levendige en duurzame stadsontwikkeling.

Het dossier bevat de nodige studies en onderbouwingen die aantonen dat de effecten op de omgeving binnen aanvaardbare grenzen blijven. Het ontwerp respecteert de voorschriften van het RUP Oude Dokken, met aandacht voor doorzichten, bouwhoogte, groen en publieke ruimte. De woongroenzone wordt beschermd en versterkt, en het project draagt bij aan een kwalitatieve invulling van de Oude Dokken.

24. Beleidsmatige bezwaren

Het parkeerbeleid in Gent wordt op stadsniveau vormgegeven, met de parkeerrichtlijn van de stad Gent als leidraad. Naast dat kader gelden ook projectgebonden richtlijnen, zoals de parkeernorm in sommige zones van het RUP 135 Oude Dokken.

Het project DOK ZUID voldoet aan deze parkeernormen, die afgestemd zijn op duurzame mobiliteit en een modal shift richting openbaar vervoer, fietsen en wandelen. De ondergrondse parking bij station Dampoort is een bijzonder project met eigen mobiliteitsstudie en impactanalyse. De cumulatieve effecten worden op stadsniveau opgevolgd en afgestemd via het mobiliteitsplan en de beleidsvisie op multimodale knooppunten.

In de directe omgeving zal het project GentSpoort een aanzienlijke impact hebben op het aantal beschikbare parkeerplaatsen, onder meer door herinrichting van de publieke ruimte en verschuivingen in mobiliteitsstromen. In dat licht biedt de ondergrondse parking van DOK ZUID een structurele oplossing: ze is ontworpen met het oog op flexibiliteit, zodat ze in de toekomst kan worden omgevormd tot buurtparking. Dit biedt perspectief op een gedeeld gebruik en een antwoord op de parkeerdruk in de omliggende wijken, in lijn met de stedelijke visie op gedeelde mobiliteit en efficiënt ruimtegebruik.

Het project situeert zich in een zone die historisch gekenmerkt wordt door verharding en infrastructuur (oude havenzone). De gronden zijn grotendeels braakliggend na het dempen van het dok, en worden nu herontwikkeld volgens de visie van het RUP Oude Dokken. Binnen het ontwerp is er expliciete aandacht voor integratie van stedelijk groen, met behoud en versterking van de woongroenzone. De verharding wordt gecompenseerd door kwalitatieve publieke ruimte, met aandacht voor groen en waterdoorlatende materialen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de Bouwshift, Blue Deal en het bestuursakkoord van Gent, waarin ontharding en klimaatrobuuste inrichting centraal staan.

Het RUP 135 voorziet een gemengd stedelijk programma, waarin wonen een belangrijke component is. In het project DOK ZUID is gekozen voor een invulling met studentenhuisvesting en onderwijsfuncties, wat binnen het RUP als stedelijke functies wordt beschouwd.

Studentenhuisvesting vervult een specifieke behoefte en draagt bij aan het ontlasten van de reguliere woningmarkt, hierbij wordt inderdaad afgeweken van het RUP, waarbij de keuze is gemaakt om op dit bouwveld in te zetten op studentenhuisvesting. Hiertoe werd een projectvergadering georganiseerd.

Arteveldehogeschool heeft bewust gekozen om te investeren in een beperkt aantal grotere campussen, om versnippering in verouderde gebouwen te vermijden en de kwaliteit van onderwijsinfrastructuur te verhogen. De locatie aan Dampoort is strategisch gekozen vanwege de bereikbaarheid en de functionele verbondenheid met de stad. Hoewel er geen wonen is voorzien, draagt het project bij aan de stedelijke dynamiek en het voorzien van nodige programma's in de stad.

Het project DOK ZUID is volledig ingebed in de beleidsvisie van de Stad Gent en het RUP Oude Dokken. Het voldoet aan de parkeernormen, integreert stedelijk groen en draagt bij aan een duurzame invulling van een strategische zone. De keuzes rond functies en invulling zijn afgestemd op de noden van de stad en de visie van betrokken partners zoals Arteveldehogeschool.

26. Financiële bezorgdheid

De aangehaalde bezorgdheid over de financiële haalbaarheid van het project en de bredere budgettaire context van Stad Gent is begrijpelijk, maar valt buiten het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning beoordeelt een project op basis van ruimtelijke en stedenbouwkundige criteria, zoals het RUP en de goede ruimtelijke ordening.

27. Gebrekkige kennisname en inspraak + 29. Communicatie + 32. Oneerlijke behandeling en maatschappelijke impact

De stedenbouwkundige vergunningsprocedure is wettelijk vastgelegd en voorziet in een openbaar onderzoek, waarbij burgers de kans krijgen om kennis te nemen van het dossier en bezwaren in te dienen. De infovergadering op 28 april 2025 was bedoeld als toelichting bij het project zoals het ingediend werd als omgevingsvergunning, maar maakt geen deel uit van de formele vergunningsprocedure. Inspraakmomenten in de ontwerpfase zijn niet verplicht binnen het kader van een stedenbouwkundige aanvraag, al wordt participatie waar mogelijk gestimuleerd.

Hieronder een overzicht van de verschillende informatie- en participatiemomenten die naar aanleiding van dit specifieke project werden georganiseerd door Arteveldehogeschool, Triple Living en team, sogent en stad Gent:

- 05/03/2020: infomoment voor de buurt met duiding bij inhoud project/RUP, procedure en timing ...
- 05/02/2022: dialoogcafé met buurtbewoners over de 3 geselecteerde ontwerpen in de PPS-wedstrijd, en dit voorafgaand aan de zitting van de beoordelingscommissie (werd georganiseerd door sogent en AHS)

- 30/11/2023: infomoment voor de buurt over het winnende ontwerp (vanaf dan sluit het studieteam aan)
- 19/10/2024: infomarkt Oude Dokken (= bredere communicatie over Oude Dokken, waarbij er ook een specifieke stand over het project Dok Zuid werd voorzien)
- 28/04/2025: infomoment voor de buurt over de vergunningsaanvraag

Deze momenten werden op verschillende manieren kenbaar gemaakt: via sociale media stad Gent en sogent, en ook via een persoonlijke uitnodiging in de brievenbus van buurtbewoners (perimeter kan desgewenst ter beschikking worden gesteld).

Bijkomend werd ook het initiatief genomen om struiken (egelantiers) te verplanten. Dit gebeurde in februari 2025 en was een idee dat door het GMF werd gelanceerd.

Over de mogelijkheden op bouwveld Z1k werd stapsgewijs gecommuniceerd, eerst via de algemene bouwvolumes zoals voorzien in het RUP, en daarna met de uiteindelijke doorvertaling via een ontwerp. In het RUP kan tot 65m hoog gebouwd worden in het hoogteaccent, met een minimum van 35m. De wijziging van de gepresenteerde volumes (van 65 m naar 36 m) gebeurde in overeenstemming met het RUP en naar aanleiding van de ontwerpkeuze een lager volume te bouwen, zodat dit functioneel kan zijn voor Arteveldehogeschool.

De bekendmaking van het openbaar onderzoek is verlopen volgens de wettelijke bepalingen: via aanplakking ter plaatse en publicatie op het omgevingsloket. De Stad Gent is verantwoordelijk voor deze procedure. Indien een eigenaar geen kennis heeft kunnen nemen van het dossier, is dat uiteraard jammer, maar het formele kader is gevolgd.

Wat betreft de vermelding dat bouwplannen niet beschikbaar waren in het online dossier: het omgevingsloket voorziet standaard in de publicatie van de essentiële plannen. Indien er tijdelijk technische problemen waren, kan dit gemeld worden aan de bevoegde dienst, maar dit doet geen afbreuk aan de geldigheid van de procedure.

Visualisaties op websites van betrokken partijen (zoals Arteveldehogeschool) maken geen deel uit van het officiële vergunningsdossier. Enkel de plannen en documenten die via het omgevingsloket zijn ingediend, worden juridisch in overweging genomen. Eventuele fouten of onnauwkeurigheden in externe communicatie zijn dus niet relevant voor de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

De formele procedure voor de stedenbouwkundige vergunning is correct gevolgd: het openbaar onderzoek werd aangekondigd volgens de wettelijke vereisten, en het dossier werd ter inzage gelegd. Inspraakmomenten buiten deze procedure zijn niet verplicht, maar kunnen aanvullend georganiseerd worden. De beoordeling van de aanvraag gebeurt op basis van de ingediende plannen en hun conformiteit met het RUP en andere stedenbouwkundige voorschriften.

28. Juridische en technische tekortkomingen + 29. Procedurefouten en juridische onregelmatigheden

De eigendomsstructuur van de betrokken percelen is geen beoordelingscriterium binnen de stedenbouwkundige vergunningsprocedure. De aanvraag is correct ingediend door een rechtsgeldige aanvrager, die gemachtigd is om de aanvraag in te dienen. De juridische organisatie binnen een publiek-private samenwerking (PPS) is een beheersmatige en contractuele aangelegenheid, die buiten het toetsingskader van de stedenbouwkundige vergunning valt. De gronden maken deel uit van het publiek domein, maar dit sluit een

vergunningaanvraag niet uit, zolang de aanvrager over de nodige rechten beschikt. Binnen de aanvraag is ook de desaffectatie van een stuk van dit openbaar domein voorzien.

De afvalvoorzieningen zijn opgenomen in het ontwerp en afgestemd op de schaal en het gebruik van het gebouw. De concrete invulling van het afvallokaal wordt verder uitgewerkt door Arteveldehogeschool als beheerder.

Studentenkamers worden in Gent inderdaad als gemeenschapsvoorziening beschouwd, gezien de bepalingen in het ABR. In dit geval is een afwijking van de bestemming wonen aangevraagd binnen deze omgevingsvergunning, voorafgegaan door een projectvergadering. Dit werd behandeld in het collegeadvies onder TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN / RUP - Toetsing aan de afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening.

De procedurele voorgeschiedenis van de aanvraag (initiële indiening bij de Vlaamse Regering, terugverwijzing, enz.) heeft geleid tot een correcte indiening bij de bevoegde overheid, namelijk de Vlaamse Overheid gezien de kaaimuren van de een waterloop met Vlaamse bevoegdheid wordt opgehoogd. De beoordeling gebeurt nu door de juiste overheid. De huidige aanvraag is dus ontvankelijk en correct ingediend.

Het rooilijnplan maakt deel uit van het dossier en is opgesteld conform de geldende regelgeving. De interpretatie van rooilijnen, eigendomsgrenzen en publieke ruimte wordt juridisch en technisch beoordeeld door de bevoegde diensten en goedgekeurd door de Gemeenteraad. Technische bemerkingen kunnen in de gemeenteraadsbeslissing als voorwaarde worden opgenomen. Deze elementen dienen dan voor de goedkeuring van het technisch dossier en voor de uitvoering van de werken in orde worden gebracht. De aanleg van nieuwe gemeentewegen (zoals trage wegen en paden) gebeurt in overeenstemming met het Gemeentewegendecreet, en wordt verder uitgewerkt in samenwerking met de stad. De rooilijn op de gevels is een gebruikelijke aanduiding in complexe stedelijke projecten en vormt geen juridische onregelmatigheid.

De ruimtes tussen de gebouwen hebben een privaat gebruik, ondergronds en bovengronds, waardoor deze niet zijn opgenomen in het openbaar domein.

Het wegenisconcept is opgenomen in het dossier en wordt verder verfijnd in overleg met de betrokken administraties. Hierbij is ook een afstemming met het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV). De aanvraag van zowel het gebouw als het openbaar domein komt niet op eigendom van het Vlaamse Gewest, maar grenst hier wel aan.

De zone tussen het gewestelijke fietspad en de westgevel van het gebouw wordt ingericht als openbaar domein met verblijfsfunctie. Na overname als gemeenteweg van Dok Zuid en heraanleg kan deze zone mee een rol spelen in het wegennet en kunnen de rooilijnen worden aangepast. Dit maakt nu geen deel uit van de aanvraag.

De suggestie dat het project wordt opgesplitst ("gesaucissonneerd") is niet correct: de aanvraag omvat alle relevante stedenbouwkundige handelingen in één geïntegreerd dossier. De vergunningaanvraag is dus volledig, ontvankelijk en juridisch correct. In de stedelijke context is het echter logisch dat niet alle handelingen gelijktijdig kunnen gebeuren, waardoor verschillende vergunningen mekaar kunnen opvolgen.

De aanvraag is correct ingediend, juridisch onderbouwd en stedenbouwkundig conform het RUP Oude Dokken waarbij de nodige afwijkingen op de juiste manier werden gemotiveerd. Technische aspecten zoals afvalbeheer, wegenis en rooilijnen worden verder uitgewerkt in

overleg met de bevoegde diensten en worden opgenomen in het technisch dossier voor uitvoering van het project.

30. Onvolledigheid en tegenstrijdigheden in de aanvraag

De aanvraag voorziet commerciële ruimtes waarvan de exacte invulling nog niet vastligt. Dit is toelaatbaar binnen het stedenbouwkundig kader, zolang de functies passen binnen de bestemmingsvoorschriften van het RUP 135 Oude Dokken.

De vermelding van een café of bar in de beschrijvende nota betekent niet automatisch dat een autonome horecaverunning vereist is. Indien een latere invulling een specifieke horecafunctie inhoudt, zal hiervoor een aanvullende melding of vergunning nodig zijn, afhankelijk van de aard en omvang.

De oppervlakte van de commerciële ruimtes blijft onder de drempel van 400 m² per eenheid, waardoor geen kleinhandelsvergunning vereist is op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

In het plan is in noordoostelijke hoek een jeugdruimte ingericht (jeugdhuis), waardoor de functie effectief zo zal worden vergund, en niet als commerciële ruimte. Daarnaast zijn 2 commerciële ruimtes aangeduid. Het klopt dus niet dat de jeugdruimte is aangeduid als commerciële ruimte.

De stedenbouwkundige vergunning beoordeelt de principiële inpasbaarheid van de functies, niet de commerciële exploitatie of programmatie in detail. De nodige exploitatie, milieu of horecaverunningen moeten indien nodig afzonderlijk worden aangevraagd indien deze niet in deze aanvraag vervat zitten.

De plannen van het leercentrum zijn volledig en voldoende gedetailleerd voor de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. De zuidwestelijke hoek is correct opgenomen in het ontwerp, en aangepast aan de grens met de gewestelijke infrastructuur op vandaag. De gevelafwerking wordt volwaardig voorzien conform de architecturale plannen.

De plannen voldoen aan de formele indieningsvereisten zoals bepaald in het Omgevingsvergunningsdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Meetlijnen zijn opgenomen waar nodig om de afmetingen en inplanting te kunnen beoordelen.

Het Normenboek (art. 154 OVB) is door de vergunningverlenende overheid gevolgd bij het beoordelen van de volledigheid en ontvankelijkheid van deze aanvraag.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

De samenvatting en behandeling van de bezwaarschriften voor de Omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024114533 voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuysvesting en omgevingsaanleg, zoals opgenomen in het motiverend gedeelte, goed.

Artikel 2:

Maakt dit besluit over aan de vergunningverlenende overheid als addendum bij het collegeadvies van 9 oktober 2025.

2025_CBS_09963 - OMV_2024114533 – aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg met inbegrip van de aanleg van een nieuwe gemeenteweg – samenvatting en bespreking bezwaren openbaar onderzoek