



---

**2023\_CBS\_05790 2023/80002 R - Positief stedenbouwkundig attest - Leebeekstraat-Maaltemeers - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 juni 2023

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; mevrouw Evita Willaert, schepenen; mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.3.1, § 1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing.
- Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 bepaalt de nadere regels voor de aanvraag en afgifte van het stedenbouwkundig attest.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van het verslag dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 2023-80002\_Positief stedenbouwkundig attest\_Leebeekstraat-Maaltemeers.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college beslist het afleveren van een positief stedenbouwkundig attest aan de aanvrager goed te keuren, op voorwaarde dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de voorwaarden strikt worden nageleefd.

2023\_CBS\_05790 - 2023/80002 R - Positief stedenbouwkundig attest - Leebeekstraat-Maaltemeers



Dossiernr.: 202337/SCL/LS/KDZ  
Gemeentenr.: 2023/80002

## POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

### Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

### Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

### GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Organisatie: Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco  
Straat en nummer: François Gaystraat 129  
Postnummer en gemeente: 1150 Sint-Pieters-Woluwe

### GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Leebeekstraat 21-Maaltemeers  
Postnummer en gemeente: 9052 Gent  
Kadastrale gegevens: 24<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nr. 45M en 50E2

**INGEWONNEN ADVIEZEN**

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (17 februari 2023, met kenmerk 23-202955)

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (13 maart 2023, met kenmerk AV/411/2023/00367)

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum (9 maart 2023, met kenmerk 068962-002/PJ/2023)

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (15 maart 2023, met kenmerk AD-23-277)

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator (21 februari 2023)

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen (13 maart 2023, met kenmerk M02/Dossiers/40319/BG)

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus (3 maart 2023, met kenmerk JMS 564073)

Voorwaardelijk gunstig advies van Telenet (24 februari 2023)

**STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID**

**1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN**

***1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), binnen het deelproject 6C Parkbos en is bestemd als woongebied (artikel 7).

***1.2. Vergunde verkavelingen***

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

***1.3. Stedenbouwkundige 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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

### **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.

#### **1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften**

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

## **2. HISTORIEK**

Voorafgaand aan dit bouwdoossier is er een aanvraag ingediend voor de splitsing van een onroerend goed:

- aanvraag 2022 sp 3486 voor verdeling onroerend goed

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend:

- 2014/70121: vergunning van 12 februari 2015 voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'Groenpool Parkbos'
- 2015/04138: vergunning van 10 februari 2016 voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'Groenpool Parkbos'

Volgende milieuvergunningen zijn gekend:

- 1180/E/2: Gedeeltelijk gunstig van 01/12/1994 voor het exploiteren van een onderwijsinstelling
- 1180/E/3: Gedeeltelijk gunstig van 22/05/2003 voor het veranderen (door wijziging) van een onderwijsinstelling, namelijk de afbraak van bestaande werkplaatsen en nieuwbouw van werkplaatsen hout en bouw.

Er zijn geen omgevingsvergunningen gekend.

## **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT**

Het voorliggend stedenbouwkundig attest omvat twee percelen op de hoek van de Leebeekstraat en de Maaltemeers in Zwijnaarde. Het eerste terrein is onbebouwd en wordt vandaag gebruikt als sportveld voor de nabijgelegen school Don Bosco. Op het tweede terrein staat een eengezinswoning met vrijstaande garage. De woning grenst onmiddellijk aan de Zoë Borluutbrug. Deze brug loopt over de E40 en maakt deel uit van de fietssnelweg F7 die De Pinte en Gent met elkaar verbindt. De fietssnelweg werd geselecteerd als Groenklimaats Parkbos in Ruimte voor Gent.

Aan de achterzijde grenst de projectsite aan de E40. Ter hoogte van de E40 zijn beide terreinen bebost. Aan de uiterste linker- en rechtergrens van beide percelen staat een massieve bomenrij. Enkel ter hoogte van de grens met de Maaltemeers is er geen beplanting.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

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

Volgende ruimtevragen zijn het onderwerp van het voorliggend stedenbouwkundig attest:

- Het realiseren van twee gebouwen op het onbebouwd terrein. Het eerste gebouw is een grootschalige collectieve studentenhuisvesting bestaande uit 4 volumes van telkens 5 bouwlagen hoog (totale hoogte 16,98 m). De volumes zijn verbonden met elkaar via een gelijkvloerse overdekte buitenruimte en een passerelle op de verdiepingen. Het adres van de studentenhuisvesting bevindt zich aan het kopgebouw (aan de zijde van de Leebeekstraat). Hier worden op het gelijkvloers o.a. de grotere gemeenschappelijke functies ingericht. Elk volume beschikt over een eigen fietsenstalling. In totaal zouden volgens de nota 270 studentenkamers (132 basiskamers, 84 kamers met voorzieningen en 54 studio's) en de noodzakelijke voorzieningen ingericht kunnen worden. Het tweede gebouw is een jongerenopvang in het beheer van scholengroep Don Bosco waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een totale hoogte van 8,99 m. In de eerste twee bouwlagen bevinden zich 4 leefgroepen met in totaal 22 kamers of studio's voor de jongeren, een ruimte voor de nachtbegeleider en voorzieningen (leef-, was-, kookruimtes, bergingen,...). De derde bouwlaag is sterk teruggetrokken en bevat een kantooruimte, multifunctionele ruimtes en een ruimte voor therapie. De fietsenberging bevindt zich aan de rechterzijde van het gebouw en is tweedelig met een aparte stalling voor de werknemers en de bezoekers (16 m<sup>2</sup>) en de bewoners (24 m<sup>2</sup>).
- Het inrichten van twee sportvelden langs de Maaltemeers. Deze sportvelden hebben een visuele connectie met de atletiekpiste die zich aan de andere hoek tegenover het perceel bevindt.
- De inrichting van een openbare groene zone langs de Leebeekstraat (de groenklimaatas). Hiervoor wordt een gedeelte (511 m<sup>2</sup> langs de Leebeekstraat en 103 m<sup>2</sup> aan de fietsbrug) van het onbebouwd perceel overgedragen naar het openbaar domein van de stad Gent en wordt de eengezinswoning met vrijstaande garage op het aanliggend perceel gesloopt en ingericht als openbaar groen (961 m<sup>2</sup>).

De brandweertoeegang tot de projectzone loopt vanaf de Leebeekstraat langs de achterzijde van de studentengebouwen naar de Maaltemeers. Ook pakjesbezorgers, fiets en wandelaars kunnen gebruik maken van deze toegang. Bijkomend wordt een trage toegangsweg (ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer) vanaf de Maaltemeers langs de voorzijde van de gebouwen aangelegd. De jongerenopvang heeft een eigen gebundelde toegang voor brandweer, wagens, fiets en voetgangers verder in de Maaltemeers met hieraan gekoppeld 8 parkeerplaatsen voor wagens.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

#### Gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos (17 februari 2023, met kenmerk 23-202955):

##### **Ruimtelijke bestemming**

woongebied

##### **Biologische waarderingskaart**

Biologisch minder waardevol: hp (soortenarm permanent cultuurgrasland)

Biologisch waardevol: n (loofhout aanplanting)

##### **Rechtsgrond**

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990.

##### **Bespreking aanvraag**

Voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van een grootschalige studentenhuysvesting op de Maaltemeerssite met een jongerenopvang voor Jeugdhulp Don Bosco. Een bestaande woning grenzend aan de Gentse groenklimaatas (Leebeekstraat) wordt gesloopt. De huidige natuurwaarden beperken zich voornamelijk tot de beplantingen aan de perceelsranden met de groene buffer ter hoogte van de E40 in het bijzonder. Deze strook met bomen en struikgewas valt onder toepassing van het Bosdecreet. In het project zal deze strook integraal kunnen behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Er zal dus geen ontbossing nodig zijn. Eventuele kappingen in functie van openstelling en veiligheid van deze zone moeten worden aangevraagd aan de hand van een kapmachtiging bij het ANB (e-loket).

Gezien de site volgens het gewestplan gelegen is in woongebied is er aan ons Agentschap verder geen adviesvereiste. Er wordt geen impact verwacht op het bos en omdat er geen ondergrondse volumes worden voorzien zal er voor de bouw hoogstwaarschijnlijk ook geen (langdurige) bemaling noodzakelijk zijn. Impact op beschermde natuur in de omgeving (natuureservaat Rijvissche aan de andere kant van de E40) wordt daarom eveneens niet verwacht.

##### **Conclusie**

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft een **gunstig** advies voor het stedenbouwkundig attest.

#### Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer – district Gent gewestwegen (13 maart 2023, met kenmerk AV/411/2023/00367)

##### **Inlichtingen en beperkingen**

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (A0100001 van 45.5 +0 tot 45.7 +0):
  - a. De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.
  - b. Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: onderkant berm + 1 meter.
  - c. Publiciteit: geen

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

### **Gunstig advies onder voorwaarden**

#### Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

*“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”*

In casu moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

#### Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen

Artikel 1 van het BvR (verder: het BvR Bouwvrije Stroken) bepaalt dat de vrije stroken langs het autosnelwegdomein 30 meter bedragen.

Artikel 2, 1° van het BvR Bouwvrije Stroken bepaalt dat het verboden is te bouwen, te herbouwen of bepaalde constructies overeenkomstig artikel 4.1.1, 3°, VCRO te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken.

De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen: De brandweg ligt in de vrije strook.

### **Besluit**

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **voorwaardelijk gunstig**. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

Alvorens een gunstig advies kan gegeven worden op een aanvraag tot omgevingsvergunning, dient een afwijking bekomen te worden op het algemene bouwverbod in de vrije strook. Eventuele aanpassingen aan het ontwerp kunnen hiervoor noodzakelijk zijn.

**Noot van de Omgevingsambtenaar:** de afwijking voor de aanleg van de brandweg in de bouwvrije strook, moet aangevraagd en verleend zijn door het Agentschap Wegen en Verkeer alvorens de omgevingsvergunning in te dienen. Indien geen afwijking verkregen wordt, moet het gebouw verschuiven zodat de brandweg buiten de bouwvrije strook ligt. Een verschuiving van de bebouwing mag geen negatieve impact hebben op de kwaliteit van het totaalproject (aandeel groen, aandeel bebouwing/verharding, bouwafstanden en verbindingen).

### **Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum (9 maart 2023, met kenmerk 068962-002/PJ/2023)**

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het bouwen van een grootschalig studentenhuysvesting en jongerenopvang, voor zover wordt voldaan aan volgende maatregelen:

1. De gebouwen moeten in hun totaliteit voldoen aan de technische specificaties opgenomen in de bijlagen van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994, laatst gewijzigd bij KB van 20 mei 2022, tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen. Dit KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

2. Elk gebouw dient voldoende bereikbaar te zijn voor de voertuigen van de brandweer vanaf de openbare rijweg en/of vanaf een private brandweerweg die moet voldoen aan de volgende eisen:
  - minimale vrije breedte: 4 m of 8 m indien de weg doodloopt
  - minimale draaistraal: 11 m binnenkant, 15 m buitenkant
  - minimale vrije hoogte: 4 m
  - maximale helling: 6 %
  - afstand van de rand van de weg tot elk gebouw en tot elke woonentiteit bedraagt tussen de 4 en 10 meter;
  - het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
  - Alle doodlopende straten dienen voorzien te zijn van een keerpunt. Een keerpunt dient geschikt te zijn voor het keren van een brandweervoertuig (min. lengte 11 meter – 3 assen; draaistralen 11/15).
  - de rand van de verharde weg dient duidelijk en duurzaam afgebakend te worden;
  - de aanwezigheid van zones in grasdallen dient te worden aangeduid met aangepaste verkeerssignalisatie.
  - deze brandweerweg moet aangeduid worden met het opschrift “Toegang voor de brandweer” op bordjes van minimaal 200 mm x 600 mm.
  - bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg (privaat of openbaar) dienen de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dienen er voldoende anti-parkeermaatregelen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bvb. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering,...) Het op- en afrijden vanaf de openbare rijweg dient in 2 rijrichtingen mogelijk te zijn.
  - deze ontsluitingsweg moet een openbaar karakter hebben en voorzien zijn van een officiële straatnaam die duidelijk zichtbaar aangeduid moet worden
  - elke woonentiteit dient geadresseerd te worden op de wegenis waarlangs ze ontsloten wordt.

Een tweede ontsluitingsweg is noodzakelijk van zodra de weg meer dan 40 woonentiteiten welke integraal voldoen aan de Basisnormen of vanaf 20 woonentiteiten welke niet integraal kunnen voldoen aan de Basisnormen. Deze tweede ontsluitingsweg moet voldoen aan de vereisten van een brandweerweg en een openbaar karakter hebben (officiële straatnaam duidelijk zichtbaar aangeduid).

Groenvoorzieningen (bomen, e.d.), straatmeubilair (verkeersborden, zitbanken, speelelementen, e.d.) en geparkeerde voertuigen mogen geen hinder opleveren voor de doorrit en opstelling van de voertuigen van de hulpdiensten.

Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Ø 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt. De hydranten – ondergrondse in verharde zones en bovengrondse in groenzones – moeten respectievelijk voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.

### **Besluit**

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Dit brandweeradvis kadert in de aanvraag voor een stedenbouwkundig attest.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

**Noot van de omgevingsambtenaar:** uit het advies van de Brandweer blijkt dat de ontsluitingsweg naar de grootschalige studentenhuysvesting een openbaar karakter moet hebben en voorzien moet zijn van een officiële straatnaam. Er moet binnen de stad uitgeklaard worden wat het statuut van de wegen is wordt en of een straatnaam van toepassing is. Op het coördinatieoverleg van 1 december 2022 waarop de betrokken stadsdiensten (waaronder brandweer en wegedienst) en de bouwheer aanwezig waren werd geconcludeerd dat een straatnaam geven aan de ontsluiting niet gewenst is en dat dit voor de brandweer geen breekpunt vormt.

### **Voorwaardelijk gunstig advies van Farys (15 maart 2023, met kenmerk AD-23-277)**

#### **Drinkwater**

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

Deze aanvraag betreft het bouwen van een grootschalige studentenvesting en jongerenopvang. Zowel het perceel van Don Bosco als van de studentenhuysvesting blijft privé-eigendom. Het volume Don Bosco en de studentenhuysvesting kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder Maaltemeers.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 800€ (400€/lot). Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:

*“Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 800€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van de Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding :”Verkaveling Leebeekstraat 21-Maaltemeers te Gent-Zwijnaarde - 2 huysaansluitingen”.*

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een grootschalige studentenvesting en jongerenopvang. Ons advies is gunstig.

#### **Riolering**

##### Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling binnen collectief te optimaliseren buitengebied. In de straat Maaltemeers is ter hoogte van het project ondertussen een gescheiden stelsel voorzien welke aansluit op een gemengde riolering afwaarts de straat Maaltemeers en aldus is het projectgebied aangesloten op een RWZI.

##### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huysaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huysaansluitingen](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huysaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

### Specifieke bemerkingen op het dossier

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest betreft de bouw van grootschalige studentenhuisvesting en jeugdopvanginfrastructuur voor de school Don Bosco. Verder zal op basis van een groenlast een deel privaat domein worden overgedragen aan het openbaar domein.

Op basis van de ingediende documenten

- toelichtingsnota waterhuishouding (Sirio-berekening)
  - 230126 sirio Maaltemeers (tijdens vakantie)
  - 230126 Sirio Maaltemeers (tijdens academiejaar)
  - Visienota stedenbouwkundig attest
  - Aanstijlijst hemelwater
  - Ciw watertoets
  - Gedetailleerd overzicht verhardingen
  - Meting grondwaterstand
  - Infiltratierapport
  - Simulatie regenwaterhergebruik
- is onderstaand advies opgemaakt.

### Infiltratiemetingen

Voor het aantal uit te voeren proeven, soort proef en duur van een proef wordt verwezen naar rapport opgemaakt door VMM inzake infiltratieproeven.

Op basis van het bijgevoegde rapport kan niet beoordeeld worden of de proeven volgens deze methode is uitgevoerd:

- Er zijn 3 proeven uitgevoerd verdeeld over het volledige terrein. Per locatie is maar 1 proef uitgevoerd. In principe moet per locatie 3 proeven voorzien worden.
- De proeven zijn allen uitgevoerd op een diepte van ongeveer 70 à 80 cm
- Op het moment van de infiltratieproef wordt geen grondwater gemeten op de aangegeven diepte
- Het is onduidelijk of voldoende voorverzadigd is voor de start van de meting

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

- tijdens proef 1 wordt er 100 min gemeten, tijdens proef 2 en proef 3 is er 60 min gemeten.
- om een meting te kunnen beoordelen moet men meten tot 10 opeenvolgende gelijke waarden.
- Grafiek zoals voorgesteld in rapport VMM is niet opgemaakt.

Op basis van deze gegevens moet voor opmaak sirio gerekend worden met volgende gegevens

- Veiligheidsfactor 2
- Meest negatieve gemeten waarden  $9.23 \cdot 10^{-7}$  m/sec

In de nota waterhuishouding worden andere waarden vermeld als in het rapport infiltratiemetingen. Gelieve dit na te zien.

### Grondwatertafelmetingen

Er zijn over het terrein 3 peilbuizen voorzien. Op 22 november is een eerste meting uitgevoerd, direct na plaatsen van de peilbuizen. De gemeten waarde is niet representatief als peil voor het grondwater. De dag van de metingen is nergens grondwater gevonden waarbij men stelt dat grondwater lager is voorzien dan 6.67 mTAW (P1). In de nota waterhuishouding is ondertussen een bijkomende meting toegevoegd aan het dossier. In P3 zou op 19/12/2022 en grondwaterpeil van 7.46 mTAW gemeten zijn.

### Visienota

In de visienota en bijgevoegd plan in de visienota wordt volgende voorzien:

- Regenwaterputten van 10 000L / volume
- 4 volume wil zeggen 40 000L
- Dan ook nog voor Don Bosco een volume van 10 000L
- Wil zeggen een totaal van 50 000L aan regenwaterputten.
- De voorzien wadi's aan de volumes variëren van  $39 \text{ m}^2$  /  $38 \text{ m}^2$  /  $39 \text{ m}^2$  en  $24 \text{ m}^2$  volgens bijgevoegd plan. Het is echter onmogelijk na te rekenen wegens ontbreken van afmetingen van de voorzieningen.
- Voor Don Bosco worden een infiltratie van  $115 \text{ m}^2$  voorzien. Ook hier ontbreken afmetingen op plan.
- Verder worden op bijgevoegd plan nog een aantal infiltratievoorzieningen voorzien met verschillende oppervlakten. Hoe deze verbonden zijn en waarvoor deze gebruikt worden is onduidelijk op de schematische weergave.
- In de visienota wordt geen verdere uitleg gegeven. Diepte van de voorgestelde wadi's ontbreken.

### Bekijken we even de nota toelichting waterhuishouding

- Op basis van schematisch plan worden de wadi's ingedeeld in bakjes.
- Zowel voor bakje 1, bakje 3, bakje 6 als bakje 9 is de functie onduidelijk: wat sluit aan van oppervlakte, overstort?, verbinding naar ?, diepte van de wadi? Doorsnede? Afmetingen? -> Wat is dan ook de functie, nut van deze wadi's?
- Hier wordt vermeld dat per gebouw van de studentenhuishouding 2 putten van 15 000L worden voorzien (tegenstrijdig met de visienota). Wat zal nu voorzien worden, want ook niet vermeld op een plan.
- Hoe is hergebruik berekend: ontbreekt in de nota.
- De tabel simulatie regenwaterhergebruik: kan deze verduidelijkt worden, want is ook niet helemaal duidelijk. Hoe is bv hergebruik weekend bepaald?
- Als elke gebouw wordt aangesloten op de regenwaterput, moet dit ook zo in de sirio voorzien worden. Volgens plan sluit regenwaterput 1 (meest linkse gebouw) aan op een aparte

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

infiltratievoorziening. Dit zit niet zo in sirio, want in sirio zitten alle regenwaterputten samen en storten deze allen over in 1 infiltratievoorziening (zijnde bakje 12)

- Bakje 12 wordt “betonverharding in rekening gebracht: over welke beton verharding gaat het hier? Kan dit niet infiltreren in aanliggend groen.
- De regenwaterput van Don Bosco sluit wel apart aan op de infiltratievoorziening zijnde bakje 13
- Bakje 8 de regenwaterput van Don Bosco. Hier spreekt men van aangesloten verharding. Betreft dit het dak? Gelieve duidelijk te zijn in de correcte benaming
- Gelieve doorsneden van de wadi's op te nemen in de nota
- Bakje 9 = aangesloten betonverharding. Gelieve te verduidelijken op plan over welke verharding dit gaat.
- Peil van overstortniveau wadi studentenhuisvestiging : op wat is dit gebaseerd die 8. 25 mTAW
- Als infiltratiecapaciteit is voor wadi studentenhuisvestiging 3.33 gebruikt? En als SF waarde 1. Dit kan niet aanvaard worden.
- Peil van overstortniveau wadi don bosco : op wat is dit gebaseerd die 8.05 mTAW
- Als infiltratiecapaciteit is voor wadi studentenhuisvestiging 3.33 gebruikt? En als SF waarde 1. Dit kan niet aanvaard worden.

### Besluit

- Gelieve de opmaak van de sirio meer te beschrijven in de nota: welke aannames voor elke bakje.
- Dwarsdoorsnede over de wadi met duidelijke vermelding van oppervlakte, diepte, volumeberekening
- Aannames van de infiltratiecapaciteit, van de SF-waarde
- gelieve duidelijk te werken per gebouw,
- op plan aanduiden naar waar een overstort wordt voorzien

De bespreking van de resultaten

- Tijdens het academiejaar, wanneer veel studenten aanwezig zijn, zou je een knijp op de bodem van de infiltratievoorziening moeten voorzien. Hoe verklaar je dit. Naar waar voorzie je dan die knijp en de overstort: niet verduidelijkt in de nota en op de plannen.

Algemeen: de nota moet zo opgesteld worden dat alle diensten van Stad Gent (wegendienst, Groendienst, milieudienst) op basis van de nota het waterverhaal kunnen volgen want zij kunnen Sirio-bestanden niet openen en moeten dus volgen in een duidelijke overzichtelijke nota voorzien van alle nodige doorsneden.

### **Algemeen Besluit**

De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

De aanvraag betreft een aanvraag tot stedenbouwkundig attest. Dit wil zeggen dat dit een aanvraag is waarbij de aanvrager wenst te weten of het ingediende dossier voldoet volgens de wetgeving. **Op basis van de bovenvermelde opmerkingen en nazicht van het dossier kan Farys niet verklaren dat de voorziene infiltratievoorzieningen en regenwaterputten voldoen.**

Daarom worden volgende **voorwaarden** opgelegd:

- Verwerken van alle hogervermelde opmerkingen in het nieuwe dossier.
- Verduidelijking van de berekening van het hergebruik. Een woordje uitleg bij bepaalde aannames bv berekening in weekend, zou al veel verduidelijken.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

- Er zijn onduidelijkheden over het grondwaterniveau op de site, waardoor de diepte van de infiltratievoorziening nog niet kan beoordeeld worden. Mogelijks dient dit te worden aangepast na verdere metingen die moeten toegevoegd worden bij nieuwe dossier.
- Er zijn onduidelijkheden over de infiltratiecapaciteit van de grond. De metingen zijn niet volgens de voorwaarden van de VMM. Nieuwe metingen zullen nodig zijn.
- De bespreking van de verschillende wadi's in het dossier zijn onduidelijk waardoor de dimensionering naar volume en oppervlakte niet kunnen beoordeeld worden en dus onduidelijk is of deze voldoende zijn.
- Er zijn wadi's als overloop van de regenwaterputten. Deze moeten per gebouw/per regenwaterput gedimensioneerd worden en dit per hergebruik per gebouw.
- Er zijn wadi's binnen het terrein waarop geen verharding is aangesloten: deze moeten verduidelijkt worden waarom ze voorzien worden, waarnaar ze overstorten,.
- Er zijn wadi's binnen het terrein waarop wel verharding is aangesloten. Welke verharding wordt hierop aangesloten. Dit moet duidelijk op een plan aangeduid worden.
- De overstorten moeten verduidelijkt worden, de verbindingen, en dit moet allemaal overzichtelijk op een plan worden aangeduid.
- Verder is de opmaak van een duidelijke hydraulische nota noodzakelijk. Deze nota moet voorzien worden van:
  - De nodige dwarsdoorsneden van de infiltratievoorzieningen
  - De bespreking van de opmaak van de sirio: verklaring van aannames, correct gebruik van herbruik, correct gebruik van infiltratiecapaciteit, verduidelijking van de gebruikte de veiligheidsfactor
  - Bespreking van resultaat
- Op basis van huidige gegevens kan niet beoordeeld worden of dossier voldoet aan de huidig geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Mogelijks zijn de ingetekende wadi's op de plannen onvoldoende
- Verder wil Farys benadrukken dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wijzigt vanaf 1 oktober 2023. Afhankelijk van indienen van dossier en het verlenen van de vergunning zal het dossier moeten aangepast worden volgens de op dat moment geldende stedenbouwkundige verordening. Hierdoor zou het kunnen dat de "getekende" infiltratievoorziening hiervoor onvoldoende zijn en zullen moeten aangepast worden
- Het op elkaar afstemmen van gegevens (getallen) in de verschillende nota's.

**Noot van de Omgevingsambtenaar:** Farys duidt in het advies op enkele belangrijke ontbrekende gegevens in het voorliggende attest. De ontbrekende gegevens zijn van die aard dat Farys geen toets kan doen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater en dat er geen zekerheid is of de voorziene infiltratievoorzieningen en regenwaterputten voldoen. Zowel infiltratievoorzieningen als regenwaterputten zijn belangrijke ruimtevragers binnen een project. Door de onzekerheid of de afmetingen van de voorzieningen voldoen, kan de ruimtelijke impact van de inrichtingen niet ingeschat worden.

### **Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator (21 februari 2023)**

Gezien de grote van dit project ziet Fluvius de noodzaak een klantcabine in dit project te integreren. Deze klantcabine kan worden aangesloten op ons middenspanningsnet (12.000V) die aanwezig is in Maaltemeers.

==>bij voorkeur prefab aan rooilijn, indien toch inpandig zal het zo kort mogelijke traject gekozen worden richting Maaltemeers. Cabelocatie volgens de voorschriften:

- Rechtstreeks aan buitengevel

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

- buitendraaiende deur
- gelijkvloers
- ....

Er is dan ook een uitbreiding nodig om de klantcabine te kunnen aansluiten.

**Noot van de Omgevingsambtenaar:** de elektriciteitscabine wordt, volgens de visienota bij het ingediende attest, voorzien het meest rechter volume van de grootschalige studentenhuisvesting aan de rechterzijgevel. Volgens het inplantingsplan met de nieuwe toestand worden aan deze zijde van de gevel enkele nieuwe bomen aangeplant. Er wordt geen pad aangelegd om de cabine te bereiken. Er moet met Fluvius afgestemd worden of de gekozen locatie voldoet. Wanneer bijkomende verhardingen noodzakelijk zijn om de cabine te bereiken, moet dit opnieuw afgestemd worden met de stad. Wanneer de locatie niet voldoet aan de normen van Fluvius moet in overleg met de stad en Fluvius een nieuwe locatie gezocht worden.

**Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Directie leefmilieu – Dienst Integraal waterbeleid (13 maart 2023, met kenmerk M02/Dossiers/40319/BG)**

### **Motivering**

Indien grondoppervlakten op natuurlijke wijze kunnen infiltreren in een randzone of in waterdoorlatende materialen worden aangelegd, dient voldaan te worden aan de voorwaarden inzake verharde en waterdoorlatende grondoppervlakken vermeld bij de conclusie. Bij het dimensioneren van de infiltratie- of buffervoorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 60 m<sup>2</sup> dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratie- of buffervoorziening te dimensioneren. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden inzake de vermindering van de dakoppervlakte door hergebruik zoals vermeld in de conclusie, kan een grotere dakoppervlakte in mindering worden gebracht, berekend volgens de rekentool hemelwaterhergebruik ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)).

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit van de bodem (E - klei), de grondwaterstand (e), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied (kritische overstromingen) en de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen.

Momenteel worden infiltratieproeven en/of boringen uitgevoerd binnen het projectgebied. Op basis daarvan kunnen de hierboven vermelde locatiespecifieke voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen worden aangepast. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op [www.oost-vlaanderen.be/water](http://www.oost-vlaanderen.be/water).

### **Conclusie**

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van DON BOSCO CENTRALE met als voorwerp 'het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting en jongerenopvang' op percelen gelegen te Gent, Maaltemeers zn onder de hierna vermelde voorwaarden.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:
  - de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi) of 100% van de verharde oppervlakte, zonder maaiveldverlaging;
  - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken aangelegd.

### Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Enkel in het geval voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de voorziene verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening:
  - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag;
  - er worden geen afvoerkolken aangelegd;
  - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

### Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

### Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen in het provinciaal beleidskader wateradviezen moeten worden nageleefd.
- De bodem van de voorziening of knijpleiding mag niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand gerealiseerd worden.

## **Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus (3 maart 2023, met kenmerk JMS 564073)**

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [wervf.a1@proximus.com](mailto:wervf.a1@proximus.com).
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

### Voorwaardelijk gunstig advies van Telenet (24 februari 2023)

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet 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. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 CBS@telenetgroup.be.

Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'. Het terrein ligt volledig binnen de overdruk 'groenpool Parkbos'. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De grondkleur van de bestemming voor het terrein is woongebied (artikel 7).

De groenpool is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

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

### 5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. De conformiteit met het algemeen bouwreglement, meer specifiek met de artikels die van toepassing zijn op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' (hoofdstuk 4), kan niet nagegaan worden. Hiervoor zijn de ingediende plannen en gegevens te summier. De omgevingsvergunning die zal volgen uit het stedenbouwkundig attest moet voldoen aan het algemeen bouwreglement.

**5.3. Toegankelijkheid**

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid te doen. Zowel de jongerenopvang als de grootschalige studentenhuysvesting moeten voldoen aan de verordening.

**5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

**5.5. Bescheiden last**

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft:

- die eigendom zijn van of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs (conform artikel 7 van het decreet van 4 april 2003) of van een VZW die (conform artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994) is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.
- of waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:
  - o het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreeerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;
  - o én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode
  - o én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

**6. OPENBAAR ONDERZOEK**

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. De omgevingsvergunningsaanvraag zal wel onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. De bevindingen uit het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden (artikel 5.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

**7. WATERPARAGRAAF**

Het project ligt in het stroomgebied van de waterloop Leebeek van tweede categorie (beheerder: provincie Oost-Vlaanderen). Het project situeert zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

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

Binnen het project dient rekening gehouden te worden met de principes van de gewestelijke verordening en de bepalingen van het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe is dat het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt hergebruikt of opgevangen via een groendak. In tweede instantie moet het resterende gedeelte

van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. De aanstijpt hemelwater van de stad Gent (stad.gent/bouwreglement) dient aan het aanvraagdossier toegevoegd te worden.

Voor de watertoets en de toetsing aan de gewestelijke verordening hemelwater wordt verwezen naar het advies van de provincie Oost-Vlaanderen en Farys. Op basis van de ontbrekende gegevens is het moeilijk om in te schatten of er voldoende ruimte voor water binnen het project is. Door de onzekerheid of de afmetingen van de voorzieningen voldoen, kan de ruimtelijke impact van de inrichtingen niet ingeschat worden. Wanneer het uitvoeren van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater, het Algemeen Bouwreglement of de voorwaarden van Farys leidt tot een grondige wijziging aan het ontwerp (aandeel groen, aandeel bebouwing/verharding, bouwafstanden en verbindingen) kan het voorliggend stedenbouwkundig attest niet langer dienen als basis voor de omgevingsvergunning.

### 8. OMGEVINGSTOETS

#### **8.1. Advies Team Stadsbouwmeester**

De begeleiding van dit project is lopende. Team Stadsbouwmeester heeft dit project vanaf fase zoektocht naar ontwerper mee begeleid met de bouwheer. Nadat de keuze werd gemaakt werd het ontwerpvoorstel mee met Dienst Stedenbouw begeleid. Het project werd eveneens voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 22/09/2022.

Palend aan de site ligt een noodwoning van de Stad, Team Stadsbouwmeester heeft mee de opname van dit perceel begeleid, zodat deze zone kan worden ingezet voor duidelijke adressering voor de studenten met de fiets vanaf de groenklimate-as en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Op deze wijze kan een duidelijke groenzone worden bekomen aan zijde Maaltemeers en groenklimate-as.

#### Conclusie:

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

#### **8.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

##### ***Functionele inpasbaarheid: jongerenopvang en grootschalige studentenhuysvesting***

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

De groeistad wordt gevormd door de 20<sup>e</sup>-eeuwse wijken rondom de kernstad. Meerdere kernen in buurgemeenten maken deel uit van de groeistad. De groeistad vangt door gerichte verdichting een belangrijk deel van de stadsgroei op. Binnen de groeistad behoort het projectgebied tot de Zuidelijke Mozaïek. Deze deelruimte werd voor het eerst geïntroduceerd binnen het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003). Het is het deel van de groeistad met de meeste economische dynamiek door de nabijheid van de twee Europese autosnelwegen, het station Gent-Sint-Pieters en de grootstedelijke R4 en de aanwezigheid van de verschillende campussen. Het gebied wordt

nu gekenmerkt door grote monofunctionele entiteiten (UZ, Nieuw Gent, The Loop, Wetenschapspark Zwijnaarde, Campus Sterre, Eiland Zwijnaarde,...) enzovoort. Fragmentarisch is er een verscheidenheid aan wonen en woonondersteunende voorzieningen prominent aanwezig, zoals elders binnen de stedelijke ruimte. Als ambitie binnen Ruimte voor Gent staat dat het gebied nog meer de rol van kennispoort van de stad moet vervullen (dit is kennisbedrijvigheid, kantoren en onderwijs).

De groenpolen bedienen alle kanten van de stad wat betreft recreatie en nabije robuuste natuur. De groenklimaatas heeft naast een natuurlijke, ecologische en recreatieve functie ook een verbindende rol. Ze maakt de gepaste verbinding tussen de groenpolen en de stedelijke ruimte en ze versterken het fietsnetwerk. Aan deze open stroken zijn vaak verdichtingsmogelijkheden, die we slim benutten. Tegelijk moeten ze voldoende robuust zijn, zodat ze voor verkoeling zorgen. Minimaal is een bomenrij aanwezig die voor een continue groene verbinding zorgt. Idealiter komen langs de as verbredingen voor met grote en kleine publieke en private groene ruimtes met speelpleinen, natuur, parken,...

### JONGERENOPVANG

De jongerenopvang zal beheerd worden door de scholengroep Don Bosco. Het is een plaats waar kinderen en jongeren in leefgroepen of studio's verblijven en begeleid worden. Don Bosco beschikt vandaag over drie campussen binnen Gent: Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem en Sint-Pieters. Het projectgebied is vandaag onbebouwd en wordt reeds gebruikt als sportplein door de studenten van de school. Schuin over de projectsite ligt een atletieksite die ook in eigendom is van Don Bosco en gebruikt wordt door de studenten. De sites bevinden zich dan ook op een strategische locatie voor de school: tussen de campussen in Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem en is bereikbaar op fietsafstand van beide sites (circa 1 à 2 km fietsen).

### STUDENTENHUISVESTING

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 270 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

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

*Inplanting in het ruimere stadsweefsel*: de site bevindt zich in de nabijheid van verschillende campussen en onderwijsgebouwen (UGent campus Ardoye, UGent campus Sterre, UZGent, UGent campus Merelbeke en HoGent campus Schoonmeersen).

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

De site is tevens uitstekend ontsloten voor voetgangers en fietsers die via de André Denysbrug over de R4 vlot en veilig de campussen en voorzieningen kunnen bereiken. Het station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op ca. 2,7 km waar tevens verschillende trein- en buslijnen verknopen. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

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

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

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 39) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Aangezien de voorliggende aanvraag gaat om een stedenbouwkundig attest werd nog geen beheersovereenkomst toegevoegd aan de aanvraag. De beheersovereenkomst moet wel een onderdeel uitmaken van de latere omgevingsvergunning.

In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

### ***Sloop van de bestaande woning***

Naast het oprichten van een jongerenopvang en een grootschalige studentenhuisvesting op het onbebouwd perceel vraagt het stedenbouwkundig attest ook een uitspraak over de sloop van een leegstaande eengezinswoning met vrijstaande garage op het naastgelegen perceel. De woning ligt vandaag binnen de bouwvrije strook ten opzichte van de E40 wat de bouwmogelijkheden op het terrein sterk beperkt. De nabije ligging van de E40 zorgt voor een sterke geluidshinder in de woning waardoor de leefkwaliteit onder druk staat. Deze druk wordt versterkt door de nabijheid van de Zoë Borluutbrug vanwaar fietsers een rechtstreekse inkijk hebben in de woning. Tenslotte

is de woning intern in slechte staat. Deze elementen maken dat de locatie voor klassiek wonen ongunstig is en de sloop van de woning aanvaardbaar is. De sloop van de woning geeft een opportuniteit om de groenklimaatas, die samenvalt met de fietssnelweg, te versterken en te verbreden tot een robuuste groenas langs de Leebeekstraat. De sloop van de woning en het vergroenen van het terrein is een vraag binnen het stedenbouwkundig attest. De hoofdtoegang voor fietsers tot de studentenhuisvesting wordt over het perceel met de eengezinswoning gelegd. Ook de brandweer zal de toegang gebruiken als brandweg. De sloop van de woning geeft een opportuniteit om op dit terrein het noodzakelijke aandeel openbaar groen te realiseren (zie verder onder punt 'Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen') maar ook om de toegang tot de site te organiseren (zie verder onder 'Adressering').

***Inplanting, gabarit, inrichting en relatie met openbaar domein***

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

**INPLANTING**

De jongerenopvang bevindt zich aan de rechterzijde van het onbebouwd terrein op circa 21 m van de Maaltemeers. Deze afstand wordt gebruikt om bomen aan te planten en de jongerenopvang voldoende privacy te geven vanaf de straatzijde. Het volume blijft op minstens 5,29 m van de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van deze grens staan vandaag verschillende bomen. Zowel de inplanting van de jongerenopvang als de bijhorende toegangswegen houden te weinig rekening met het bestaande groenscherm. Zoals het gebouw en de toegangsweg nu zijn ingetekend, zullen alle bomen in dit groepje afsterven en dit op korte termijn. Dit is niet de bedoeling. Volgens het boomwaarderingsplan staan er meerdere monumentale bomen in goede gezondheid. Zowel gebouw als toegangsweg moeten op voldoende afstand ingepland worden om dit groenscherm te sparen. Er moet een minimumafstand van de kroonprojectie + 10% gehanteerd worden. Indien er dichter gebouwd wordt, moet aangetoond worden dat de impact minimaal is, door bijvoorbeeld de wortelzone in beeld te brengen. Het behoud van de bomengroep is een voorwaarde binnen dit stedenbouwkundig attest. Om de bomen te bewaren kan ofwel het verplaatsen van de fietsenstalling ofwel het verschuiven van het gebouw overwogen worden. Het verplaatsen van de fietsenstalling of het verschuiven van het volledige gebouw mag geen negatieve impact geven op het groen op de site, de organisatie van de toegangen en de relatie tussen de studentenhuisvesting en de jongerenopvang. Dit moet verder uitgeklaard worden.

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

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

### GABARIET: BOUWHOOGTE EN BOUWDIEPTE

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

De jongerenopvang is drie bouwlagen hoog en valt binnen de basisschaal volgens Ruimte voor Gent. Deze basisschaal wordt overal toepast in het Gentse weefsel. Het is namelijk een hoogte waar naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt compact gebouwd kan worden. De derde bouwlaag wordt sterk teruggetrokken ontworpen waardoor het gebouw een overgang creëert naar de lagere volumes verder in de Maaltemeers. De derde bouwlaag blijft op 19,50 m van het buurperceel aan de rechterzijde. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens staat een bomenrij die behouden moet blijven (zie punt 'Inplanting'). De bomenrij biedt een visueel scherm. In de derde bouwlaag worden geen langdurige verblijfsruimtes ingericht maar enkel administratieve ruimtes. Het buurperceel is vandaag onbebouwd maar is geschikt om in de toekomst een eengezinswoning op te richten. De opbouw van de hoogte houdt op deze manier rekening met deze potentiële eengezinswoning.

De grootschalige studentenhuysvesting bestaat uit 5 aaneengeschakelde volumes van telkens 5 bouwlagen hoog. Deze stedelijke schaal is -indien inpasbaar- mogelijk in de wijkknooppunten en in de stedelijke knooppunten. Het perceel uit de aanvraag ligt niet in een knooppunt. Een gebouw met 5 bouwlagen is echter niet énkél mogelijk in de wijkknooppunten of de stedelijke knopen. Het optoppen naar 5 bouwlagen is ook mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van omwonenden. Daarnaast staan we het optoppen naar 5 bouwlagen, eens in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, toe langs de rand van parken (met volledige vrijwaring van het park), in bedrijventerreinen of langs steenwegen.

Het onbebouwd perceel waarop de studentenhuysvesting opgericht wordt is 19 904 m<sup>2</sup> groot en bevindt zich langs de snelweg E40. De gebouwen (studentenhuysvesting en jongerenopvang) hebben een footprint van 2913 m<sup>2</sup>. Nog eens 2186 m<sup>2</sup> van het terrein wordt verhard (zowel in waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verharding) in functie van toegangen en terrassen. Op deze manier wordt circa 26% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. De waardevolle bosrand tussen het project en de snelweg blijft behouden. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ruimte aan nieuwe studentenkamers en een jongerenopvang. Het project heeft bovendien als belangrijke doelstelling om het openbaar groen langs de groenklimaatas uit te breiden en te gaan versterken (zie 'Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen'). De uitbreiding van dit openbaar groen zal voor een betere buffering van de volumes naar de woningen langs de Leebeekstraat zorgen. Tussen de volumes en de Maaltemeers bevinden zich twee sportvelden. Opnieuw wordt hierdoor voldoende afstand gehouden tot de meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de straat. De jongerenopvang is lager en wordt aan de rechterzijde van het terrein ingericht om zo een graduele overgang te maken naar de bebouwing verder in de straat. Het perceel is voldoende ruim om de nodige afstand tot de omliggende woningen te behouden waardoor geen verlies aan zonlicht kan ontstaan.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

Er kan geoordeeld worden dat de er principieel geen bezwaar is tegen de realisatie van een grootschalige studentenhuysvesting met 5 bouwlagen en een jongerenopvang met 3 bouwlagen op dit terrein.

INRICHTING: WOONKWALITEIT, INKIJK, PRIVACY EN LAWAAI

### Woonkwaliteit

Volgens de visienota bij de aanvraag kunnen 270 studentenkamers ingericht worden in de grootschalige studentenhuysvesting. De kamers worden verdeeld onder 5 volumes die verbonden zijn via een passerelle die aan de buitenzijde (snelwegzijde) van het gebouw hangt. Langs de passerelle worden enkele kamers geschakeld. Er moet verder uitgeklaard worden hoeveel passage van studenten er zal zijn langs deze kamers. Lawaaihinder moet vermeden worden. Bijkomend moet in het ontwerp verder gezocht worden naar een betere compartimentering tussen de luide (circulatie, leefruimtes, keukens, sanitair) en de stille ruimtes (kamers).

In het gebouw worden telkens per verdiep clusters van 15 kamers georganiseerd met bijhorende gemeenschappelijke leefkeuken en gemeenschappelijk sanitair. Met het ontwerp werd bijgevolg ingezet tot het realiseren van kleinere leefgroepen. De dynamiek binnen deze leefgroepen bevordert de cohesie, toe-eigening en woonkwaliteit in het project. Meer kamers per verdiep wordt afgeraden. Het Algemeen Bouwreglement legt voorwaarden op voor het gemeenschappelijk sanitair en de gemeenschappelijke keuken/leefruimte (artikels 46, 47a/b/c) zowel in aantal als minimale afmetingen. Aangezien enkel typeplannen opgenomen zijn in de visienota bij de aanvraag kan de conformiteit met deze artikels uit het Algemeen Bouwreglement niet nagegaan worden.

De grootschalige studentenhuysvesting moet in een gezonde mix aan kamertypes inzake voorzieningen en oppervlakte voorzien en voldoen aan artikel 40 'verplichte menging per project' van het algemeen bouwreglement. Gezien de grote nood aan betaalbare studentenkamers binnen de stad mag een groot aandeel basiskamers gerealiseerd worden.

### Hinder

De collectieve functies voor de studenten worden georganiseerd langs de snelwegzijde. Dit is positief aangezien de hoogste dynamiek van een studentenhuysvesting zich vaak in deze ruimtes bevindt. Ook de toerit tot de fietsenstallingen bevindt zich telkens aan de achterzijde van het gebouw. De toegang is kort en vlot bereikbaar. Dit moet voorkomen dat studenten fietsen willekeurig gaan stallen op het openbaar domein.

### ***Buitenruimte: privaat groen***

De private buitenruimtes voor de bewoners van de grootschalige studentenhuysvesting bevindt zich tussen de aaneengeschakelde studentenhuysvesting. Door de buitenruimtes tussen de volumes in te richten wordt een voldoende kwalitatieve buitenruimte gecreëerd zonder hinder naar de omgeving te creëren. Er bevinden zich kamers op het gelijkvloers aan deze tuinzones. Er moet over gewaakt worden dat de buitenruimtes geen hinder creëren naar deze kamers. De tuinen moeten zo ingericht worden dat ze aanzetten tot rustig gebruik en niet uitnodigen tot feesten. De inrichting van de tuinzone moet verduidelijkt en gedetailleerd worden. De private buitenruimtes tussen de bouwvolumes kunnen niet meegeteld worden om te voldoen aan de groenlast van 5 m<sup>2</sup> per kamer (zie 'Nieuw openbaar domein: verbreding van openbaar groen'). De jongerenopvang beschikt over aparte private buitenruimtes per leefgroep. Door de buitenruimtes per leefgroep te schakelen, wordt een huiselijke en kleinschalige sfeer gecreëerd.

Tussen de grootschalige studentenhuysvesting en de Maaltemeers worden twee sportvelden aangelegd. De sportvelden zullen tijdens de schooluren gebruikt worden door Don Bosco. Buiten deze uren is het niet de bedoeling om de site af te sluiten, de sportvelden blijven betreedbaar voor de buurt buiten de schooluren. Dit is een belangrijke meerwaarde voor de buurt binnen dit project en moet verankerd worden binnen de omgevingsvergunning.

### ***Nieuw openbaar domein: verbreding openbaar groen***

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

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

Het project moet de groenklimaatas versterken. Het is niet nodig in de groenklimaatas een verblijfsfunctie voor studenten te voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte centraal op de projectzone. We zien de groenklimaatas ter hoogte van dit perceel als een robuuste groenstructuur die zo weinig mogelijk wordt opgeladen met andere functies. Het versterken van de groenklimaatas moet gebeuren in de vorm van een groenlast. Dit is minimaal 5 m<sup>2</sup> groen per studentenkamer. Deze groenzone moet kosteloos overgedragen worden aan de Stad Gent en wordt openbaar domein. De inrichting van de groenlast is een verantwoordelijkheid van de private partner. Concreet voor dit dossier zal dit een bebossing zijn. In de berekening van deze groenlast is niet begrepen:

- de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de private ontwikkeling;
- de oppervlakte van de brandweer- en fietsweg vanop de Leebeekstraat telt niet mee als groenlast;
- de oppervlakte van het fiets- en wandelpad vanop Maaltemeers;
- andere verhardingen.

In de visienota bij de aanvraag wordt een aanzet gegeven tot intekening van deze groenlast. Deze volstaat niet. In de visienota wordt aangegeven dat 'Onder de sportvelden, tussen de gebouwen worden er gemeenschappelijke groenzones voorzien voor de studenten. Hierin wordt 1350 m<sup>2</sup> groenlast (5 m<sup>2</sup>/kamer) gerealiseerd.' Dit is niet wat er afgesproken werd. De groenlast moet gerealiseerd worden om de groenklimaatas te versterken en bevindt zich langs de groenklimaatas.

Op p. 27 in de visienota wordt de groenlast als een kronkelende zone aangegeven. Dit is niet haalbaar. De grens openbaar-privaat in de nieuwe toestand moet op het terrein goed zichtbaar zijn zoals de rode lijn op onderstaande figuur aangeeft. Concreet: naast de bebossing (groenlast) kan het fiets- en wandelpad van op de Maaltemeers de grens tussen openbaar/privaat aangegeven. Het fiets- en wandelpad bevindt zich in de private zone en maakt geen deel uit van de groenlast.

Het perceel van de buur zal moeten ingebracht worden om de groenlast te kunnen realiseren. De woning dient gesloopt te worden en de vrijgekomen ruimte bebost.

Op het inplantingsplan nieuwe toestand is niet af te lezen of er effectief aan de groenlast is voldaan.

De jongerenopvang geeft ruimte aan een specifieke woonvorm waar privacy en huiselijkheid voorop staat. Hierdoor kan akkoord gegaan worden met het privaat karakter van de groenzones bij de jongerenopvang en wordt geen groenlast in de vorm van openbaar groen gevraagd.

### **Adressering en ontsluiting**

De hoofdtoegang tot de grootschalige studentenhuysvesting verloopt via de Leebeekstraat. Naast fietsers krijgt ook de brandweer toegang tot de site via deze doorsteek. Uit de visienota bij de aanvraag blijkt dat het adres voor de studentenhuysvesting op de Leebeekstraat zal liggen. Voor de fietsers is dit een logische keuze. De fietssnelweg is namelijk de veiligste route voor fietsers. Fietsers krijgen via deze straat vlot toegang tot de fietsenstallingen aan de achterzijde van het gebouw. Ook het voorzien van een in- of uitrit voor de brandweer tot het project vanaf de Leebeekstraat kan, gezien de zeer lage frequentie dat de toegang door de brandweer gebruikt zal worden, aanvaard worden.

Een gevolg van het adres op de Leebeekstraat te leggen is echter dat ook pakjesbezorgers of verhuyswagens de site via Leebeekstraat zullen bereiken. Dit is absoluut niet de bedoeling. De Leebeekstraat is een druk gebruikte fietssnelweg. Het ontwerp mag er geenszins toe leiden tot automobilititeit op deze fietsas gegenereerd wordt. De Maaltemeers daarentegen is wel geschikt om beperkt autoverkeer op te vangen. Wagens komen namelijk aangereden vanaf de Kortrijksesteenweg en moeten bij de kruising aan de Leebeekstraat verplicht voorrang verlenen aan de fietsers. Er moet altijd gekozen worden voor de meest veilige ontsluiting. Hierdoor moet het adres van de grootschalige studentenhuysvesting aan de Maaltemeers liggen. Bijgevolg moet de toegang tot het project duidelijk opgesplitst worden met één toegang voor fietsers en brandweer langs de Leebeekstraat en één toegang (met officieel adres) voor overig gemotoriseerd verkeer (verhuysbewegingen, pakjesbezorgers, studenten afzetten met de wagen,...) aan de Maaltemeers. Hierdoor moet aan de Maaltemeers iets van visuele toegang voorzien worden. Auto's om studenten af te zetten moeten niet op het terrein. Zij kunnen op het openbaar domein van de Maaltemeers kortparkeren. Voor pakjes moet er wel iets voorzien worden. Dit kan kleinschalig zoals een kast. De inrichting moet passen binnen de kwaliteiten van het ontwerp. De adressering en de bijhorende inrichting van de omgeving moet aangepast worden in het ontwerp.

Bij de realisatie van de fiets- en brandweendoorsteek van de Leebeekstraat naar de projectzone moeten de bomen op openbaar domein behouden blijven en beschermd worden tijdens de

werken. Er moet zo veel mogelijk op de bestaande verharding gewerkt worden. Indien bijkomende verharding moet voorzien worden, moet rekening gehouden worden met de bestaande bomen: ze moeten zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte blijven behouden.

### **Mobiliteit**

#### **BEREIKBAARHEID**

Het project is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Maaltmeers heeft toegankelijke bermen, aangezien het in het buitengebied ligt. Fietsers kunnen via de fietsbrug over de Ringvaart direct naar de De Pintelaan. De halte Maria Middelaars-Maalte (tram 1, de bussen 76, 77, 78 en de nachtbussen N1 en N76) ligt op ca 750 m afstand. Deze afstand is zeker overbrugbaar voor de doelgroep. Het project is vlot met de auto bereikbaar via de Kortrijksesteenweg. In de straat Maaltmeers zijn er een paar parkeerplaatsen op het openbaar domein. De Leebeekstraat is een fietssnelweg, waardoor we het autoverkeer hier zo veel mogelijk willen weren.

#### **PARKEREN**

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: studentenhuisvesting en jongerenopvang
- Ligging: witte zone
- Grootte (afgeleid uit de visienota in de aanvraag): 270 studentenkamers en 22 kamers of studio's in de jongerenopvang

#### **Fiets**

Voor de studentenhuisvesting is 1 plaats per studentenkamer nodig plus 1 bezoekersplaats per 10 kamers. De plaatsen voor de bewoners moeten overdekt en afsluitbaar ingericht worden. Bij het realiseren van 4 aparte gebouwen is 1 fietsenstalling per gebouw, of 1 gekoppelde tussen 2 gebouwen in, minimaal noodzakelijk. In een fietsenstalling voor studenten hoeven er geen extra plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien te worden, behalve wanneer kamers gerealiseerd worden voor personen met een beperking, die dan eventueel gebruik zouden maken van een specifiek transportmiddel zoals een elektrisch 5<sup>e</sup> wiel of een scooter voor rolstoelvervoer. Bij fietsenstallingen voor studenten mogen tot 50% van de plaatsen dubbellaags inrichten, mits voldoende tussenruimte cfr. de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen van de Stad Gent.

Voor de jongerenopvang moet 1 fietsenstallingsplaats per jongere voorzien worden, en een aantal plaatsen voor de werknemers. Hierbij zijn dubbellaags fietsenstallingen niet handig, en voor de werknemers is een plek voor buitenmaatse fietsen zeker een meerwaarde. Al deze plaatsen moeten overdekt en afsluitbaar zijn, toch is voor beide groepen een afzonderlijke fietsenstalling noodzakelijk. Voor bezoekers moeten enkele extra plaatsen vlakbij de ingang voorzien worden. Aangezien men zich vlakbij de sportvelden van Don Bosco bevindt, is het aangewezen hiervoor ook een aantal fietsenstallingen te voorzien. De hoeveelheid moet afhangen van het gelijktijdig gebruik door de school of door externen. Hiervoor is meer info nodig.

Auto

Voor de studentenhuysvesting zijn er geen eigen parkeerplaatsen voor permanent gebruik nodig, maar heeft is er wel nood aan enkele laad- en losplaatsen, vb 1 per gebouw, waar men een auto + aanhangwagen of een grotere camionette kan plaatsen tijdens het verhuizen. Deze plaatsen kunnen dan ook gebruikt worden voor het reguliere onderhoud van de gebouwen (kuisploeg), bij herstellingswerken, of voor de leveringen van pakjes. Voor dit laatste kan een 'pakjesautomaat' aan de straat handig zijn.

Indien men specifieke kamers voor personen met een beperking inricht kan het aangewezen zijn om voor deze studenten wel een aangepaste autoparkeerplaats te voorzien. Het mag niet de bedoeling zijn dat studenten hun wagen ergens in de buurt gaan parkeren (vb op de P+R Maaltebrugge) – dit moet actief ontmoedigd worden.

Voor de jongerenopvang zal men een aantal parkeerplaatsen moeten voorzien voor de begeleiding van deze jongeren, en voor bezoek. De volledige parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgevangen te worden – men mag hiervoor het openbaar domein van Maaltebeers niet belasten. Deze parkeerplaatsen kunnen best gegroepeerd worden aan de ingang van het gebouw. Het aantal plaatsen moet nog verder bepaald worden.

***Fasering***

In het stedenbouwkundig attest wordt geen melding gemaakt van een mogelijke fasering van het project. We beoordelen dit project dus als geheel en we verwachten dan ook dat het in één geheel aangevraagd wordt. Dit geeft de grootste garantie dat het totaalbeeld (sloop eengezinswoning, realiseren openbaar groen, sportvelden, toegangen) gerealiseerd wordt. Indien toch gefaseerd wordt, mag de fasering geen enkele hypotheek leggen op de kwaliteiten van het project. We verwachten dat volgende inrichtingen samen aangevraagd worden:

- Het oprichten van de jongerenopvang en het inrichten van de sportvelden zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. De sportvelden mogen niet afgesloten worden en moeten opengesteld worden voor de buurt.
- Het oprichten van de studentenhuysvesting en het realiseren van een openbare groenzone langs de groenklimateas (met minstens 5 m<sup>2</sup> groen per kamer) zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. Bijkomend moet ook de sloop van de eengezinswoning en de aanleg van het perceel als groenzone opgenomen worden in de aanvraag. Er moet in samenspraak met de stad gekeken worden hoe de groenzone aangelegd moet worden.

Het is aangewezen opnieuw in gesprek te gaan alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

***8.3. Milieutechnische en veiligheidsaspecten***

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

Het afvalwater dat afkomstig is van grootkeukens (indien van toepassing) moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

### Geur

De uitlaat van het afvoerkanaal voor voedselbereidingen (indien van toepassing) moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

### Onkruidbeheersing

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

De verhardingen dienen functioneel te zijn en bijgevolg voldoende gebruikt te worden door betreding en/of berijding. Bij minder dan 60 passages per dag is het risico op kruidgroei groot en kan de noodzaak van de verharding in twijfel getrokken worden. Indien er sporadisch verkeer nodig is, zijn grasdallen of grindgazon betere alternatieven. Dit bevordert ook de infiltratie van hemelwater.

Bij verhardingen met kleinschalige elementen hebben de voegbreedte en het voegvullingsmateriaal een grote impact op de kruidgroei en de intensiteit van het onderhoud nadien. Bij een infiltratiegevoelige ondergrond dient de voorkeur uit te gaan naar poreuze stenen om de voegen tot een minimum te beperken (het hemelwater infiltreert via de stenen zelf). Indien infiltratie geen optie is, kan kruidgroei vermeden worden door te kiezen voor een monolietverharding of voegmortel. De aanwezigheid van een kantsteen of kantopsluiting is steeds noodzakelijk aan de randen van een verharding met kleinschalig materiaal om de stenen goed op te sluiten. Het gebruik van veel verschillende materialen voor de verharding dient vermeden te worden, en de aansluiting dient perfect te zijn om grote voegen te vermijden.

In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.

Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsenstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.

Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.

Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW ([www.crow.nl](http://www.crow.nl), publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brcc.be/>).

### Geluid

Het project ligt op geringe afstand van de E40. De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.

### Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Uit het advies van Fluvius blijkt dat een klantencabine gevraagd wordt. Er moet nagegaan worden of een milieulijk bij de omgevingsvergunning noodzakelijk is.

### Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie:

- Voorzien van energiezuinige verlichting langs wegen en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).
- Gebruik van duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperken van het stedelijk hitte-eiland-effect door het beperken van verharding, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Oriëntatie van de gebouwen in functie van de zonlichttoetreding, maar met aandacht voor het voorkomen van oververhitting.
- Rekening houden met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Zeer energiezuinig bouwen met nadruk op een performante gebouwschil. Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale hernieuwbare energievoorziening (zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen,...).
- Lokale afvalverwerking: zone voor compostering, eventueel zone voor gemeenschappelijke afvalberging (te bespreken met IVAGO).
- Voorzien van een laadpaal voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking)

### 9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening moet gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

### 10. CONCLUSIE

**Voorwaardelijk gunstig** advies voor het stedenbouwkundig attest. Een ontwerp met een grootschalige studentenhuysvesting, een jongerenopvang en sportvelden is haalbaar mits toepassing van de onderstaande voorwaarden.

### **Bij het verlenen van dit attest legt het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden op:**

#### OPENBAAR ONDERZOEK en ADVIEZEN

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. De omgevingsvergunningsaanvraag zal wel onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. De bevindingen uit het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek eventuele ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden (artikel 5.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

#### WETGEVING

Een toekomstig bouwproject op dit terrein zal moeten voldoen aan alle vigerende wetgeving. Het gaat daarbij om (niet-limitatief):

- Algemeen Bouwreglement stad Gent
- Gewestelijke verordening hemelwater. Bijzonder aandachtspunt hierbij is dat het project zal moeten voldoen aan de nieuwe Gewestelijke verordening hemelwater.
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid
- Minimale eisen inzake brandveiligheid
- De afwijking voor de aanleg van de brandweg in de bouwvrije strook, moet aangevraagd en verleend zijn door het Agentschap Wegen en Verkeer alvorens de omgevingsvergunning in te dienen.

#### EXTERNE ADVIEZEN

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Natuur en bos** (17 februari 2023 met kenmerk 23-202955) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (13 maart 2023 met kenmerk AV/411/2023/00367) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (9 maart 2023 met kenmerk 068962-002/PJ/2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (15 maart 2023 met kenmerk AD-23-277) moeten strikt nageleefd worden.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (21 februari 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **provincie Oost-Vlaanderen – directie leefmilieu – dienst integraal waterbeleid** (13 maart 2023 met kenmerk M02/Dossiers/40319/BG) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (3 maart 2023 met kenmerk JMS 564073) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** (24 februari 2023) moeten strikt nageleefd worden.

De specifieke aandacht wordt gevestigd op de volgende aandachtspunten die samen hangen met enkele belangrijke voorwaarden uit de externe adviezen:

- **Farys** duidt in het advies op enkele belangrijke ontbrekende gegevens in het voorliggende attest. De ontbrekende gegevens zijn van die aard dat Farys geen toets kan doen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater en dat er geen zekerheid is dat de voorziene infiltratievoorzieningen en regenwaterputten voldoen. Een omgevingsvergunning moet voldoen aan de GSV en de voorwaarden van Farys en moet opgelost worden binnen het privaat domein.
- **Fluvius** vraagt om een klantcabine te integreren in het project. Vanuit de stad vragen we dat deze in het gebouw zit. De locatie van de klantcabine moet afgestemd worden met Fluvius en de stad. Bijkomend moet nagegaan worden of hierdoor een milieuluik bij de aanvraag noodzakelijk is.

### PROGRAMMA

Met dit attest wordt toestemming verleend voor een project met een grootschalige studentenhuysvesting van maximaal 5 bouwlagen en een jongerenopvang van maximaal 3 bouwlagen. Een exact aantal kamers kan in deze fase nog niet worden vastgelegd. Het toekomstige ontwerp moet voorzien in een voldoende gevarieerd aanbod, conform het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

Bij de aanvraag voor de studentenhuysvesting moet een beheersovereenkomst toegevoegd worden (conform artikel 39 van het ABR).

### INPLANTING

De jongerenopvang met bijhorende toegangsweg moeten op voldoende afstand van het groenscherm ter hoogte van de rechter perceelsgrens ingepland worden. Het uitgangspunt is het hanteren van een minimumafstand van de kroonprojectie + 10%.

### INRICHTING

***Binnen de grootschalige studentenhuysvesting moet verder gezocht worden naar een betere compartimentering tussen de luide (circulatie, leefruimtes, keukens, sanitair) en de stille ruimtes (kamers). Lawaaihinder vanaf de passerelle moet vermeden worden.***

### PRIVAAT GROEN

De private buitenruimtes bij de grootschalige studentenhuysvesting mogen geen hinder creëren naar de individuele studentenkamers. De tuinen moeten zo ingericht worden dat ze aanzetten tot

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

rustig gebruik en niet uitnodigen tot feesten. Het privaat groen kan niet meegeteld worden om te voldoen aan de groenlast van 5 m<sup>2</sup> per kamer.

De sportvelden op de site moeten betreedbaar blijven voor de buurt buiten de schooluren. Dit moet verankerd worden binnen de omgevingsvergunning.

### OPENBAAR DOMEIN

Aan de omgevingsvergunning zullen lasten gekoppeld worden. De inhoud van deze lasten zal concreet gemaakt worden bij de omgevingsvergunning.

Er moet een minimale groenlast van 5 m<sup>2</sup> per studentenkamer kosteloos overgedragen worden aan de stad en wordt openbaar domein. De groenlast moet gerealiseerd worden als een robuuste groenstructuur (een bebossing) die zo weinig mogelijk opgeladen wordt met andere functies. De inrichting van de groenlast is een verantwoordelijkheid van de private partner. De groenlast bevindt zich langs de groenklimaatas en heeft als doel de as te versterken. In de berekening van deze groenlast is niet begrepen:

- de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de private ontwikkeling;
- de oppervlakte van de brandweer- en fietsweg vanop de Leebeekstraat telt niet mee als groenlast;
- de oppervlakte van het fiets- en wandelpad vanop Maaltemeers;
- andere verhardingen.

De grens tussen het nieuw openbaar domein en het privaat domein moet logisch en rechtlijnig zijn.

De eengezinswoning en de vrijstaande garage moeten gesloopt worden. Hierna moet het terrein in sterke mate vergroend worden. Op deze manier kan het terrein bijdragen tot het realiseren van de groenlast.

### ADRESSERING en ONTSLUITING

Het adres van de studentenhuisvesting moet ook aan de Maaltemeers komen zodat het herkenbaar is dat dit de toegang is voor gemotoriseerd verkeer (verhuisbewegingen, pakjesbezorgers, studenten afzetten met de wagen). Aan de Leebeekstraat is enkel een toegang voor fietsers, wandelaars en brandweer toegestaan.

Bij de realisatie van de fiets- en brandweerdooorsteek van de Leebeekstraat naar de projectzone moeten de bomen op openbaar domein behouden blijven en beschermd worden tijdens de werken. Er moet zo veel mogelijk op de bestaande verharding gewerkt worden. Indien bijkomende verharding moet voorzien worden, moet rekening gehouden worden met de bestaande bomen: ze moeten zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte blijven behouden.

### PARKEREN

Bij de verdere uitwerking moet de aanvraag voldoen aan de parkeerrichtlijn van de Stad Gent voor zowel fietsers als auto's. De fietsstaanplaatsen moeten ingericht worden volgens de brochure Richtlijnen fietsenparkings. Meer info: <https://stad.gent/nl/wonen->

[bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten](#)

#### VERHARDEN

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

#### FASERING

Indien gewerkt wordt met een fasering van het project moeten volgende werken samen aangevraagd worden:

- Het oprichten van de jongerenopvang en het inrichten van de sportvelden.
- Het oprichten van de studentenhuisvesting en het realiseren van een openbare groenzone langs de groenklimaatas (met minstens 5 m<sup>2</sup> groen per kamer) waarvan de sloop van de eengezinswoning en de aanleg van het perceel als openbare groenzone met enkel een toegang voor voetgangers, fietsers en brandweer een deel uitmaakt.

#### TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

##### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen). De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).  
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.  
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.  
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:  
[www.farys.be/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er zijn geen septische putten getekend op het plan, deze moeten blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de respectievelijke septische putten.

### Openbaar domein

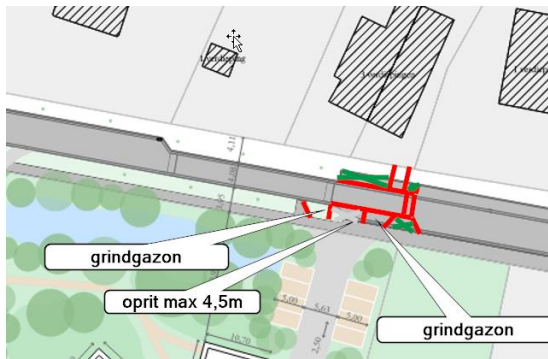
#### *Opritten*

Er wordt één haakse aansluiting op de Leebeekstraat voor voetgangers en fietsers met een maximale breedte van 2 meter toegestaan. De overige breedte die nodig is voor de brandweer is uit te voeren in grindgazon.

Er wordt één haakse aansluiting op de Maaltemeers voor fietsers met een maximale breedte van 2 meter toegestaan. De overige breedte die nodig is voor de brandweer is uit te voeren in grindgazon.

Voor de oprit naar de parkeerzone dient het plateau met éénzijdige asverschuiving in Maaltemeers aangepast te worden. Hierbij wordt de éénzijdige asverschuiving langer gemaakt zodat de volledige oprit uitkomt op het ingesnoerde deel van de rijweg en dat er ten oosten van de oprit een bijkomende boom aangeplant kan worden. De oprit wordt beperkt tot 4,5m breedte in betonstraatstenen en de resterende breedte die nodig is voor de brandweer wordt uitgevoerd in grindgazon.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002



### *Technisch dossier ifv aanpassing plateau Maaltemeers:*

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

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoord aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

### **Bij het verlenen van dit attest formuleert het college van burgemeester en schepenen volgende opmerkingen:**

#### Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent) of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

#### Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van grootkeukens (indien van toepassing) moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

#### Geur

De uitlaat van het afvoerkanaal voor voedselbereidingen (indien van toepassing) moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren.

En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

### Onkruidbeheersing

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

De verhardingen dienen functioneel te zijn en bijgevolg voldoende gebruikt te worden door betreding en/of berijding. Bij minder dan 60 passages per dag is het risico op kruidgroei groot en kan de noodzaak van de verharding in twijfel getrokken worden. Indien er sporadisch verkeer nodig is, zijn grasdallen of grindgazon betere alternatieven. Dit bevordert ook de infiltratie van hemelwater.

Bij verhardingen met kleinschalige elementen hebben de voegbreedte en het voegvullingsmateriaal een grote impact op de kruidgroei en de intensiteit van het onderhoud nadien. Bij een infiltratiegevoelige ondergrond dient de voorkeur uit te gaan naar poreuze stenen om de voegen tot een minimum te beperken (het hemelwater infiltreert via de stenen zelf). Indien infiltratie geen optie is, kan kruidgroei vermeden worden door te kiezen voor een monolietverharding of voegmortel. De aanwezigheid van een kantsteen of kantopsluiting is steeds noodzakelijk aan de randen van een verharding met kleinschalig materiaal om de stenen goed op te sluiten. Het gebruik van veel verschillende materialen voor de verharding dient vermeden te worden, en de aansluiting dient perfect te zijn om grote voegen te vermijden.

In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.

Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsenstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.

Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.

Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW ([www.crow.nl](http://www.crow.nl)),

## Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80002

publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brrc.be/>).

### Geluid

Het project ligt op geringe afstand van de E40. De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.

### Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Uit het advies van Fluvius blijkt dat een klantencabine gevraagd wordt. Er moet nagegaan worden of een milieulijk bij de omgevingsvergunning noodzakelijk is.

### Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie:

- Voorzien van energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).
- Gebruik van duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperken van het stedelijk hitte-eiland-effect door het beperken van verharding, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Oriëntatie van de gebouwen in functie van de zonlichttoetreding, maar met aandacht voor het voorkomen van oververhitting.
- Rekening houden met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Zeer energiezuinig bouwen met nadruk op een performante gebouwschil. Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale hernieuwbare energievoorziening (zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen,...).
- Lokale afvalverwerking: zone voor compostering, eventueel zone voor gemeenschappelijke afvalberging (te bespreken met IVAGO).
- Voorzien van een laadpaal voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking)

Aldus gedaan in zitting van **8 juni 2023**