



2024_CBS_02036 OMV_2023099789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een reconversieproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoor (hoek Abeelstraat/Apostelhuizen) naar studentenhuisvesting, kantoren en reca + de exploitatie van kantoorruimtes en een wasbar - met openbaar onderzoek - Abeelstraat, Apostelhuizen en Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 februari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ETABLISSEMENTS ED. BLOCK NV met als contactadres Industriepark-Drongen 14 bus 111, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023099789) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 september 2023.

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

- Onderwerp: het uitvoeren van een reconversieproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoor (hoek Abeelstraat/Apostelhuizen) naar studentenhuysvesting, kantoren en reca + de exploitatie van kantoorruimtes en een wasbar
- Adres: Abeelstraat 27, Apostelhuizen 26, 26K en Keizer Karelstraat 129, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 1256K en 1341L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 november 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 februari 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de omgeving

De voorliggende aanvraag is gelegen in de Gentse Binnenstad. Het project situeert zich hoofdzakelijk op de hoek Apostelhuizen-Abeelstraat (ca. 75 m gevel) maar ontsluit tevens via de Keizer Karelstraat (ca. 8,70 m gevel).

In de omgeving Abeelstraat-Apostelhuizen wordt overwegend gewoond, sporadisch komen ook andere functies voor (kantoren, handel, onderwijs). De Keizer Karelstraat betreft de verbindingstraat tussen het Sint-Annaplein en de Oude Beestenmarkt, de straat kent een sterk gemengd karakter.

Palend aan de noordgrens van het project bevinden zich 2 buurpercelen met adres Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24. Beide percelen zijn functioneel 1 geheel. Zowel het pand aan de Keizer Karelstraat als dat aan Apostelhuizen is in gebruik als gemeenschapshuis voor de Zusters Bernardinnen. De tussenliggende tuin is collectief ingericht en gebruikt. Op de overige buurpercelen wordt voornamelijk gewoond. Deze percelen bevinden zich aan de westzijde van het project, langsheen de Keizer Karelstraat (nr. 157, 155, 153 en 131-151).

Beschrijving van de plaats

Het projectgebied is ca. 2.000 m² groot, bestaat uit 2 percelen en is volledig volgebouwd.

1/ Perceel Apostelhuizen 26-26K

Het eerste perceel bevindt zich op de hoek Apostelhuizen-Abeelstraat en omvat een kantoorgebouw met een gelijkvloerse parkeergarage. Op 21/09/2019 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het pand naar een multifunctionele werkplek (type co-working) met verschillende functies (kantoren, bedrijfsruimten, gastenverblijven, handelsruimtes, expositieruimtes). Deze vergunning werd niet uitgevoerd (zie punt 2, HISTORIEK, dossiernummer 2017/09107 Dig).

Aan de straatzijde bestaat het hoofdgebouw uit een volume van 3 bouwlagen, plus een hellend dak. In het hellend dak is een gevelbrede dakuitbouw ingebracht waarin tevens ruimtes voorzien zijn. Dit volume heeft zo 4 leeflagen. De kroonlijsthoogte van de gevelbrede dakuitbouw bedraagt ca. 15,30 m boven het trottoirpeil (het trottoirpeil Abeelstraat en Apostelhuizen). De nokhoogte varieert van ca. 18,60 m tot 18,80 m, afhankelijk van de plaats. Het pand is tevens deels onderkelderde.

Aan de achterzijde, haaks op de Abeelstraat, bevindt zich een volume van 4 bouwlagen met plat dak.

Tussen de rechter zijgevel van dit dwars volume en het hoofdgebouw aan de Apostelhuizen bevindt zich een volume met in hoofdzaak 3 bouwlagen met plat dak. Tegenaan het hoofdgebouw kant Abeelstraat is het dak van dit volume echter voorzien van een serreconstructie met een gabarriet gelijkend aan dat van de straatzijde, onder deze serreconstructie bevindt zich een atrium. Tegenaan het hoofdgebouw kant Apostelhuizen verhoogt het plat dak plaatselijk naar 4 bouwlagen met plat dak. De achterliggende gebouwen hebben een oudere industriële structuur, te vergelijken met een pakhuis.

Tussen de linker zijgevel van het dwarse volume en de percelen aan de Keizer Karelstraat bevindt zich nog een volume van 1 bouwlaag met plat dak. Aan de achterste perceelsgrens bevindt zich nog een kleine opbouw tot 2 bouwlagen met plat dak.

De toegang tot het kantoorgebouw bevindt zich op de hoek aan Apostelhuizen en is te bereiken met een overdekte buitentrap. Het gelijkvloerse niveau van de inkomhal ligt ca. 1,70 m boven het voorliggend trottoirpeil.

In de meest linker aanbouw en het gelijkvloers van het dwarse kantoorvolume bevindt zich een parkeergarage. De toegang tot deze garage bevindt zich aan de linkerzijde van het gebouwencomplex, kant Abeelstraat.

2/ Perceel Keizer Karelstraat 129 – Abeelstraat 27

Het tweede perceel strekt zich uit vanaf de Keizer Karelstraat tot de Abeelstraat en heeft 2 adressen: Keizer Karelstraat 129 en Abeelstraat 27. Onderzoek van de Stad Gent toont aan het dat perceel in rechtmatige toestand 1 eengezinswoning omvat (zie punt 2, HISTORIEK).

Aan de zijde van de Keizer Karelstraat bevindt zich een hoofdvolume van 3 bouwlagen plus een hellend dak, met achterliggend een kleine koer. Aan de zijde van de Abeelstraat bevindt zich een hoofdvolume van 2 bouwlagen met een hellend dak (dat zich niet uitstrekt over de volledige diepte). De ruimte tussen beide hoofdvolumes in is volgebouwd, op de kleine koer na. Het tussenliggend volume is hoofdzakelijk 1 bouwlaag hoog, met plat dak. Enkel t.h.v. het buurpand Keizer Karelstraat 131-151 bevinden zich plaatselijk enkele opbouwen tot 2 bouwlagen met plat of hellend dak.

Het pand Keizer Karelstraat 129 (incl. volume Abeelstraat 27) is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van een eenheidsbebouwing (relict ID-nr. 134359). Deze eenheidsbebouwing wordt als volgt omschreven: *Eenheidsbebouwing daterend van 1842, doch bij nummer 127 werden de middentravee van de bel-etage vervangen door een erker.*

Beschrijving van het project

Huidige aanvraag omvat een reconversieproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoor (hoek Abeelstraat/Apostelhuizen) naar een grootschalige collectieve

verblijfsaccommodatie voor studenten (hierna: grootschalige studentenhuysvesting), kantoren en reca (koffiebar met wassalon).

Het project omvat 3 volumes: blok A is het volume langsheen de Abeelstraat en Apostelhuizen, blok B is het dwarse volume hierop, blok C bevindt zich aan de Keizer Karelstraat.

1/ Programma

GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING

In de volumes aan de straatzijde wordt grootschalige studentenhuysvesting voorzien. In totaal gaat het om 145 kamers. De kamers kennen volgende verdeling:

Blok A (gelijkvloers t.e.m. 5^e verdieping):

- Kamers 12 m² NVO (geen voorzieningen): 50
- Kamers 15 m² NVO (douche): 39
- Kamers 18 m² NVO (douche en toilet): 51

Blok C (2^e en 3^e verdieping):

- Kamers in studentenappartement: 5

Blok C heeft op de eerste verdieping tevens een conciërgewoning (1-slaapkamerappartement 69,11 m² NVO). Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straatzijde een bureau voor de conciërge

RECA

Op het gelijkvloers van blok B bevindt zich een recazaak van ca. 165 m² (incl. sanitair en afvallokaal). De recazaak wordt voorzien als koffiebar met wassalon. De BVO bedraagt 211 m².

KANTOREN

Op de verdiepingen van blok B bevinden zich 3 kantoorruimtes, 1 per verdieping. De totale NVO bedraagt ca. 600 m² (incl. sanitair), de BVO bedraagt 909 m².

2/ Buitenruimtes

BUITENRUIMTE 1

Tussen blok A, B en C wordt een eerste buitenruimte voorzien. Deze is ca. 225 m² groot (ca. 98,10 m² verhard, ca. 43,70 m² grindgazon en 85 m² onverhard). De buitenruimte dient voornamelijk i.f.v. circulatie naar blok A en B, naar de fietsstalling en als brandweg (zie verder).

BUITENRUIMTE 2

Tussen blok A en B wordt een tweede buitenruimte voorzien. Deze is ca. 325 m² groot (ca. 46 m² verhard, 280 m² onverhard incl. wadi).

3/ Toegangen

HOOFTTOEGANG

De toegang tot het project bevindt zich aan de zijde van de Keizer Karelstraat. De toegang betreft een open onderdoorgang in blok C. Centraal rechts in de doorgang bevindt zich een deur naar de conciërgewoning en het studentenappartement (badge). Iets dieper bevindt zich een hek met open draaiende deur naar buitenruimte 1 (badge van 22u tot 7u).

De recazaak op het gelijkvloers in blok B is via deze toegang en buitenruimte 1 vrij bereikbaar. De kantoren op de verdieping gebruiken dezelfde route, en een badge t.h.v. de trappenhal of lift in blok B.

Ook de grootschalige studentenhuysvesting in blok A is via diezelfde route bereikbaar, mits bijkomende badge t.h.v. de elektrische schuifdeur tussen blok A en B. Deze deur geeft toegang tot de eigenlijke inkom van blok A (badge), een zijtoegang naar de recazaak (badge) en buitenruimte 2 (badge).

TOEGANG CALAMITEITEN

Aan de zijde van de Abeelstraat, het meest naar de Keizer Karelstraat toe, bevindt zich een bijkomende toegang vanaf het openbaar domein. Deze toegang is echter enkel voor conciërge, brandweer en hulpdiensten. De afvalophaling zal ook aan deze zijde voorzien worden. Tegenaan de straat is een zijdelingse vouwpoort voorzien ca. 90 cm achter de rooilijn (badge), hierachter op ca. 3,50 m een bijkomende elektrische schuifpoort (badge).

4/ Parkeren

FIETSEN

Naast buitenruimte 1 wordt een overdekte fietsenstalling voorzien met 172 fietsen (17 buitenmaatse, 84 hoog-laag en 68 dubbellaagse). De fietsenstalling bevindt zich deels t.h.v. de achtertoegang kant Abeelstraat, het merendeel situeert zich tegenaan de buurpercelen Keizer Karelstraat 155, 153 en 131-151.

In blok C wordt op het gelijkvloers bijkomend een fietsenberging voorzien met 3 staanplaatsen. De fietsenberging is enkel bruikbaar voor de conciërge (badge). De verharding dient voor toegang tot de grootschalige studentenhuysvesting en een achtertoegang naar de recazaak (afvalberging).

AUTO

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

5/ Hoogspanningscabine en afvallokalen

Het project voorziet een hoogspanningscabine (klantencabine). De cabine bevindt zich aan de zijde van de Abeelstraat, links van de toegang voor hulpdiensten.

Het afvallokaal voor de grootschalige studentenhuysvesting wordt voorzien in het volume aan de Abeelstraat. Het afvallokaal is bereikbaar via een sas in de inkomhal van de grootschalige studentenhuysvesting. Het afvallokaal voor de recazaak en kantoren bevindt zich op het gelijkvloers van blok B.

6/ Stedenbouwkundige handelingen

SLOPINGSWERKEN

- Het centraal volume Apostelhuizen 26-26K (t.h.v. buitenruimte 2) wordt gesloopt, inclusief de serreconstructie en aanbouw tegenaan het hoofdgebouw Apostelhuizen.
- Het volume tegenaan de Abeelstraat en Apostelhuizen (Apostelhuizen 26-26K) wordt gesloopt. Enkel volgende delen blijven bewaard:

- De binnenzijde van de voorgevel, m.u.v. het gelijkvloers gedeelte t.h.v. de garagepoort (kant Abeelstraat).
 - Een minimaal deel van de binnenzijde van de achtergevel, enkel t.h.v. de Abeelstraat en pas vanaf de 1^e verdieping.
 - Houten dakstructuur.
- Het volume dwars op de Abeelstraat (Apostelhuizen 26-26K) wordt grotendeels gestript. Het geraamte van het gebouw blijft echter bewaard, inclusief de vloerplaten, de platte dakconstructies en de gevel tegenaan de burens (Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127) .
 - Het volume vanaf de Abeelstraat tot aan de achtergevel Keizer Karelstraat 129 (t.h.v. buitenruimte 1) wordt gesloopt.

BLOK A

Een klein deel tegenaan de linkerburens (Keizer Karelstraat 157 en 155) is 3 bouwlagen hoog en heeft een plat dak. De eerste bouwlaag hierbij is dubbelhoog. Het merendeel van het volume heeft echter 5 bouwlagen, plus een hellend dak. Het volume heeft zo 6 leeflagen, ook in het hellend dak worden immers kamers voorzien (5^e verdieping).

Blok A heeft vanaf de 1^e verdieping volgend gabariet:

- Tegenaan de linkerburens (Keizer Karelstraat 157 en 155) heeft blok A een plat dak met een hoogte van ca. 13,20 m hoog (boven het trottoirpeil). Het volume is er 9,05 m diep (gemeten vanaf de rooilijn).
- Op een afstand van ca. 6 m tot 10 m vanaf deze perceelsgrens vergroot de bouwdiepte naar ca. 12,40 m tot 13,90 m (afhankelijk van de plaats). De kroonlijsthoogte bedraagt er ca. 15,25 m tot 15,35 m aan de straatzijde, ca. 16 m tot 16,40 m aan de achterzijde en de nokhoogte ca. 18,60 m tot 18,80 m (afhankelijk van de plaats).
- Tegenaan de rechterburens (Apostelhuizen 24) bedraagt de diepte 13 m. De kroonlijst vooraan is ca. 15,35 m hoog, achteraan ca. 16,40 m en de nok ca. 18,80 m.

Het platte dakgedeelte wordt afgewerkt als groendak. De hellende daken met oranje kleidakpannen, aan de voorzijde worden die deels ook bedekt met zonnepanelen. De voorgevels worden afgewerkt in een combinatie van architectonisch beton (rood) en metselwerk (licht, medium en rood, in verschillende verbanden). De achtergevels in gelijkaardige materialen: beton (beige) en metselwerk (licht en rood, in verschillende verbanden).

BLOK B

Aan de zijgevel (tegenaan de burens Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127) komt de nieuwe circulatiekoker met trap en lift. De ramen in de gevel worden hiertoe aan de binnenzijde gedicht.

Rondom de paalfundering worden nieuwe gevels geplaatst en afgewerkt in een combinatie van architectonisch beton (beige grijs) en metselwerk (medium, in verschillend metselverband). Op

het gelijkvloers krijgt de rezaak royale raampartijen met uitzicht op beide buitenruimtes. Op de verdiepingen worden tevens de nodige ramen voor het kantoor voorzien, opnieuw met uitzicht op beide buitenruimtes.

Het platte dak wordt afgewerkt als groendak en voor het merendeel ook voorzien van zonnepanelen. De bouwhoogte blijft dezelfde, met name ca. 16,30 m boven het maaiveld van de tuin.

BLOK C

Het gelijkvloers van het pand wordt zeer grondig verbouwd. Het linkse gedeelte wordt uitgebrouwen en gewijzigd naar een onderdoorgang, de toegang tot het project. Dit heeft implicaties op het voor- en achtergevelaanzicht. Ook aan de rechterzijde gebeuren grondige wijzigingen. De trappenkern blijft wel bewaard.

Centraal tegenaan de achtergevel wordt op de 1^e verdieping (op ca. 2,10 m afstand van de linkerbuur) een uitpandig terras voorzien van ca. 1,50 m diep (totale bouwdiepte ca. 12,40 m). Het terras hoort bij de conciërgewoning en heeft een balustrade in een antraciet aluminium.

In de achtergevel worden ramen gedicht en raamopeningen gewijzigd. In het dak worden bijkomende dakvlakvensters voorzien. De dakbedekking wordt vernieuwd naar bruine kleidakpannen.

FIETSENSTALLING

De fietsenstalling bevindt zich deels t.h.v. de achertoeegang kant Abeelstraat, het merendeel situeert zich tegenaan de buurpercelen Keizer Karelstraat 155, 153 en 131-151. Het nieuw volume heeft daar een hoogte van ca. 3,30 m. Het platte dak is uitgewerkt als groendak. De materialisatie aan de buitenzijde (kant buitenruimte 1) is niet verduidelijkt op de plannen.

OPENBAAR DOMEIN

T.h.v. de nieuwe toegang aan de Abeelstraat (toegang voor calamiteiten) wordt het voetpad verbreed over een lengte van ca. 23m. De verbreding is noodzakelijk i.f.v. het oprijden van de brandweer.

SCHEIDINGSMUREN

De aanvraag brengt volgende wijzigingen aan scheidingsmuren met zich mee:

- De tuinmuur tussen blok A en B thv Apostelhuizen 24 wordt verlaagd naar 2,50 m, de raamopening tot die hoogte worden ook gedicht.
- De tuinmuur tussen blok B en C thv Keizer Karelstraat 127 blijft bewaard, m.u.v. het verwijderen van de erker (uitkragend over het perceel van de bureu).
- De tuimuren aan de achterzides van de percelen Keizer Karelstraat 153 en 131-151 blijven bewaard.
- De zijgevel van blok B (tegenaan de bureu Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127) blijft integraal bewaard maar wordt aan de binnenzijde dicht gemaakt.
- Tegenaan de achterste perceelsgrens Keizer Karelstraat 155 wordt over een diepte van 2 m de tuinmuur verhoogd met ca. 8 m, tot een hoogte van ca. 13,20 m t.a.v. het trottoirpeil in de Abeelstraat.

- Tegenaan het hoofdvolume van de rechterburen (Apostelhuizen 24) wordt de scheidingsmuur opgetrokken met max. 5,75 m tot een hoogte van 18,80 m (nok).

PRIVAAT RIOLERINGSSTELSEL

Het rioleringsstelsel wordt integraal aangepast. Er wordt een private gescheiden riolering voorzien, verscheidene septische putten met een totaalvolume van 39.300 l, verscheidene hemelwaterputten met een totaalvolume van 40.000 l en een wadi/infiltratievoorziening van met een buffervolume van 435 l en -oppervlakte van 0,70 m².

1.2. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

1/ Volgende rubrieken worden aangevraagd

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van afvalwater van de gebruikers en bewoners van het volledige project; 8008,00 m ³ /jaar, 21,39 m ³ /dag & 2,67 m ³ /uur. klasse 3 Nieuw	8.008 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp (21,46kW) voor gebouw A en B, een huishoudelijke warmtepomp (1,14kW) voor gebouw C en diverse koelkasten verspreid over (leef)keukens, kitchenette bij kantoorruimte, koffiebar (8kW). klasse 3 Nieuw	30,6 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 l of 30 kg, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van reinigings- en onderhoudsproducten. klasse 3 Nieuw	250 l
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 10 huishoudelijke wasmachines en 10 huishoudelijke droogkasten klasse 3 Nieuw	55 kW

2/ Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing

43.1.1.b. | Stookplaats volledig gelegen in een industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2000 kW) | 441 kW

2. HISTORIEK

1/ Vergunningshistoriek

OMGEVINGSVERGUNNINGEN

- Op 29/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor de reconversie van een bestaand kantoorgebouw naar een meergezinswoning met detailhandel en kantoren (OMV_2021045604).

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

- 27/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de living en van het magazijn op de benedenverdieping. (Litt. K-17-64)
- Op 29/12/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van vijf woonhuizen met aanhorigheden. (KW A-6-71)
- Op 06/03/1978 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van een magazijn. (KW A-70-77)
- Op 13/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met bestaande kantoren en magazijnen tot appartementen en kantoren. (1988/1914)
- Op 21/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw naar een co-working. (2017/09107 Dig) **Deze vergunning werd niet uitgevoerd.**

MILIEUVERGUNNINGEN

- Op 01/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bedrijventercentrum - verhuur van kantoorruimte (dossier 12555/E/1). Inrichting: Etablissements Edmond Block. Inrichtingsnr. 12555. Klasse 3. Vergunde rubrieken 43.1.1.b.

2/ Handhavingshistoriek

Het perceel kadastraal gekend als 44804D1341/00L002 (Keizer Karelstraat 129 – Abeelstraat 27) omvat in rechtmatige toestand 1 eengezinswoning.

- In de Keizer Karelstraat 129 zijn geen inschrijvingen meer sinds 2008. Volgens Google Maps zou hier een dokterspraktijk moeten zitten (minstens sinds 2009). Er zijn hiervan geen inschrijvingen geregistreerd in het KBO. Vermoedelijk werd de functie 'wonen' omstreeks 2008 gewijzigd naar 'kantoorfunctie', zonder voorafgaande vergunning. Dit betreft een verjaard bouw misdrijf.
- In de Abeelstraat 27 dateert de eerste inschrijving van 2004, sinds 2008 zijn er geen inschrijvingen meer sinds 2008. De woonentiteit sinds 2004 is niet rechtmatig tot stand gekomen.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 17 november 2023. Op 13 februari 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.1. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 november 2023 onder ref. 041909-008/PV/2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

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

Inplanting

De toegang naar het nieuwe project moet voldoen aan de hieronder vermelde eisen, rekening houden met de huidige omgevingsaanleg en wegcode. Deze bijzondere brandweg dient gerealiseerd te zijn alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen.

- *Minimale vrije (= obstakelvrij) breedte: 4 m (bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt > 30 m en geen keerpunt is voorzien).*
- *Afstand van de rand van de weg tot gebouwen bedraagt tussen de 4 en 10 m.*
- *Minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant, beschouwd vanuit de as van de rijbaan.*
- *Minimale vrije (= obstakelvrij) hoogte: 4 m.*
- *Maximale helling: 6%.*
- *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.*
- *Voor de kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B03-101.*
- *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.*
- *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 (bv. parkeerverbod, voetpaduittulping, parkeerhaken, arcering...).*
- *De wegenis moet vrij zijn van gewassen.*
- *Deze brandweerweg moet aangeduid worden met het opschrift "Toegang voor de brandweer" op bordjes van minimaal 200 mm x 600 mm.*

De scheidingswanden met aanpalende gebouwen hebben EI 120, of REI 120 wanneer ze dragend zijn.

Belangrijke opmerking voor de exploitant van de RECA

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek

zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 18 december 2023 onder ref. AD-23-1387. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Beperkt verkorte versie:

Drinkwater

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

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

Riolering

ALGEMEEN

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

TOEPASSELIJKE REGLEMENTEN, DOCUMENTEN EN RICHTLIJNEN

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

SPECIFIEKE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. [...]

Bemerkingen op het rioleringsplan “BA_Apostelhuizen_P_N_-01_Blok A_Fundering Blok A”:

- De overloop van de regenwaterput van Blok C is niet aangesloten op de infiltratievoorziening. Ofwel wordt er een aparte infiltratievoorziening voorzien voor Blok C, ofwel wordt deze mee aangesloten op de ontworpen WADI in de binnentuin.*
- Het bodempeil van de WADi is voorzien op -1,20 m t.o.v. het maaiveld. Is dit bodempeil niet in het grondwater gelegen? Het is noodzakelijk een gemiddeld grondwaterpeil te kennen alvorens het bodempeil van de WADI vast te leggen.*
- Deze info en de aanpassing van het rioleringsplan dienen aan Farys ter nazicht aangeboden te worden.*

Verbouwing na sloop en gedeeltelijke sloop van bestaande gebouwen:

- *De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Apostelhuizen, de Abeelstraat en de Keizer Karelstraat dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys).*
- *De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.*

Verbouwing:

- *Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.*

[...]

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering. Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien. Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

BESLUIT

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

VOORWAARDEN

1. *Rioleringsplan aan te passen inzake infiltratievoorziening Blok C.*
2. *Gemiddeld grondwaterpeil op rioleringsplan aanbrengen bij WADI en bodempeil hiernaar aanpassen (indien nodig).*
3. *Aangepast rioleringsplan ter nazicht over te maken aan vergunningen@farys.be.*
4. *De bestaande aansluitingen in de Abeelstraat en de Apostelhuizen dienen hergebruikt te worden.*
5. *Voor de Keizer Karelstraat is een nieuwe rioolaansluiting noodzakelijk.*
6. *Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*
7. *De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten*

3.3. Fluvius System Operator

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 30 november 2023 onder ref. 5000052095. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gunstig advies met voorwaarden:

Fluvius gaat akkoord met de geïntegreerde distributiecabine en de positie hiervan aan kant Abeelstraat.

In het kader van de huidige elektrificatie en energietransitie (warmtepompen, laadpalen, ...) dienen wij in staat te zijn twee transfos in onze cabines te plaatsen waardoor de cabine afmetingen op heden minstens 4 m op 5 m bedragen, maar dit hangt ook af van jullie gevraagde vermogens. Gelieve contact op te nemen met Fluvius Projectbeheer in verband met deze vermogens (fluvius-SCLI-Projectbeheer@fluvius.be of contactgegevens in hoofding) en met onze dienst Patrimonium om verdere details af te stemmen in verband met deze distributiecabine (kabeldoorvoeren, notariële documenten, ...) (fluvius-SCLI-Patrimonium@fluvius.be).

3.4. FOD Binnenlandse Zaken (ASTRID-veiligheidscommissie)

Gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken afgeleverd op 28 november 2023 onder ref. 8671. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: NEE.

3.5. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van PROXIMUS afgeleverd op 21 december 2023 onder ref. JMS 594327. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- 1. Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- 2. Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- 3. 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 wurf.a1@proximus.com.*
- 4. 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.*
- 5. Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

3.6. Vlaamse Overheid Dienst VR (Team Externe Veiligheid)

Geen bezwaar advies van Vlaamse overheid Team Externe Veiligheid afgeleverd op 21 november 2023 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de -voor de aard van het project -

relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten Externe Veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

3.7. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 20 november 2023 zonder referentie.

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90, cbs@wyre.be. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is gelegen in de verwevingszone, zone B voor woningen en tuinen en zone C voor woningen en tuinen. De voorgevel van het pand Keizer Karelstraat 129 staat aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Begrippen

1/ Gehanteerde begrippen (voorschrift 1.3): wonen vs. gemeenschapsvoorzieningen

- *Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan*

de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

- *Kamerwoningen: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.*
- *Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).*
- *Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.*
- *Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).*

De aanvraag omvat een project 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' waarbij voldaan moet worden aan de artikels onder hoofdstuk 4 van het algemeen bouwreglement van de Stad. Cfr. artikel 1 van het algemeen bouwreglement zijn deze projecten te beschouwen als een gemeenschapsvoorziening:

- Artikel 1, definities, woning: '[...] worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van [...] c/ grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 39) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.'
- Artikel 39 van het bouwreglement verplicht een beheersovereenkomst met een hogere onderwijsinstelling waarin artikel 1 §2 duidelijk vermeldt dat de verblijfsaccommodatie wordt aanzien als een 'gemeenschapsvoorziening'. In artikel 2 staat tevens vermeld dat het gebouw blijvend als één geheel moet beheerd worden.

Private grootschalige studentenhuysvesting werd pas sinds 2010 in het algemeen bouwreglement expliciet toegelaten én gedefinieerd als gemeenschapsvoorziening. Oudere BPA's, zoals het BPA Binnenstad deel Zuid van toepassing in deze aanvraag (2002), konden daar dus geen rekening mee houden in hun begrippenkader en voorschriften. De definiëring van een 'gemeenschapsvoorzieningen' in het BPA Binnenstad deel Zuid (2002) doet dat dan ook niet.

Het gehanteerde begrippenkader, zoals hierboven vermeld, maakt duidelijk dat studentenhuysvesting in dit BPA niet ressorteert onder het begrip 'gemeenschapsvoorzieningen' maar onder 'wonen' (als een vorm van 'kamerwoning'). In de

legaliteitstoets van het geldende BPA hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA blijvend voorrang op de voorschriften in verordeningen zoals het algemeen bouwreglement van de Stad. Grootschalige studentenhuysvesting volgt in het kader van de toetsing aan voorliggend BPA daarom de voorschriften van wonen maar blijft cfr. het algemeen bouwreglement een gemeenschapsvoorziening. Dit betekent dat het ook blijvend aan die specifieke voorschriften van het algemeen bouwreglement getoetst wordt (hoofdstuk 4, art. 36 t.e.m. 50, grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemer dan de erkende onderwijsinstellingen).

2/ Gehanteerde begrippen (voorschrift 1.3): nieuwbouw vs. verbouwing

- *Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw*
- *Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.*

BLOK B EN C

De werken aan blok B en C zijn van die aard dat deze als verbouwing kunnen beschouwd worden (zie punt 1.1, BESCHRIJVING VAN HET PROJECT, STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN, SLOPINGSWERKEN + BLOK B + BLOK C). Zowel in blok B als C worden onder meer de dragende structuren, vloerplaten en het dak behouden.

In blok B wordt hierbij wel een kanttekening gemaakt. Er wordt vastgesteld dat op alle 3 de vloeren een bijkomend vloerpakket voorzien wordt van 15 cm (isolatie, dekvloer en tegelvloer). Op het dak wordt bijkomend 35 cm pakket voorzien (isolatie en groendak). Tegelijkertijd doet een vergelijking tussen het funderingsplan bestaande toestand (BT) en nieuwe toestand (NT) vermoeden dat er bijkomende funderingen gegoten worden. Er wordt in deze vraag echter van uitgegaan dat een verbouwing mogelijk is en de weergave van het funderingsplan een ongelukkige en foutieve intekening betreft. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag wel te verduidelijken.

BLOK A

De werken om blok A te realiseren, zijn van die aard dat dit deel van het project als nieuwbouw beschouwd wordt (zie punt 1.1, BESCHRIJVING VAN HET PROJECT, STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN, SLOPINGSWERKEN + BLOK A).

De werken zijn zo omvangrijk dat een verbouwing niet realistisch is:

- Abeelstraat 27 wordt volledig gesloopt.
- Van het volume tegenaan de Abeelstraat en Apostelhuizen (Apostelhuizen 26-26K) worden enkel volgende delen bewaard:
 - De binnenzijde van de voorgevel (m.u.v. het gelijkvloers gedeelte t.h.v. de garagepoort, kant Abeelstraat).
 - Een minimaal deel van de binnenzijde van de achtergevel (enkel t.h.v. de Abeelstraat en pas vanaf de 1^e verdieping).
 - De houten dakstructuur.

- Van het volume worden m.a.w. alle dragende structuren verwijderd, alle vloerplaten en een groot deel van de gevels. Het nieuw volume evolueert van 4 leeflagen naar 6 leeflagen door het inbrengen van nieuwe vloeren. De gevelopeningen worden onherkenbaar aangepast.

Bestemming

1/ Zone B voor woningen en tuinen (voorschrift 2.3 en 3.4)

VOORSCHRIFT 2.3

Wonen is de hoofdbestemming. Het aantal woongelegenheden per pand is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. [...]

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten

met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- *het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;*
- *het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;*
- *het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;*
- *het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.*

VOORSCHRIFT 3.4

Minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

2/ Zone C voor woningen en tuinen (voorschrift 2.4 en 3.4)

VOORSCHRIFT 2.4

Wonen is de hoofdbestemming. Het aantal woongelegenheden per pand is beperkt in functie van het aantal bouwlagen.

De machtigingsmodaliteiten zijn dezelfde als in zone B.

Tabel 3: Bestemmingen in de zone C voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>hoofdbestemming minimum 50% van bvo</i>	
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
handelszaken	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
nachbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	niet toegelaten
bedrijven	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
hotels	toegelaten tot 20 kamers	toegelaten tot 30 kamers
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo

VOORSCHRIFT 3.4

Minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

2/ Verwevingszone (voorschrift 2.7)

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd worden.

Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% gerealiseerd moet worden.

De machtigingsmodaliteiten zijn dezelfde als in zone B.

Tabel 6: Bestemmingen in de verwevingszone

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>verplichte bestemming minimum 30% van bvo</i>	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
diensten en kantoren	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
reca	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
nachbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	niet toegelaten
bedrijven	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
hotels	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten tot max. 1.000 m ²
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²

3/ Toetsing en beoordeling

VERWEVINGSZONE

De verwevingszone omvat volgend deel van de aanvraag: blok B, het merendeel van blok A en buitenruimte 2. De bebouwing in deze zone omvat 3.911,2 m² BVO wonen (78% in vorm van

grootschalige studentenhuysvesting), 909 m² kantoren (18%) en 211 m² reca (4%). Het aantal m² kantoor is strijdig met de basisvoorschriften van het BPA.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Gezien deze toetsing betrekking heeft op bestemmingsvoorschriften, kan artikel 4.4.1 niet gebruikt worden.

Enkel de machtigingsmodaliteiten van het BPA kunnen bijgevolg toegepast worden, of artikel 4.4.9/1 van de VCRO. Artikel 4.4.9/1 levert immers bijkomende afwijkingmogelijkheden t.a.v. artikel 4.4.1. Artikel 4.4.9/1 bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het voeren van een openbaar onderzoek én in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de verwevingszone welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Bijkomend blijft ook steeds toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden, m.n. bij de afweging of het gebruik van de afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

De vermelde *machtigingsmogelijkheid* in het BPA, m.n. om de maximale oppervlakte kantoor te *verhogen*, kan gelezen worden als een voorafname op het recente beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019. Deze nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Het Beleidsplan Ruimtelijk Vlaanderen (BRV) omschrijft het begrip 'ruimtelijk rendement' onder meer als volgt: '*Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik) [...].'*

Huidige aanvraag is cfr. 'Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier

aanwezig zijn (*mobiliteitsprofiel*): op een oppervlakte van zowat 1,5 km breed en 3 km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig (*ruimtelijk en economisch profiel*). Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... **Binnenstad wordt bijgevolg sterk ingezet op het verder verweven van deze functies.** De densiteit voor wonen (waarbij grootschalige studenthuisvesting als 'woonvorm' te aanschouwen is) zit in de Binnenstad echter aan zijn limieten. **Het verhogen van de woningdichtheid in de Binnenstad is daarom geen doel op zich.**

Volgens de basisprincipes zetten we binnen de stadsregionale knooppunten maximaal in op functies met een brede aantrekkingskracht. Dit geldt nog het meest in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Het knooppunt Zuid heeft 1 van de grootste bus/trapstelplaatsen. **De klemtoon ligt er op werken en alle soorten voorzieningen.**

Met deze reden wil de stad tevens de trend keren dat de nog weinige bestaande kantoorgebouwen in de Binnenstad stelselmatig (nagenoeg) monofunctioneel worden omgevormd naar wonen. Deze gebouwen zijn ideale plekken om kantoren in de Binnenstad (bijvoorbeeld in de vorm van co-workingspaces cfr. de niet-uitgevoerde vergunning uit 2017) weer te promoten.

Met oog op de nodige verweving op deze centrumlocatie, bepaalt het BPA dat de 'verwevingszone' hét gebied vormt waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd moeten worden, wonen vormt daar 1 functie van. Het BPA, ongeacht dat het reeds dateert uit 2002, moet daarom aanzien worden als een actuele weergave van de verwevingsvisie op het perceel van de aanvraag.

Binnen huidige aanvraag wordt deze verweving echter niet gerealiseerd. Met het project wordt de bestaande kantoorfunctie nagenoeg integraal verlaten met oog op het realiseren van een vrij monofunctioneel project met +/- 78% wonen (nog meer dan de 68% cfr. de geweigerd aanvraag dd. 2021), de resterende oppervlakte wordt ingevuld met 18% kantoor en 4% reca (t.a.v. 21% kantoor en 11% detailhandel in de geweigerde aanvraag dd. 2021).

Hoewel de aanvraag slechts een beperkte afwijking op de toegestane oppervlakte kantoor vraagt, kan deze vanuit bovengaande redenering niet toegestaan worden. Het project beoogt immers geen programma waarin verweving voorop staat, maar eerder een monofunctioneel programma waarin wonen de hoofdbestemming vormt. Uitgaande van het ruimtelijk, economisch en mobiliteitsprofiel van de locatie dient het wonen hier ondergeschikt te zijn aan de andere bestemmingen in het project.

De gevraagde machtiging zorgt niet voor een juiste invulling van deze verwevingszone. Om deze reden kan ook de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO niet als rechtsgeldige afwijkingsgrond gebruikt worden. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

ZONE C

Zone C voor woningen en tuinen omvat volgend deel van de aanvraag: blok C, fietsenstalling, buitenruimte 1 en een deel van blok A t.h.v. de originele bebouwing Abeelstraat 27.

a/ Blok C heeft 3 bouwlagen en 6 wooneenheden waarvan 1 conciërgewoning en 5 kamers (niet op te vatten als 1 studentenappartement, zie punt 4.3, ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, TOETSING ARTIKEL 48). De woonfunctie staat niet rechtstreeks in verbinding met de buitenruimte. De buitenruimte kan immers enkel bereikt worden via de onderdoorgang, welke

tevens gebruikt wordt voor kantoren en reca. Het pand bevat ook geen woontiteit met een oppervlakte 100 m², de conciërgewoning heeft een NVO van slechts 69,11 m². De aanvraag is bijgevolg strijdig op 3 punten: in aantal wooneenheden, in de binding met de buitenruimte en de vereiste eenheid met 100 m².

b/ Het gedeelte van blok A dat gelegen is in zone C heeft 3 bouwlagen, 2 kamers en 2x 1 kamer over een halve breedte (totaal op te vatten als 3 kamers). De woonfunctie staat rechtstreeks in verbinding met de buitenruimte via de gemeenschappelijke circulatie van de grootschalige studentenhuysvesting, er moet geen andere functie betreden worden. De aanvraag is op deze punten in overeenstemming met de voorschriften. Cfr. de voorschriften moet echter ook een wooneenheid van 100 m² voorzien worden, dit is hier niet het geval. De aanvraag is hierop strijdig met de voorschriften.

Op basis van de machtigingsmodaliteiten zou hierop een afwijking toegestaan kunnen worden, met name indien dit passend is binnen het totaalproject van de aanvraag (*ruimtelijk en economisch profiel*). Gezien echter het totaalproject niet aanvaardbaar is, kan hierop tevens geen machtiging toegestaan worden. Om dezelfde reden is ook een afwijking o.b.v. artikel 4.4.9/1 niet mogelijk. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

ZONE B

De aanvraag is voor een zeer beperkt deel gelegen in zone B. Het betreft de aansluiting t.h.v. Apostelhuizen 24. De zone is slechts 8,24 m diep en is hierdoor integraal gelegen in de strook voor hoofd- en bijgebouwen, de zone heeft geen tuin. In deze zone bevindt zich enkel gemeenschappelijk sanitair, in dienst van de grootschalige studentenhuysvesting. Dit onderdeel van de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Waardevolle straatwand

Waardevolle straatwand (voorschrift 3.2.2)

Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed.

Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. [...]

Wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en gemotiveerd worden in een motivatienota zoals bepaald in artikel 4.1. Wijzigingen worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn: bouwhistorische en creatieve aspecten; de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel), de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend), de functie en de historiek van het gebouw.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De voorgevel van het pand Keizer Karelstraat 129 (blok C) staat aangeduid als 'waardevolle straatwand'. De verbouwwerken aan dit pand zijn strijdig met dit voorschrift en de machtigingsmodaliteiten. Dit wordt uitgebreid gemotiveerd in punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, ERFGOEDWAARDE.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie eerder). De motivatie in punt 8.2 toont echter aan dat de afwijkingen niet als beperkt beschouwd kunnen worden. Artikel 4.4.9/1 van de VCRO levert tevens bijkomende afwijkingmogelijkheden (zie eerder), doch nooit indien deze betrekking hebben op erfgoedwaarden.

Conclusie: **de aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Inplanting

Inplanting en bebouwing (voorschrift 3.3.1)

Alle hoofdgebouwen moeten, tenzij anders bepaald, gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging voor vrijstelling van deze verplichte bouwlijn moeten vergezeld worden van een motivatienota. Deze aanvragen worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen de oude en de nieuwe gebouwen, de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel), de functie en de historiek van het gebouw en de locatie. Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

T.h.v. blok A worden op de grondplannen volgende afwijkingen vastgesteld t.a.v. de rooilijn:

- De hoogspanningscabine wordt deels beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd.
- De poort t.h.v. de nieuwe toegang aan de Abeelstraat (toegang voor calamiteiten) wordt 90cm achter de rooilijn gerealiseerd.
- De gevel t.h.v. de vide langsheen de Abeelstraat (boven hoogspanningscabine en toegang voor calamiteiten) wordt beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd. Mogelijks is dit ook zo op de 2^e en 3^e verdieping. De plannen zijn hier niet duidelijk.
- Op de hoek Abeelstraat-Apostelhuizen wordt de gevel deels beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd, vanaf het gelijkvloers tot en met de 5^e verdieping.

In de overweging dat blok A een nieuwbouwproject is (zie eerder), moet principieel op de rooilijn gebouwd worden. De wijze waarop het openbaar domein i.f.v. de aanvraag aangepast wordt, wordt tevens negatief beoordeeld waardoor ook geen andere machtigingsgronden bestaan. Dit wordt uitgebreid gemotiveerd in punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, MOBILITEIT + OPENBAAR DOMEIN).

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie eerder). De eerder vermelde motivatie toont echter aan dat de afwijkingen niet als beperkt beschouwd kunnen worden. Artikel 4.4.9/1 van de VCRO levert

tevens bijkomende afwijkingmogelijkheden (zie eerder), doch nooit indien deze betrekking hebben op wegenis.

Conclusie: **de aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Gabariet hoofdgebouwen

1/ Bouwhoogte van de gevels (voorschrift 3.3.5.1)

De referentiebouwhoogte langsheen de Abeelstraat en Apostelhuizen bedraagt 12 m, langsheen de Keizer Karelstraat 13 m. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich 10% hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden.

De standaardmarge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden van 10% naar '3m + 10%'.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de toegestane kroonlijsthoogte.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving; de relatie met het straatdeel en de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

2/ Bouwdiepte van de hoofdgebouwen = bouwdiepte op de verdiepingen (voorschrift 3.3.3)

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd.

Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte.

De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn 4 mogelijkheden:

- 1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt;*
- 2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte;*
- 3. [...];*
- 4. [...].*

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum 2m dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8m bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 m vervalt deze verplichting.

- 1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 m, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 m.*
- 2. Wanneer de referentiediepte 12 m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 m) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 m.*

Belangrijke bepalingen:

1. De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.

2. [...]

3. [...]

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving, de relatie met het bouwblok en het binnengebied, de functie en de historiek van het gebouw en de locatie. Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

3/ Dakvorm (voorschrift 3.3.6)

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. [...] [...] Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt. De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn: de relatie met aanpalende gebouwen; de relatie met het straatdeel en het binnengebied en de functie en van het gebouw.

4/ Toetsing en beoordeling

BLOK C

> DIEPTE: de referentiediepte betreft een schuine lijn vanaf het pand Keizer Karelstraat 131-151 (9,13 m diep) tot Keizer Karelstraat 127 (15,94 m) diep. De maximale bouwdiepte betreft de versprongen lijn van 11,06 m diep tegenaan de rechterburen, over 12 m, tot 15 m tegenaan de linkerburen. Het rechtse gedeelte van het gevraagde terras overschrijdt die lijn zeer beperkt (een oppervlakte van nog geen 0,50 m²). Het terras heeft echter een beperkte totaaldiepte van 12,40 m en zit hierdoor vrij ingesloten t.a.v. de diepere en hogere zijgevel van de linkerbuur, inzicht aan de linkerkant is er niet. Ook zorgt de schuine van de Keizer Karelstraat er tevens voor dat er voornamelijk uitgekeken zal worden op het eigen project, en niet op de buurpercelen rechts. Het gevraagde terras is hierdoor ruimtelijk aanvaardbaar en kan via machtiging toegestaan worden.

BLOK A

De referentiediepte kant Abeelstraat bedraagt 7,05 m, de maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt bijgevolg 9,05 m. De referentiediepte kant Apostelhuizen bedraagt 12,70 m en is tegelijkertijd de maximaal toegestane bouwdiepte. Cfr. de basisvoorschriften van het BPA kan maximaal een kroonlijsthoogte van 13,20 m toegestaan worden (12 m + 10% marge). De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de toegestane kroonlijsthoogte (i.c. 19,20 m).

a/ Tegenaan de linkerburen (Keizer Karelstraat 157 en 155) heeft blok A een plat dak met een hoogte van ca. 13,20 m hoog (boven het trottoirpeil). Het volume is er 9,05 m diep (gemeten vanaf de rooilijn).

> HOOGTE: de bouwhoogte is in overeenstemming met de voorschriften.

> DIEPTE: de referentiediepte op de perceelsgrens met de panden Keizer Karelstraat 157 en 155 bedraagt 7,05 m. In de aanvraag wordt tegenaan deze grens een bouwdiepte van 9,05 m gerealiseerd wat principieel in overeenstemming is met de voorschriften. De voorschriften bepalen echter ook dat bouwdieptes beperkt kunnen worden *'omwille van lichtinval en bezonning'* en in het bijzonder ter *'bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken'*. Dit laatste is hier het geval. Het buurpand Keizer Karelstraat 155 is gelegen in de hoek van de Abeelstraat met Keizer Karelstraat. Het pand heeft een gangbare bouwdiepte van ca. 10 m maar bevindt zich op een perceel met een beperkte diepte van ca. 15 m. Dit betekent dat de tuin slechts 5 m diep is. Het gevraagde gabriet op de perceelsgrens met nr. 155 betekent een verhoging van 8 m over een breedte van 2 m. Dergelijke ingreep betekent een onaanvaardbare vermindering van de lichtinval op het buurperceel nr. 155 en is i.f.v. het behoud van een minimale woonkwaliteit niet aanvaardbaar. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

> DAKVORM: het volume heeft een plat dak. In de overweging dat heel wat gebouwen in de directe omgeving (Keizer Karelstraat, Abeelstraat en Apostelhuizen) reeds een plat dak hebben, kan dit ook hier via machtiging toegestaan worden. Daarenboven vormt een hellend dak geen essentieel element in de erfgoedwaarde van het pand of de directe omgeving. De aanvraag wordt hierop gunstig beoordeeld.

b/ Op een afstand van ca. 6 m tot 10 m vanaf deze perceelsgrens vergroot de bouwdiepte naar ca. 12,40 m tot 13,90 m (afhankelijk van de plaats). De kroonlijsthoogte bedraagt er ca. 15,25 m tot 15,35 m aan de straatzijde, ca. 16 m tot 16,40 m aan de achterzijde en de nokhoogte ca. 18,60 m tot 18,80 m (afhankelijk van de plaats). Tegenaan de rechterburen (Apostelhuizen 24) bedraagt de diepte 13 m. De kroonlijst vooraan is ca. 15,35 m hoog, achteraan ca. 16,40 m en de nok ca. 18,80 m.

> HOOGTE: de gevraagde kroonlijsthoogte is strijdig met de voorschriften, en plaatselijk zelfs strijdig met de potentieel gemachtigde verhoging tot 16,20 m (de standaardmarge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden van 10% naar *'3m + 10%'*, i.c. tot 16,2m).

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie eerder). Er zijn echter geen argumenten met oog op het toestaan van een machtiging en/of beperkte afwijking i.f.v. een hogere kroonlijsthoogte:

- De kroonlijsten in de directe omgeving zijn gelijkaardig aan de toegestane 13,20 m van het BPA. Zie bijvoorbeeld Keizer Karelstraat 157 links (gevelbeeld 1, ca. 12,97 m), Apostelhuizen 24 rechts (gevelbeeld 3, ca. 13,10), Abeelstraat 42-44 (terreinprofiel 1, ca. 9,9 m). De gebouwen aan de overzijde van Apostelhuizen gelden niet als referentie aangezien deze zich niet in een bestaande straatwand inpassen.
- De straatprofiel van zowel de Abeelstraat als Apostelhuizen (gevel tot gevel) is tevens vrij smal en bevindt zich tussen de 7,80 m en 8,50 m.
- Blok A betreft een nieuwbouw (zie eerder).

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO levert bijkomende afwijkingsmogelijkheden (zie eerder) mits het voeren van een openbaar onderzoek en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. Aan de vermelde voorwaarden wordt voldaan. Bijkomend blijft echter ook steeds toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden, m.n. bij de afweging of het gebruik van de afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

Het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019, vormt hierbij het leidend instrument. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden ...). Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Het project is gelegen in het stadsregionaal knooppunt Zuid waar uitgegaan wordt van een stedelijke schaal: 4 à 5 bouwlagen, maximaal 6 indien ruimtelijk aanvaardbaar. Een bouwlaag vertaalt zich standaard in een hoogte van 3m, 4 bouwlagen impliceert dan een kroonlijsthoogte van +/- 12m plus een hellend dak, cfr. de bepalingen van het BPA (13,2m plus een hellend dak). Het BPA, ongeacht dat het reeds dateert uit 2002, moet daarom aanzien worden als een actuele weergave van de toegestane bouwhoogte op het perceel van de aanvraag. Om deze reden kan ook de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO niet als rechtsgeldige afwijkingsgrond gebruikt worden. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

> DIEPTE: de referentiediepte op de perceelsgrens met het pand Apostelhuizen 24 bedraagt 12,70 m, dit is tegelijkertijd de maximale toegestane bouwdiepte. In de aanvraag wordt op de perceelsgrens een bouwdiepte van 13 m gerealiseerd. Meer centraal op het perceel van de aanvraag loopt de bouwdiepte op tot 13,90 m. In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie eerder). Omdat de diepte op de perceelsgrens met Apostelhuizen 24 een bestaande bouwdiepte betreft, is dit aanvaardbaar. Ook de bouwdieptes meer centraal op het perceel zijn aanvaardbaar in relatie tot de omgevende bebouwing. De meerdiepte t.a.v. het maximaal toegestane wordt op het eigen perceel opgevangen.

Bepalingen tuinzones

1/ Tuinen van zone C voor woningen en tuinen (voorschrift 3.3.4.1)

Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,50 m gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,50 m.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

1. [...]

2. *Bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;*
3. *De bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van 6 m voor gebouwen en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,50 m.*
4. *De hoogte van de van de tuinmuren in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit maar mag een hoogte van 3,50 m niet overschrijden;*
5. *[...]*

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- *de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;*
- *de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied;*
- *de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied;*
- *de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied;*
- *bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit);*
- *de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.*

2/ Tuinen van de verwevingszone (voorschrift 3.3.4.2)

Maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden. Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,50 m.

De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,50 m.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Dezelfde machtigingsmodaliteiten als in artikel 3.3.4.1 zijn van toepassing.

3/ Toetsing en beoordeling

Wanneer niet anders bepaald beginnen tuinen bij de achterste bouwlijn van hoofd- en bijgebouwen en lopen tot de achtergrens van het perceel. De tuin in zone C is ca. 455 m² groot, deze in de verwevingszone ca 630 m². Beide tuinzones zijn in bestaande toestand integraal bebouwd.

In de tuin van zone C wordt ca. 200 m² nieuwe bebouwing/fietsenstalling voorzien (44%) en 98 m² beton-verharding, de resterend oppervlakte van 157 m² is onverhard (34,5%). De fietsenstalling beperkt zich tot 3,30 m boven het maaiveld. De tuinmuren worden niet gewijzigd.

De bebouwingsgraad overtreft het maximum van het BPA (44% t.a.v. de maximum 25%), het vergroeningspercentage bereikt het minimum van het BPA niet (34,5% t.a.v. het minimum 50%).

In de tuin van de verwevingszone bevindt zich ca. 290 m² bestaande bebouwing/blok B (46%) en 46 m² beton-verharding, de resterend oppervlakte van 294 m² is onverhard (47%). De tuinmuur tussen blok A en B t.h.v. Apostelhuizen 24 wordt verlaagd naar 2,50 m. Blok B behoudt zijn hoogte van ca. 16,30 m boven het maaiveld van de tuin. Dit laatste is strijdig met de voorschriften van het BPA.

BEBOUWINGSGRAAD

Het project van de aanvraag betreft een nieuwbouw van blok A en een zeer grondige verbouwing van blok B en C. I.f.v. het realiseren van de nodige leefkwaliteit voor alle gebruikers van de site, dringt een ruime verluchting, ontpitting én ontharding in het project zich op. Hiervoor moeten noodzakelijkerwijs heel wat bestaande gebouwen en constructies afgebroken worden, minstens moeten de minimumnormen m.b.t. onbebouwde ruimte en onverharde zone van het BPA gevolgd te worden.

Het project heeft cfr. het BPA een tuinzone van +/- 1.085 m² (455 m² zone C en 630 m² verwevingszone). Cfr. de voorschriften kan slechts 429 m² hiervan bebouwd zijn (25% zone C en 50% verwevingszone) en moet minimum 385 m² onverhard zijn (50% zone C en 25% verwevingszone).

In huidige aanvraag is 490 m² van de tuinzone bebouwd, deze oppervlakte groter dan maximaal toegestaan (429 m²) en overschrijdt de draagkracht van de tuinzone. Ongeveer 290 m² van deze bebouwing betreft echter een bestaande bebouwing. Na een plaatsbezoek door de stadsdiensten bij de eerdere vergunning dd. 2017 kon worden vastgesteld dat deze gebouwen zich bouwfysisch in een nog vrij goede staat bevinden, waardoor de keuze van behoud van de constructie aanvaardbaar is.

De keuze tot behoud van deze gebouwen impliceert echter dat op het perceel de nodige ontpitting noodzakelijk is en eventueel overige bijkomende nieuwe bebouwing moet beperkt worden. Dit met oog op een correcte verhouding tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte in het project. Het voorzien van de bijkomende fietsenstalling is hierdoor niet aanvaardbaar. Deze fietsenstalling verhindert daarenboven een eventuele achtertoegang van de percelen langsheen de Keizer Karelstraat, wat hier wenselijk zou zijn.

De machtigingsmodaliteit laten bijgevolg geen afwijking toe. Het gevraagde kan tevens niet als beperkt beschouwd worden cfr. artikel 4.4.1. §1 van de VCRO. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

BOUWHOOGTE

Een behoud van het volume dwars op de Abeelstraat (4 bouwlagen hoog), is slechts toegestaan indien de functie aanvaardbaar is binnen zijn directe omgeving. Het gebouw bevindt zich immers tegenaan de perceelsgrens met Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 en houdt slechts 15 m afstand van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langsheen de Keizer Karelstraat. De keuze om hier op de verdiepingen kantoren onder te brengen, is aanvaardbaar. De kantooruren (overdag) en aanwezigheid van omwonenden ('s avonds) zorgen voor minder conflict. Hierop kan een machtiging worden toegestaan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

1/ Grootschalige studentenhuysvesting: één functioneel en ruimtelijk aaneengesloten geheel'

ARTIKEL 37 van het algemeen bouwreglement geeft aan dat een project grootschalige studentenhuysvesting 'één functioneel en ruimtelijk aangesloten geheel' moet zijn.

Toelichtend wordt volgende reden hiertoe vermeld: 'Het is belangrijk dat de 50 units (of 30 bij verbouwing) één functioneel en ruimtelijk geheel vormen, zodat dit zowel organisatorisch, visueel en functioneel blijft samen horen. Het voorzien van studentenhuysvesting waarbij een deel totaal apart functioneert van het andere deel, kan niet gezien worden als één functioneel en ruimtelijk aaneengesloten geheel.'

TOETSING: ongunstig:

De aanvraag voorziet zowel grootschalige studentenhuysvesting in blok A als in blok C. In blok A bevinden zich 140 kamers, blok C bevat een studentenappartement met 5 kamers en de conciërgewoning.

Blok C situeert zich langs de Keizer Karelstraat en omvat de toegang tot het project. Blok A situeert zich langsheen de Abeelstraat en Apostelhuizen. Beide gebouwen zijn van elkaar gescheiden door middel van een buitenruimte.

De aanvraag voorziet bijgevolg geen 'functioneel en ruimtelijk geheel'. De aanvraag kan niet garanderen dat beide blokken organisatorisch, visueel en functioneel bij elkaar (blijven) horen. Blok A en C kunnen afzonderlijk van elkaar functioneren. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Hiervan uitgaande dient de verbouwing van het pand Keizer Karelstraat 129 eigenlijk beschouwd te worden als een verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Aangezien dit niet beoogd wordt in voorliggende aanvraag, wordt deze toetsing niet in de beoordeling opgenomen.

2/ Grootschalige studentenhuysvesting: woonkwaliteit

ARTIKEL 48 van het algemeen bouwreglement bepaalt de samenstelling van een studentenappartement. *Elk studentenappartement moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een al dan niet open keuken, een sanitaire ruimte en 2 tot 5 slaapkamers. Elke bewoner moet de slaapkamer kunnen verlaten om de inkomdeur van het studentenappartement te bereiken, zonder doorheen de keuken te gaan. Een slaapkamer binnen een studentenappartement mag geen extra voorzieningen bevatten. De voorzieningen worden gemeenschappelijk per studentenappartement georganiseerd.*

Toelichtend wordt volgende reden hiertoe vermeld: 'Het mogelijk maken van studentenappartementen komt tegemoet aan de vraag van vele studenten om te kunnen samenwonen met een aantal medestudenten, zonder de keuken / woonkamer ook met anderen te moeten delen. [...] Omwille van brandveiligheid moeten studenten vanuit hun slaapkamer rechtstreeks de inkomdeur kunnen bereiken zonder door de keuken te gaan. [...] Kamers binnen studentenappartementen hebben geen eigen voorzieningen en delen de voorzieningen met de

andere bewoners van het studentenappartement. Studentenappartementen kunnen zo niet nog eens worden onderverdeeld in individuele entiteiten.'

TOETSING: ongunstig:

Elk studentenappartement is op te vatten als 1 afzonderlijk geheel, dat van de gemeenschappelijke circulatie afgeschermd is met 1 inkomdeur (cfr. elk gangbaar 'appartement'). Huidig ontwerp voldoet hier niet aan. Het studentenappartement heeft geen eigen toegangsdeur (i.t.t. de conciërgewoning), alle kamers hebben een eigen brandwerende deur met badge. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

Blok C moet t.g.v. deze toetsing opgevat worden als 1 conciërgewoning en 5 kamers.

ARTIKEL 41 van het algemeen bouwreglement geeft aan dat de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een studentenkamer of studentenappartement bij nieuwbouw niet lager mag zijn dan 2,50 m en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de ruimte dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

ARTIKEL 44 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat de minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer 12m² bedraagt. Per voorziening (een kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de studentenkamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

TOETSING: ongunstig:

De slopingswerken om blok A te realiseren, zijn van die aard dat dit deel van het project als nieuwbouw beschouwd wordt (motivatie zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN).

- Kamers 5.01, 5.02, 5.03, 5.05, 5.07, 5.08, 5.09 en 5.10 hebben geen oppervlakte van 12 m², onder een vrije hoogte van 2,50 m.
- Kamer 5.04 is ontworpen als een kamer met eigen douche maar heeft geen oppervlakte van 15 m², onder een vrije hoogte van 2,50 m.

Op de oppervlakenormen kan geen afwijking toegestaan worden. Deze oppervlakenormen zijn een minimum vereiste om de nodige leefkwaliteit te garanderen. De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

3/ Grootschalige studentenhuysvesting: mobiliteit

ARTIKEL 42 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

TOETSING: ongunstig:

De voorziene fietsenstalling is voldoende ruim voor de grootschalige studentenhuysvesting, overdekt en vlot bereikbaar vanaf de openbare weg. De aanvraag voorziet echter geen afsluitbare fietsenstallingen waardoor alle gebruikers en bezoekers van de site vrij alle fietsstaanplaatsen kunnen gebruiken (student-bewoners, werknemers kantoor, bezoekers studenten, bezoekers reca-zaak ...). Tegelijkertijd wordt voor het totaal programma onvoldoende fietsenstalling voorzien. Hiervan uitgaande moet de aanvraag alsnog ongunstig beoordeeld worden m.b.t. artikel 52. Voor meer detail wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, MOBILITEIT.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie punt 5, WATERPARAGRAAF).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

1/ Grootschalige studentenhuysvesting

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat.

De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen (gangen & liften) toegankelijk moeten zijn. Verder doet de wet geen uitspraak over de toegankelijkheid van de privatieve kamers zelf.

Het sanitair bevindt zich ook deels in de gemeenschappelijke zone (waar geen privaat sanitair is op de kamers) maar wordt hier als privaat beschouwd. Om in de geest van de wet aan de bezoekbaarheid te voldoen, wordt wel gevraagd 1 rolstoeltoegankelijk toilet te voorzien om geen gebruik te moeten maken van de private badkamers en toiletten.

Om aan de geest van de wet te voldoen, moeten alle ruimtes voor bezoekers toegankelijk zijn: inkom, leefkeukens, toegang naar de kamers ...

BLOK A

De gang op de 5^e verdieping heeft niet overal over de volledige minimale breedte van 150 cm een vrije hoogte van 230 cm. **Dit is strijdig met artikel 12 en wordt ongunstig beoordeeld.**

De aanvraag verduidelijkt niet of er 1 rolstoeltoegankelijk toilet voorzien is. De ruimere badkamers in het project (douche en toilet) voldoen niet aan de standaardmaten van een aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet (minstens 2,40 m op 2,45 m) cfr. artikel 30. Het is onduidelijk of deze al dan niet voldoen aan de afwijkingmogelijkheden cfr. artikel 31.

De aanvraag wordt hierop gunstig beoordeeld.

BLOK C

In de aanvraag wordt aangegeven dat blok C aanzien moet worden als een onderdeel van de grootschalige studentenhuysvesting in het project. De toetsing aan artikel 37 van het algemeen bouwreglement toont echter aan dat dit niet mogelijk is (zie eerder). Dit betekent dat de verbouwing van het pand principieel beschouwd moet worden als de verbouwing van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 1 appartement en 5 kamers. Aangezien dit niet beoogd wordt in voorliggende aanvraag, wordt deze toetsing niet in de beoordeling opgenomen.

2/ Kantoor

De aanvraag omvat 3 publiek toegankelijke ruimtes groter dan 150m² en kleiner dan 400m² waardoor de verordening cfr. artikel 3 van toepassing is op (1) de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies én (2) de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

3/ Reca

De aanvraag omvat 1 publiek toegankelijke ruimte op het gelijkvloers groter dan 150m² en kleiner dan 400m² waardoor de verordening cfr. artikel 3 van toepassing is op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 3 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 06/11/2023 met referentienummer 27686 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 27686: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/27686>

4.6. Milieutechnische aspecten

Geluid

1/ Geluid woongebouwen

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

2/ Geluid koffiebar

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.

- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan. De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt

- 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A).
- 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A).
- 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A).

LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- Niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³.
- Residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³.
- Infrastructuurwerken met een volume groter dan 250 m³.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken

bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. Afscherming met doeken of zeilen.
2. Beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd.
3. Bevochtiging ter hoogte van de apparatuur.
4. Rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

4.7. 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, waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het projectgebied is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

1/ Algemeen geplande toestand

- 187,80 m² hemelwater kan natuurlijk infiltreren
- 1.398,80 m² dakoppervlakte waarvan:
 - Waarvan 557,6 m² groendak
 - Waarvan 89 m² verbouwing (geen groendak)
 - Waarvan 752,2 m² nieuwbouw (geen groendak)

Hemelwaterput: 40.000 l

Infiltratievoorziening: 435 l – 0,70 m²

2/ Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

GESCHEIDEN STELSEL

Conform artikel 9 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet indien het technisch mogelijk is, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

VERHARDING

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De binnentuin 1 (tuinpad 98,10 m², brandweerweg 43,70 m²) en binnentuin 2 (tuinpaden 46 m²) kunnen natuurlijk infiltreren.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen.

De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

HEMELWATERPUT

Er wordt een hemelwaterput van 40.000 l voorzien. Volgens de aanvraag wordt deze aangesloten op een dakoppervlakte van 841,2 m². Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 111.000 l/maand. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater. Dit is een opmerking.

GROENDAK

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Er wordt een groendak van 557,6 m² voorzien.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening. **Bij blok C is dat niet het geval.** Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag wel te verduidelijken.

INFILTRATIEVOORZIENING

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: nieuwe verharde dakoppervlakten + groendak/2 + bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening (= aan nieuwbouw grenzend dak, beperkt tot oppervlakte nieuwbouw en grondverharding, beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte).

Via de aanstiplijst vraagt de bouwheer om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, daar er veel hergebruik mogelijk is. De bouwheer gebruikt voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden de rekentool die verstrekt wordt door het CIW. Het verkleinen van de infiltratievoorziening kan toegestaan worden.

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 435 l en een oppervlakte van 0,70 m².

De infiltratievoorziening is bovengronds en bestaat uit een wadi.

Het bodempeil van de WADi is voorzien op -1,20 m t.o.v. het maaiveld. Het is noodzakelijk een gemiddeld grondwaterpeil te kennen alvorens het bodempeil van de WADI vast te leggen.

Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag te verduidelijken.

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

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

4/ Drainage

De aanleg van ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

5/ Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- Gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 november 2023 tot 24 december 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 15 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken, naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag:

7.1. Programma: grootschalige studentenhuisvesting

In de eerder geweigerde aanvraag OMV_2021045604 omvatte het bouwprogramma 68% NVO wonen (residentieel), 21% kantoren en 11% handelsruimte. Het dossier werd onder meer geweigerd t.g.v. de beperkte verweving. Cfr. de beslissing diende eerder gestreefd te worden naar 70% niet-wonen en 30% wonen. Huidige aanvraag komt hier niet aan tegemoet en omvat 72,3% NVO wonen (studenten), 17,6% kantoren en 4,1% reca.

Ondanks het project een grote verlaging in grondoppervlakte realiseert (2.006 m² naar 1.404 m²) is er amper een verschil met de nuttige oppervlakte (5.897 m² naar 5.589 m²). De dichtheid blijft dus zeer hoog.

De impact van het programma op de omgeving mag niet onderschat worden, en met name het lawaai en de overlast van het grote aantal studenten:

1/ Apostelhuizen en de Abeelstraat zijn smallere straten. Grootschalige studentenhuisvesting heeft te veel negatieve impact op de leefbaarheid en rust van de buurt.

2/ De Keizer Karelstraat heeft vandaag reeds veel studentenhuisvesting (rechtmatig en niet rechtmatig). Deze studenten, en het passerend publiek naar de uitgangsbuurt (Oude Beestenmarkt) en de prostitutiebuurt, zorgen aan de straatzijde reeds voor veel overlast en lawaai. Bijkomende studenten zal de overlast enkel vergroten.

3/ De studentenhuisvesting wordt ook deels in het binnengebied voorzien, onder meer de fietsenstalling. Deze toegangszone en fietsenstalling grenzen aan de achterzijde van de woningen in de Keizer Karelstraat (vaak met weinig akoestisch comfort). Het nachtlawaai in deze toegangszone, wat niet te vermijden zal zijn, zal een probleem zijn.

Aan de aanvraag werd een akoestisch onderzoek toegevoegd, dit onderzoek moet aantonen dat er geen lawaaihinder zal zijn. Het onderzoek beroept zich op technische ingrepen zoals de luifel van de fietsenstalling, perceelmuren als geluidsbarrières en inplanting van de binnentuin om 'samenscholing' te beperken. Er worden veel vragen gesteld bij het onderzoek:

1/ Er worden enkel geluidsbronnen geplaatst onder of net naast de luifel van de fietsenberging voorziet, niet in de open naastliggende toegangszone en tuin.

2/ Er wordt uitgegaan van slechts 10 personen in een worst case scenario. Dit terwijl er 145 kamers, kantoren en reca voorzien worden.

3/ De geluidsbronnen beperken zich tot 60dB (normaal gesprek). In het onderzoek wordt dus ook geen rekening gehouden met het nachtlawaai de studenten, als muziek gespeeld wordt ...

Tegelijkertijd wordt veel vertrouwen gesteld in de figuur van de conciërge om hinder binnen de perken te houden. Dit is niet geloofwaardig. De conciërge kan de organisatie van een feestje vermijden, maar tegen lawaai van korte duur (toekomen en vertrekken) valt weinig te doen. Een bezwaarindener geeft ook aan dat een naburig pand met 20 studenten heel veel overlast geeft. In gesprek met hen gaan (elk jaar opnieuw), het inschakelen van de studentenpreventiecoach, kamertoezicht, wijkinspecteur, burenbemiddeling: het brengt geen zode aan de dijk. Niemand, jong of oud, al dan niet wonend in gezinsverband, werkelijk niemand het voorgestelde huisvestingsproject voor studenten naast zich wenst te hebben, of ook maar in zijn/haar/hun buurt te hebben.

Verder wordt opgemerkt dat de Stad erkent dat studenten de druk op de woningmarkt vergroten. Om dat probleem aan te pakken, zet de Stad in op grootschalige studentenhuisvestingsprojecten. Er wordt aangegeven dat bijkomende studentenkamers die druk niet zal afnemen, maar enkel een aanzuigefect zal hebben.

In conclusie wordt gesteld dat het voorziene programma met hoofdzakelijk 145 studenten, ook in het binnengebied, niet aanzien wordt als een verwevenheid van functies die een meerwaarde zal vormen voor de leefbaarheid. Er wordt geen evenwicht gecreëerd, maar eerder een extra druk. De aanvraag is hierdoor niet in lijn met het document 'Ruimte voor Gent' waarin het volgende gelezen kan worden: *'De ruimtelijke keuzes moeten die verwevenheid verder mogelijk maken en versterken. Daarbij moeten naast inwoners ook de andere gebruikers hun plekken in de stad krijgen zonder dat het evenwicht er op de helling komt te staan.'*

Beoordeling: dit bezwaar wordt deels gevolgd en deels niet.

1/ Er wordt geoordeeld dat grootschalige studentenhuisvesting principieel inpasbaar is in de omgeving, doch niet op de manier waarop dit in huidig ontwerp opgenomen wordt. Met name het monofunctioneel karakter van de grootschalige studentenhuisvesting garandeert immers onvoldoende verweving in de buurt, en daardoor ook een te groot aantal studenten in relatie tot de draagkracht van de omgeving. Tegelijkertijd laat het niet toe een goed beheersbaar project te realiseren. Voor een uitgebreide motivering hierover wordt verwezen naar punt 8.2, **BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, PROGRAMMA.**

2/ Er wordt niet akkoord gegaan met de aanname dat studenten de druk op de woningmarkt vergroten. De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande gereglementeerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad Gent en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huisvesting. Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen.

Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer én die ruimtelijk eerder geschikt zijn voor het huisvesten van 1 gezin, zijn niet meer toegestaan cfr. het algemeen bouwreglement. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen.

7.2. Programma: reca

Apostelhuizen is een smalle straat waarin reca niet thuis hoort. Dergelijk programma heeft te veel negatieve impact op de leefbaarheid en rust van de buurt. De aanvrager motiveert dat deze functie een 'cohesiefactor' betreft en een 'meerwaarde voor de ganse buurt'. Door het beperkt percentage reca (4,1% NVO) in combinatie met het ruime aandeel studentenhuisvesting in het project (72,3%), wordt gevreesd dat deze reca-zaak (koffiebar met wassalon) door studenten zal toegankelijk worden en niet de sociale cohesie in de buurt zal bevorderen.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

Voor een uitgebreide motivering hierover wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, PROGRAMMA.

7.3. Mobiliteit: auto

Vandaag is reeds een grote verkeersdruk in de Abeelstraat en Apostelhuizen, met name tijdens de piekmomenten bij aanvang en sluiting van de school. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten van deze gehele zone tot aan de Gebroeders van Eyckstraat is afhankelijk van de doorstroom aan dit projectgebied. Cfr. de parkeerrichtlijnen zijn autostaanplaatsen voor dit project niet verplicht, in het project worden ook geen voorzien. Toch zal het project een grote verkeers- en parkeerdruk geven door het afzetten en oppikken van studenten door ouders, werknemers en bezoekers kantoor ... Het is niet omdat er geen parkeerplaatsen voorzien worden, dat het project geen autoverkeer zal genereren.

Het bijkomend verkeer zal op de openbare weg opgevangen moeten worden. Door het project vermindert echter ook het aantal staanplaatsen op openbaar domein: een parkeerstrook van 23 m lang wordt ingenomen i.f.v. de draaicirkel voor de brandweer. Deze nieuwe lege strook heeft daarenboven geen kwalitatieve meerwaarde in de straat/omgeving. De strook zal altijd leeg moeten blijven voor de brandweer. Dit zal geen zone worden voor een openbare fietsenstalling, groen ... Het is beter om parkeerplaatsen te elimineren voor kwalitatieve openbare ruimte.

Beoordeling: dit bezwaar wordt deels gevolgd en deels niet.

1/ De Stad Gent zet bij studenten heel bewust in op het gebruik van duurzame vervoersmiddelen. Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen in een studentenproject daarom geen autostaanplaatsen voorzien worden. Voor meer motivering hieromtrent wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, MOBILITEIT.

2/ De wijze waarop het openbaar domein aangepast wordt i.f.v. het project wordt tevens ongunstig beoordeeld. Voor meer motivering hieromtrent wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, MOBILITEIT + OPENBAAR DOMEIN.

7.4. Mobiliteit: fiets

In het project is geen plaats voorzien voor bezoekers, plaats die zij ook niet op de openbare weg zullen vinden. De plannen laten ook niet toe om extra fietsenstalling te voorzien. Dit toont ook aan dat het project buiten proportie is voor de site.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de reca-zaak een maximale bezetting heeft van 100 personen, ook hiervoor moet fietsenstalling voorzien worden. Dit gebeurt niet.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

De aanvraag voorziet onvoldoende fietsstaanplaatsen i.f.v. het project. Voor meer motivering hieromtrent wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, MOBILITEIT.

7.5. ABR: oppervlakenormen

Bepaalde kamers voldoen net aan de minimumnorm van 12 m². Als er in het plan een dikte van een wand moet worden aangepast dan zullen die te klein worden. Hier worden vragen bij gesteld.

Beoordeling: dit bezwaar wordt deels gevolgd.

Het is de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, zo ook met betrekking tot akoestische en thermische maatregelen. Of een tussenmuur van 15 cm tussen 2 kamers voldoende is, wordt bij voorkeur in een volgend dossier verduidelijkt. Op die manier kan een legitieme toetsing aan de oppervlakenormen van kamers gebeuren.

7.6. BPA: programma, bestemmingsvoorschriften

Het bestemmingsplan meldt voor de betreffende percelen Gent, Afdeling 4, sectie D, nummer 1256K en 1341L2 louter woonhuizen en groen. Dit correspondeert niet met de inhoud van de beoogde reconversie waarbij een grootschalige huisvesting voor 145 studenten centraal staat.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

De toetsing aan de bestemmingsvoorschriften van het BPA wordt ongunstig beoordeeld. Voor een uitgebreide motivatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BESTEMMING.

7.7. BPA: programma, zone C voor woningen en tuinen

Het perceel 'Keizer Karelstraat 129 - Abeelstraat 27' is cfr. het BPA gelegen in zone C voor woningen en tuinen. Het voorschrift geeft aan dat het aantal kamers/wooneenheden het toegestane aantal bouwlagen niet mag overschrijden, mits machtiging kan deze toenemen tot 8

wooneenheden. Er wordt in het dossier hierop een afwijking gevraagd met name '4 bouwlagen met 6 kamerwoningen'. Er wordt in een bezwaar opgemerkt dat deze afwijking niet correct geformuleerd is. Aan de zijde Keizer Karelstraat worden 6 kamers voorzien, de kant Abeelstraat bevat echter ook 4 kamers. Dit is een totaal van 10.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

De toetsing aan de bestemmingsvoorschriften van het BPA wordt ongunstig beoordeeld. Voor een uitgebreide motivatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BESTEMMING.

7.8. BPA: bouwhoogte en -diepte, in relatie tot Keizer Karelstraat

De nieuwe bouwhoogte (kroonlijst, plat dak) t.h.v. het originele pand Abeelstraat 27 bedraagt 12,60 m. De nieuwe bouwdiepte bedraagt ca. 9,05 m op verdieping +1 tot en met +3. De laatste 2 m van deze bouwdiepte bevindt zich tegenaan de achterste perceelgrens van Keizer Karelstraat 155 en betekent op die plaats een verhoging van de bestaande tuinmuur. De verhoging situeert zich op slechts 5,35 m afstand van de achtergevel waar zich op die plaats ook leefruimtes bevinden. De bestaande open ruimte op het perceel (tuin/koer) en het pand zelf zal volledig ingesloten worden en een verminderde lichtinval kennen. Het zicht vanaf het pand wordt tevens sterk beknot. Het gevraagde gabariet houdt geen rekening met de bestaande omgeving en is daarenboven strijdig met de voorschriften van het BPA. Het bezwaarschrift verduidelijkt zijn standpunt met verscheidene plannen, 3D-schetsen en foto's. Bijkomend wordt benadrukt dat de gevraagde hoogte deels het gevolg is van een verhoogde kroonlijst, waarbij de hoogte cfr. de bezwaarindiener geen nut heeft. De kroonlijst bevindt zich immers ca. 1,10 m boven het groendak.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

De toetsing aan deze bebouwingsvoorschriften inzake bouwhoogte en bouwdiepte van het BPA wordt ongunstig beoordeeld. Voor een uitgebreide motivatie hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, GABARIET HOOFDGEBOUWEN.

7.9. BPA: bouwhoogte, in relatie tot Abeelstraat

Het BPA voorziet een referentiehoogte van 12 m. Het BPA laat toe om 10% van de referentiehoogte in meer of min te voorzien (10,80 m tot 13,20 m). De bouwhoogte wordt voorzien op +/- 16 m. Het BPA stelt in art 3.3.5.1 expliciet dat een aanvraag tot het bekomen van een machtiging moet worden beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: (a) de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving (b) de relatie tot het straatdeel en (c) de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

De referentiehoogte van het straatdeel waarin de aanvraag zich bevindt is de volgende: de overzijde van de Abeelstraat is 10 m (7,50 m straatbreedte), overzijde Apostelhuizen 12 m (8,50 m straatbreedte) en in de Keizer Karelstraat 12 m. De toegestane hoogte langsheen de Koepoortkaai (16 m) is geen referentie aangezien dit geen onderdeel is van de directe omgeving. De referentiehoogte in de directe omgeving is vastgelegd vanuit een evaluatie van de bestaande toestand van het gabariet, de typologie van de straat en vanuit de draagkracht om een evenwicht te behouden voor de bestaande woonkwaliteit van de andere panden/woningen in de directe omgeving. Een meerhoogte van 4 m is niet inpasbaar in de omgeving: het vernauwt het straatbeeld en vermindert de lichtinval bij de overburen (45°-regel wordt niet gerespecteerd). De bestaande hoogte van het gebouw mag ook niet als referentie gebruikt

worden. Bijkomend wordt aangegeven dat de renders een vertekend beeld geven van de realiteit (m.n. straatbreedte).

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

De werken om blok A te realiseren, zijn van die aard dat dit deel van het project als nieuwbouw beschouwd wordt (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN). De bestaande bouwhoogte kan hierdoor niet zomaar behouden blijven en wordt ongunstig beoordeeld. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, GABARIET HOOFDGEBOUWEN.

7.10. BPA: bouwdiepte en ontpitting

De aanvraag vermeldt dat 30% van de projectzone onbebouwd blijft, waarvan 68% onverhard. Dit creëert ruimte voor groen, wat potentieel bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit. Hier wordt niet mee akkoord gegaan. De aanvraag voldoet niet aan de eis om 360 m² te ontpitten, maar slechts 300 m². De overdekte entree kan geenszins meegeteld worden als groenzone. De ontpitting die voorzien wordt, is er enkel voor circulatie en stalling van de fietsen. Het is niet naar de buurt gericht, zoals gesuggereerd wordt. en het draagt niet bij aan vergroening. Dit is ook te zien aan de renders. Daarop zie je veel meer beton en verharding en gras. De bomen worden ook tegen de gevel geplakt. Het is niet wenselijk hoogstammige bomen tegen de façade te hebben, dit i.f.v. wortels en licht in de kamers. Tevens bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m terwijl er wordt meer dan 13 m wordt gevraagd in de Abeelstraat, plus nog extra voor de circulatiezone en 15,50 m in Apostelhuizen.

Beoordeling: dit bezwaar wordt gevolgd.

1/ De toetsing aan deze bebouwingsvoorschriften inzake bebouwingsgraad van het BPA wordt ongunstig beoordeeld. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEPALING TUINZONES.

2/ Ook het ontwerp van de tuinen en de wijze waarop deze gebruikt zullen worden, worden ongunstig beoordeeld in relatie tot de woonomgeving. Voor een uitgebreide motivering hieromtrent wordt verwezen naar punt 8.2, BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, PROGRAMMA.

7.11. Relatie Apostelhuizen 24: tuinmuur

In de motivatienota pg. 66 staat: *'de hoogte van de van tuinmuren kan aangepast worden in functie van de contextualiteit en mits akkoord van de buurman tot een hoogte van maximum 3,50 m'*. De eigenaar van het perceel Apostelhuizen 24 vraagt de hoogte te maximaliseren tot 3,50 m. Deze hoogte garandeert privacy en beperkt inkijk en geluidsoverlast, noodzakelijk i.f.v. het concept en de stilte-zone dat het project Camino op het perceel Apostelhuizen 24 wenst te realiseren.

Beoordeling: dit bezwaar betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De gevraagde verlaging tot 2,50 m is conform de voorschriften van het BPA. Een verhoging tot 3,50 m is echter ook ruimtelijk aanvaardbaar en kan cfr. de machtigingsmodaliteiten in het BPA toegestaan worden.

Of al dan niet 2,50 m of 3,50 m gerealiseerd wordt, betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid die tussen beide burens moet afgesproken worden. Een omgevingsvergunning heeft louter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en kan hierover bijgevolg geen uitspraak doen.

7.12. Relatie Apostelhuizen 24: erfdienstbaarheden gebouw B

De eigenaar Apostelhuizen 24 vraagt het gevelaanzicht gebouw B te verduidelijken, gezien vanaf zijn eigendom. Een duidelijk beeld en voldoende detaillering ontbreken. De verduidelijking dient te gebeuren in relatie tot de erfdienstbaarheden zoals omschreven in de schenkingsakte dd. 30/06/1997 aan de eigenaar Apostelhuizen 24. Deze akte vermeldt onder meer *'dat de vaststaande glasramen ondoorzichtig zullen zijn en dat geen enkele uitzichten mogen bestaan naar voorgeschreven goed eigendom'*.

Beoordeling: dit bezwaar betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Het gevelaanzicht na de werken wordt verduidelijkt o.b.v. gevel 5 nieuwe toestand. Of deze uitwerking al dan niet in overeenstemming is met de omschreven erfdienstbaarheden betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning heeft louter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en kan hierover bijgevolg geen uitspraak doen.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt wel geoordeeld dat de wijze waarop de gevel aan de zijde van het buurperceel Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 wordt afgewerkt, niet kwalitatief is. Aan de zijgevel (tegenaan de burens Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127) komt de nieuwe circulatiekoker met trap en lift. De ramen in de gevel worden hiertoe aan de binnenzijde gedicht. Visueel garandeert dit geen kwaliteit vanuit de tuin van de burens. De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

7.13. Toegankelijkheid

De kamers met bad/douche zijn niet toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen (gangen & liften) toegankelijk moeten zijn. Verder doet de wet geen uitspraak over de toegankelijkheid, en het sanitair, van de privatieve kamers zelf.

7.14. Brandveiligheid

Er worden verschillende vragen gesteld bij de brandveiligheid van het gebouw.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het ontwerp werd voor deskundig advies voorgelegd aan de Brandweerzone Centrum en gunstig bevonden. Voor meer detail wordt verwezen naar punt 3.2, BRANDWEERZONE CENTRUM.

7.15. Archeologienota

Uit het archeologisch rapport blijkt dat *'de geplande werken een ernstige bedreiging van het onderzoeksgebied in een zone van ca 1700 m2 vormen. Daaruit volgt dat bijkomend archeologisch onderzoek nodig is in deze zone.'* De ingediende omgevingsvergunningaanvraag vermeldt vooralsnog niet dat hieraan gevolg zal worden gegeven.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

De aanvraag omvat een archeologienota waarvan akte is genomen op 06/11/2023. ID nota: 27686: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27686>

De maatregelen in de nota (uitgesteld vooronderzoek) moeten cfr. de gangbare wetgeving uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

7.16. Bodemattest

Er ontbreekt een bodemattest in de aanvraag, de aanvrager vermeldt ook niet de intentie te hebben om door OVAM een bodemonderzoek te laten gebeuren. Dit is noodzakelijk voor het verkrijgen van een vergunning. Uit het bijgevoegde sloopopvolgingsplan blijkt dat een aanzienlijke hoeveelheid asbest en andere giftige stoffen in het te slopen gebouw gelegen Apostelhuizen 26 aangetroffen werd bij het opmaken van het sloopplan. Het volledig verwijderen zonder gif na te laten in de bodem is niet gegarandeerd en zal pas vastgesteld kunnen worden door een gunstig bodemattest, wat ontbreekt.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

De controle op het naleven van het bodemdecreet valt niet onder het toepassingsgebied van het omgevingsvergunningsdecreet. De saneringsproblematiek wordt opgevolgd en gecontroleerd door OVAM in het kader van de bodemsaneringswetgeving. Voor meer detail wordt verwezen naar punt 4.6, MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN, AFVAL.

7.17. Onduidelijke plannen

Snede DD en gevel 13 geven het gabariet van het naburige perceel Keizer Karelstraat 157 niet correct weer.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het pand Keizer Karelstraat 127 heeft een hellend dak, doch niet op het punt waar het project aansluit. Op deze plek heeft het pand een plat dak, zoals correct weergegeven op snede DD en gevel 13.

7.18. Waardevermindering

De realisatie van deze omvangrijke studentenhuisvesting zal een gevoelige waardedaling voor de naburige eigendommen op de immobiëlenmarkt betekenen.

Beoordeling: dit bezwaar wordt niet gevolgd.

Het aspect 'waardevermindering' kan niet weerhouden worden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument in de beoordeling van de aanvraag. De bepaling van een minwaarde van eigendommen of gebouwen in de buurt, behoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Beoordeling Team Stadsbouwmeester

Voor elk beeldbepalend project wordt aan de Stadsbouwmeester of de Kwaliteitskamer een advies gevraagd in het kader van een omgevingsvergunning, dus ook voor dit dossier en dit ongeacht of er een voorbespreking is geweest. Het advies van de Kwaliteitskamer en Stadsbouwmeester is dan ook niet vrijblijvend en wordt meegenomen in de beoordeling van deze vergunningsaanvraag. Het advies van de Kwaliteitskamer vormt daarbij steeds de basis van het definitieve advies van de Stadsbouwmeester bij elke bouwaanvraag.

Huidige aanvraag werd (opnieuw, cfr. de weigering in 2021) niet voorbesproken met Team Stadsbouwmeester noch voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. Dit terwijl de aanvraag nochtans een beeldbepalend en groot project in de Binnenstad is. Het ontbreken van een voorbespreking leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. Via het gesprek in de Kwaliteitskamer is de Stadsbouwmeester er immers van overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding waardevoller is en bovendien niet leidt tot 'gunstig of ongunstig' adviezen.

De aanvraag in 2021 werd ongunstig geadviseerd door Team Stadsbouwmeester. Team Stadsbouwmeester is van oordeel dat ook dit project voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en architectuur in de brede zin onvoldoende kwalitatief is:

- Een groot aandeel bestaande kantoren wordt omgezet in grootschalige studentenhuisvesting, terwijl kantoren in de Binnenstad intussen een kwetsbare functie vormen.
- Van grote gebouwen wordt verwacht dat de toegangen erg leesbaar zijn vanaf het openbaar domein. Voor bewoners en bezoekers dient het onderscheid tussen de toegang voor grootschalige studentenhuisvesting versus de kantoren/commerciële ruimtes zich te onderscheiden. Een entree is een belangrijke plek voor bewoners, en verdraagt in binnenstedelijke projecten een bepaalde allure:
 - De entree voor de grootschalige studentenhuisvesting is erg weinig leesbaar, deze dient te gebeuren via de Keizer Karelstraat en via een onderdoorgang. Vervolgens is deze ook in het binnengebied niet leesbaar. Ze ligt op de uiterste hoek en drukt zich uit met een afvalberging en een gang. Er is geen ontvangst aan gekoppeld.
 - De entree voor het kantoor en commerciële ruimte wordt gedeeld met de grootschalige studentenhuisvesting. Maar er is geen duidelijke ontvangst aan gekoppeld vanaf het publiek domein.
- Planopbouw:
 - De circulatiegangen van de grootschalige studentenhuisvesting zijn erg lang en zullen erg donker zijn, er is geen duidelijke daglichttoetreding.
 - Bovendien zijn de plannen vreemd opgebouwd: doorgaans wordt gevraagd de luide en collectieve zones te scheiden van de individuele kamers. Ook wordt best een plan opgebouwd per leefgroep, wat eveneens erg vaag is vanuit de plannen. Het zal naar beheersbaarheid erg moeilijk zijn deze te onderscheiden van elkaar.
 - Het collectief sanitair voor de kamers zonder individuele voorzieningen is vreemd ingepast in de plannen.
- De verschijningsvorm van het gebouw A is vreemd ten aanzien van de functie. Voor het bestaande volume wordt een reconversie voorzien, met inpassing van een grootschalige studentenhuisvesting. De gevel lijkt aan te geven dat het een opdeling van het gebouw betreft in verschillende deelpanden. Terwijl achterliggend de grootschalige studentenhuisvesting functioneert als een geheel.

De lezing van het project is daardoor erg onduidelijk. Het betreft geen omvorming tot verschillende deelpanden, maar het blijft een geheel. De panden hebben bovendien geen voordeur. Het adres wordt voorzien via de grote doorgang in het linkse deel van gebouw A, maar is niet leesbaar ten aanzien van de architectuur in zijn geheel. De architectuurtaal van het geheel, met opdeling klopt niet ten aanzien van de functie. Dit is cruciaal voor een gebouw van deze schaal in de Binnenstad.

- ...

Voor Team Stadsbouwmeester zitten er meer mogelijkheden in dit volume, enerzijds in de planopbouw en het programma, maar daarnaast ook in de architectuur. Het resultaat is onvoldoende kwalitatief. Het programma en de architectuur vragen gesprek met zowel de stedelijke diensten, als begeleiding vanuit Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer. Hierdoor adviseert Team Stadsbouwmeester dit project **ongunstig**.

8.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Het programma van het gevraagde project wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting beknodt de noodzakelijke functieverweving.
- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting overschrijdt de draagkracht van de omgeving (grootschalige studentenhuisvesting + reca)

1/ Beknotting van de functieverweving

Huidige aanvraag is conform de Structuurvisie Ruimte voor Gent gelegen in de deelruimte Binnenstad en is meer bepaald gelegen binnen het stadsregionaal knooppunt Zuid. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn: op een oppervlakte van zowat 1,5 km breed en 3 km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Binnenstad wordt bijgevolg sterk ingezet op het verder verweven van deze functies. De dichtheid voor wonen (waarbij grootschalige studenthuisvesting als 'woonvorm' te aanschouwen is) zit in de Binnenstad echter aan zijn limieten. Het verhogen van de woningdichtheid in de Binnenstad is daarom geen doel op zich.

Volgens de basisprincipes zetten we binnen de stadsregionale knooppunten maximaal in op functies met een brede aantrekkingskracht. Dit geldt nog het meest in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Het knooppunt Zuid heeft 1 van de grootste bus/trapstelplaatsen. De klemtoon ligt er op werken en alle soorten voorzieningen.

Met deze reden wil de stad tevens de trend keren dat de nog weinige bestaande kantoorgebouwen in de Binnenstad stelselmatig (nagenoeg) monofunctioneel worden omgevormd naar wonen. Deze gebouwen zijn ideale plekken om kantoren in de Binnenstad (bijvoorbeeld in de vorm van co-workingspaces cfr. de niet-uitgevoerde vergunning uit 2017) weer te promoten.

Binnen huidige aanvraag wordt deze verweving echter niet gerealiseerd. Met het project wordt de bestaande kantoorfunctie nagenoeg integraal verlaten met oog op het realiseren van een vrij monofunctioneel project met +/- 80% wonen (nog meer dan de 68% cfr. de geweigerd aanvraag dd. 2021), de resterende oppervlakte wordt ingevuld met 16% kantoor en 4% reca (t.a.v. 21% kantoor en 11% detailhandel in de geweigerde aanvraag dd. 2021).

De aanvraag zorgt niet voor een juiste invulling van deze verwevingszone. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

2/ Overschrijden van de draagkracht van de omgeving

GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING

De aanvraag omvat een nagenoeg monofunctioneel project grootschalige studentenhuysvesting (4.452,9 m² BVO). Afgezien van de verwevingsnoodzaak, is het voorzien van studentenhuysvesting enkel aanvaardbaar indien een studentenhuysvesting van dergelijke schaal voldoende inpasbaar is binnen de omgeving.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf (en eventueel buitenruimte) én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 145 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is. Onderstaand worden deze verschillende aspecten in functie van voorliggende aanvraag beoordeeld:

a/ 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 ...).

> Inplanting in het ruimere stadsweefsel:

De inplanting in het ruimere stadsweefsel wordt gunstig beoordeeld:

- De site bevindt zich in de nabijheid van enkele campussen van hogere onderwijsinstellingen. Zo bevindt er zich op circa 300 m afstand een campus van de Arteveldehogeschool aan het Sint-Annaplein. Op een afstand van circa 750 m bevinden zich twee campussen van de UGent.
- Omwille van de ligging van de site in een stadsregionaal knooppunt bevindt beschikt de site in de directe omgeving over een groot aandeel aan

ondersteunende voorzieningen. Zo bevinden er zich verscheidene supermarkten op wandelafstand. Er zijn tevens verschillende parken op wandelafstand zoals het Sint-Annapark, het Zuidpark, het Coyendanspark en het Koningin Astridpark.

- De site is tevens goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer (zie verder, 'mobiliteit'). Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

> Draagkracht van de buurt:

Er zijn echter tevens buurtgebonden factoren die aantonen dat een inrichting van een bijkomende grootschalige studentenhuysvesting met de nodige voorzichtigheid benaderd moet worden:

- In de directe omgeving van de site bevindt zich reeds een hoog aandeel aan studenten. In de Zuidstationstraat bevindt zich een grootschalige accommodatie bestaande uit 47 units en in de Nieuwenbosstraat bevindt zich een nog uit te voeren accommodatie van 53 units (beide op een afstand van circa 300 m). In het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart bevinden zich bijkomend 365 vergund of vergund geachte kamers verspreid in 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers telden.
- Het merendeel van de site geeft uit op een smalle woonstraat. Ongeveer 75 m gevel paalt immers aan de Abeelstraat en Apostelhuizen waar hoofdzakelijk gewoond wordt (slechts ca. 8,70 m paalt aan de Keizer Karelstraat). Ook de directe aanpalenden hebben een residentieel karakter. Zowel het pand Keizer Karelstraat 127 als Apostelhuizen 24 is in gebruik als gemeenschapshuis voor de Zusters Bernardinnen. De tussenliggende tuin is collectief ingericht en gebruikt. De overige bewoonde buurpercelen bevinden zich aan de westzijde van het project, langsheen de Keizer Karelstraat (nr. 157, 155, 153 en 131-151).

b/ Gebouw en buitenruimte

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.

> Toegangen:

Met oog op het realiseren van zo min mogelijk overlast, wordt ervoor gekozen de toegang tot de grootschalige studentenhuysvesting te richten op de Keizer Karelstraat. Op die manier worden de bewegingen van studenten weggehouden uit de Abeelstraat en Apostelhuizen (woonstraten). Theoretisch lijkt dat een goede keuze. De wijze waarop deze toegang in het project opgenomen wordt, garandeert echter niet de verwachte kwaliteit.

De toegang aan de Keizer Karelstraat omvat immers niet enkel de toegang tot de grootschalige studentenhuysvesting, maar ook deze tot de kantoren en reca in het project. De eigenlijke toegang tot alle functies ligt hierdoor niet aan de Keizer Karelstraat, maar wordt in het binnengebied getrokken. Alle functies dienen daarbij telkens eerst 'buitenruimte 1' te kruisen. Deze buitenruimte wordt bijkomend ook opgeladen door een open fietsenstalling, bruikbaar voor alle functies. 'Buitenruimte 1' fungeert hierdoor als het ware als een semi-publiek plein dat (minstens overdag) als circulatieruimte gebruikt wordt voor student-bewoners, werknemers van

de kantoren én bezoekers van de reca-zaak, studenten en kantoren. Dergelijk opzet is niet wenselijk aan de achterzijde van woonpercelen.

De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

> Positie leefruimtes:

Met oog op het realiseren van zo min mogelijk overlast, wordt ervoor gekozen om alle leefruimtes te voorzien aan de achterzijde. Op die manier wordt potentieel lawaai van studenten weggehouden van de Abeelstraat en Apostelhuizen (woonstraten). Theoretisch lijkt dat een goede keuze.

- De leefruimtes worden echter tot 5 verdiepingen hoog voorzien, het geluid kan hierdoor ver in het bouwblok dragen. Het is daarom raadzaam de leefruimtes te verdelen tussen straatzijde en achterzijde.
- Ook op het gelijkvloers worden 2 leefruimtes voorzien aan de achterzijde, gekoppeld met 'buitenruimte 2'. Dit kan leiden tot een toe-eigening van de buitenruimte door een groep studenten i.f.v. het geven van bijeenkomsten, feesten ... Op het gelijkvloers worden leefruimtes met die reden bij voorkeur gelinkt aan de straat. Dit heeft bijkomend het voordeel dat de plint een levendigheid en attractiviteit krijgt, het project wordt hiermee ook zichtbaar gemaakt in het straatbeeld. Aan een buitenruimte worden i.f.v. sociale controle bij voorkeur enkel kamers gekoppeld én de conciërgewoning. Hier is dit niet het geval, de conciërgewoning is in dit project tevens niet nabij deze buitenruimte gesitueerd.

De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

> Inrichting buitenruimtes

Buitenruimtes bij grootschalige studentenhuisvesting worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd. Een goede inrichting met kleinere ontmoetingsplaatsen, verpozingsplekken ... is essentieel om massaal gebruik door een grote groep te vermijden. In de aanvraag worden in 'buitenruimte 2' enkele groenmassieven aangeduid, doch is niet duidelijk wat deze precies zijn en op welke wijze de buitenruimte vorm gegeven wordt. Bijkomend wordt opgemerkt dat de ondergrond sterk belast is met putten en een BEO-veld. De beplanting moet hiermee rekening houden.

De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

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

Louter de aanwezigheid van een beheersovereenkomst en huishoudelijk reglement garandeert onvoldoende dat een project goed beheerd kan worden. Ook het ontwerp van het gebouw (zie hierboven) en de lay-out van het project moeten voor zich spreken. De lay-out van het totaalproject wordt zeer essentieel wanneer de gebruikers niet enkel 'vaste' gebruikers zijn (bv. bewoners en werknemers) maar ook 'publieke' gebruikers (bv. bezoekers kantoren en reca). In deze aanvraag kruisen de verscheidene stromen van gebruikers elkaar, getuige hiervan ook de vele deuren met 'badge'. Het project is onvoldoende leesbaar en reguleert bijgevolg zichzelf niet. De beheersbaarheid van het project wordt hierdoor teveel afhankelijk van een inwonende conciërge, wat ruimtelijk niet aanvaard kan worden.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat deze conciërge zich in blok C bevindt, welke ruimtelijk afgescheiden is van blok A waarin zich het merendeel van de studenten bevindt (140 van de 145). De conciërge is hierdoor niet nabij de studenten en hun bijhorende buitenruimte. Vanuit beheersbaarheid is dat niet wenselijk. Omdat blok A en C van elkaar gescheiden zijn, bestaat hierdoor ook geen garantie dat de conciërge en grootschalige studentenhuysvesting organisatorisch, visueel en functioneel bij elkaar (blijven) horen. Dit is ook strijdig met artikel 37 van het bouwreglement (zie punt 4.3, ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, TOETSING ARTIKEL 37).

De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

d/ Conclusie

De inrichting van een grootschalige studentenhuysvesting behoort principieel tot de mogelijkheden, doch wordt huidige aanvraag hierop ongunstig beoordeeld. Het monofunctioneel karakter van de grootschalige studentenhuysvesting garandeert immers onvoldoende verweving in de buurt, en daardoor ook een te groot aantal studenten in relatie tot de draagkracht van de omgeving. Tegelijkertijd laat het niet toe een goed beheersbaar project te realiseren.

RECA

Een reca-zaak is op deze locatie principieel aanvaardbaar. De manier waarop de reca-zaak in het project gerealiseerd wordt, wordt echter ongunstig beoordeeld.

Een reca-zaak vereist een visibiliteit t.a.v. het openbaar domein. De reca-zaak in dit project wordt echter achterliggend voorzien. Reca in binnengebieden is principieel niet aanvaardbaar gezien de overlast die ze kunnen geven t.a.v. omwonenden. De aanvrager geeft aan dat dit verhindert wordt door geen terras te voorzien en geen ramen/buitendeuren die open kunnen. Het ontbreken van deze elementen garandeert echter nog steeds niet dat buitenruimtes, m.n. 'buitenruimte 1', niet gebruikt worden als terras. T.a.v. de aanpalenden is dat niet aanvaardbaar.

Bijkomend motiveert de aanvrager dat de reca-zaak een buurtgericht karakter heeft. De beperkte visibiliteit verhindert dit echter en maakt dat de reca-zaak veel meer toegeëigend zal worden door de 145 student-bewoners op de site.

Mobiliteit

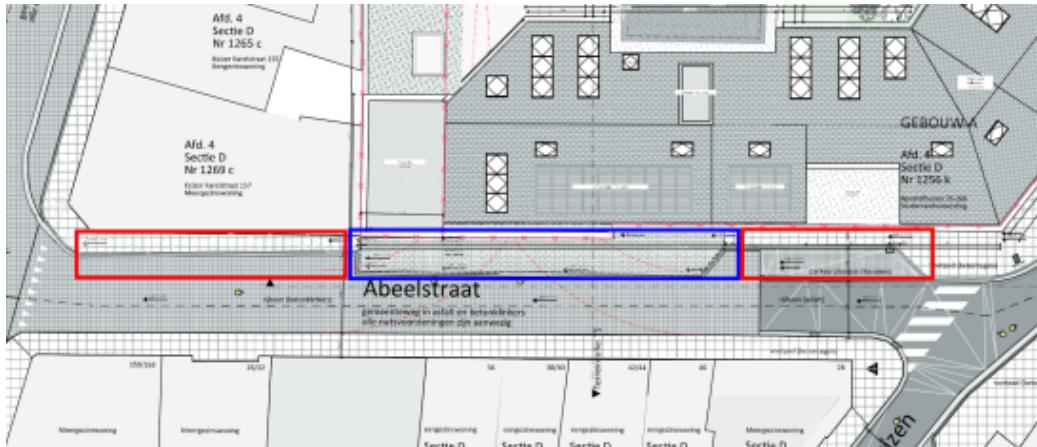
1/ Bereikbaarheid en toegangen

VOETGANGER EN FIETSER

Het terrein is door zijn ligging in de Binnenstad uitstekend bereikbaar te voet en met de fiets. De Binnenstad is de laatste jaren onder andere door infrastructurele ingrepen en circulatiemaatregelen gevoelig wandel- en fietsvriendelijker geworden. **Het ontwerp van de aanvraag wordt m.b.t. de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers echter op ongunstig beoordeeld.**

De wandel- en fietsinfrastructuur in de omgeving van het terrein is nog niet perfect. Één van plaatsen waar de voetgangersinfrastructuur nog niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen is de Abeelstraat, ter hoogte van het betrokken terrein. In de Abeelstraat is de breedte van het voetpad ter hoogte van het terrein immers grotendeels minder dan 1,50 m. Voorliggende aanvraag biedt een opportuniteit om de kwaliteit van het voetpad te vergroten maar doet dit niet. De gevraagde ingrepen op het openbaar domein verslechteren de situatie zelfs.

De bouwheer wenst het voetpad over een lengte van ca. 24 m te verbreden in functie van de toegang voor de brandweer (zie blauwe omlijning). Het ontwerp dat nu voorligt is echter allesbehalve leesbaar. Komende vanuit de Keizer Karelstraat is het voetpad eerst te smal, daarna wordt het ter hoogte van het project weer breder, dan is het opnieuw te smal, om daarna weer breed te eindigen. Ook de materialen van het openbaar domein zijn niet uniform en niet leesbaar.



COLLECTIEF VERVOER

Het terrein is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. De bushaltes van Sint-Anna, Kapucijnenham en Zuid bevinden zich allemaal op minder dan 500 m van het terrein. De tramhalte aan het Hippoliet Lippensplein bevindt zich op ca. 350 m. Treinstation Gent Dampoort is gelegen op ca. 1 km van de site. Op 250 m van de site bevindt zich een parking voor autodeelwagens.

AUTO

De site is tot slot ook goed bereikbaar met de wagen. Aangezien het terrein echter uitstekend bereikbaar is te voet, per fiets, of met het collectief vervoer, zijn deze alternatieve, duurzame modi aangewezen. Er worden dan ook terecht geen autostaanplaatsen voorzien door de bouwheer (zie verder). Het ontbreken van autostaanplaatsen heeft bovendien als voordeel dat de site geen in- en uitrit voor wagens moet voorzien en er dus ook geen potentieel conflictpunt ontstaat met het openbaar domein.

2/ 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. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer

aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: wonen (studenten), kantoor en commercieel
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: studentenhuisvesting (140 kamers en 1 appartement voor 5 studenten), een conciërgewoning met 1 slaapkamer, een horecaruimte (211 m² BVO), en een kantoor (909 m² BVO)

FIETS

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 160 fietsparkeerplaatsen voor de studenten (145 voor studenten + 15 voor bezoekers), 3 fietsstelplaatsen voor de conciërgewoning (2 voor de bewoners en 1 voor bezoekers) en 18 voor de kantoorfunctie.

Voor de horecafunctie bestaan er geen fietsparkeerrichtlijnen en is maatwerk vereist. Om de fietsparkeereis van de horecazaak te bepalen, stellen we volgende zaken vast:

- Er zijn 49 stoelen ingetekend en er lijkt plaats voor een tweetal personeelsleden. Er zijn dus maximaal 51 aanwezigen.
- De horecazaak zal zich voornamelijk richten tot de studenten en het personeel van de kantoren. Voor dit deel van het cliënteel is reeds een fietsstelplaats ingerekend.
- Het project voorziet geen autostaanplaatsen. Er moet dus een maximale fietsparkeercapaciteit zijn.

Als we ervan uitgaan dat de helft van het cliënteel afkomstig is van buiten het project, betekent dit een fietsparkeervraag voor een twintigtal fietsen.

In totaal moeten er dus 201 fietsstelplaatsen worden voorzien.

De bouwheer voorziet 29 fietsstelplaatsen te weinig. Dit is te wijten aan het feit dat de bouwheer bij de berekening van de fietsparkeervraag geen of nauwelijks rekening heeft gehouden met de bezoekers van de studenten en het cliënteel van de horecazaak. Aangezien de bouwheer geen autostaanplaatsen voorziet op eigen terrein (zie verder), is het nochtans des te belangrijker dat er voldoende fietsstelplaatsen worden voorzien. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Om fietsgebruik aan te moedigen, moet een fietsenstalling comfortabel zijn. Verscheidene fietsstaanplaatsen worden echter gecombineerd met een steunpilaar van de stalling. Dit betekent dat op die plaatsen in praktijk geen fietsen kunnen gestald worden, of minstens niet vlot geplaatst kunnen worden. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Om fietsgebruik aan te moedigen, moet een fietsenstalling voor langdurig stallen ook steeds veilig en afsluitbaar zijn. Dit betekent in deze aanvraag dat de fietsenstalling voor de student-bewoners en de werknemers van de kantoren toegewezen moet worden én moet kunnen afgesloten worden. Op de grondplannen worden alle badgedeuren in het project goed aangeduid, t.h.v. de fietsenstallingen staan deze echter niet getekend. Ook op de gevelaanzichten, en zelfs de renders in het dossier, staat geen afsluiting getekend. De aanvraag voorziet bijgevolg geen afsluitbare fietsenstallingen. Alle gebruikers en bezoekers van de site kunnen vrij alle fietsenstaanplaatsen gebruiken: student-bewoners, werknemers kantoor, bezoekers studenten, bezoekers reca-zaak ... **Dit is niet kwalitatief en wordt ongunstig beoordeeld.**

AUTO

Voor de studentenhuysvesting mogen geen autostaanplaatsen voorzien worden. Voor de kantoorfunctie hoeven er geen autostaanplaatsen ingericht te worden en mogen er maximaal 6 (in het geval van een kantoorfunctie met baliefunctie) of 14 (in het geval van een kantoorfunctie zonder baliefunctie) autoparkeerplaatsen voorzien worden.

De bouwheer voorziet geen autostaanplaatsen. Dit is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. Zoals hoger aangegeven dient het niet voorzien van autostaanplaatsen echter steeds gepaard te gaan met voldoende fietsparkeerplaatsen.

Openbaar domein

De invloed van de oprit voor de brandweer in het project heeft een bijzonder grote impact op het openbaar domein. Dergelijke noodzakelijke wijzigingen aan het openbaar domein zijn steeds te vermijden. Daarenboven is de manier waarop de wijzigingen gevraagd worden alles behalve kwalitatief (zie eerder, 'mobiliteit'). **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Verder worden verscheidene afwijkingen vastgesteld t.a.v. de rooilijn:

- De hoogspanningscabine wordt deels beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd.
- De poort t.h.v. de nieuwe toegang aan de Abeelstraat (toegang voor calamiteiten) wordt 90 cm achter de rooilijn gerealiseerd.
- De gevel t.h.v. de vide langsheen de Abeelstraat (boven hoogspanningscabine en toegang voor calamiteiten) wordt beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd. Mogelijks is dit ook zo op de 2^e en 3^e verdieping. De plannen zijn hier niet duidelijk.
- Op de hoek Abeelstraat-Apostelhuizen wordt de gevel deels beperkt voorbij de rooilijn gerealiseerd, vanaf het gelijkvloers tot en met de 5^e verdieping.

In de overweging dat blok A een nieuwbouwproject is (zie eerder), moet principieel op de rooilijn gebouwd worden. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Erfgoedwaarde

Keizer Karelstraat 129

Het pand Keizer Karelstraat 129 draagt als onderdeel van de eenheidsarchitectuur met nr. 127 erfgoedwaarde in zich. Dit wordt ook bevestigd door de vaststelling van deze architectuur op de inventaris bouwkundig erfgoed en de waardering van de gevel in het BPA Binnenstad – deel Zuid.

De gevelindeling is authentiek bewaard gebleven (inclusief kroonlijst en dak), ondanks de gevel ontleisterd werd en het buitenschrijnwerk (vermoedelijk in de jaren '50) werd vervangen. Op basis van de plannen bestaande toestand is ook de dragende structuur (muren en dragende wanden), de binnenindeling en de ruimtelijkheid bewaard gebleven. Het dossier bevat geen relevante foto's van het interieur, noch kon het pand voorafgaand aan het indienen van deze aanvraag bezocht worden. Wel werden tijdens de procedure een aantal interieurfoto's bezorgd van een beperkt aantal ruimtes (een deel van het gelijkvloers en van de traphal). Op basis van de beschikbare informatie kunnen we concluderen dat de dragende structuur, indeling en ruimtelijkheid oorspronkelijk bewaard zijn en dat er nog een aantal waardevolle vaste interieurelementen aanwezig zijn (zoals schouwen en binnendeuren, delen van de oorspronkelijke trap, mogelijks ook lijstwerk, lambriseringen en vloerafwerkingen).

De erfgoedwaarde van een (inventaris)pand wordt niet enkel door het uitzicht bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. **Vanuit erfgoed oogpunt is de voorgestelde verbouwing van het pand Keizer Karelstraat 129 daardoor niet aanvaardbaar en wordt deze ongunstig beoordeeld.**

1/ Dit ontwerp grijpt op een storende manier in op het gevelbeeld. Dit doet afbreuk aan de erfgoedwaarde van de eenheidsarchitectuur en is ook in strijd met de voorschriften in het BPA met betrekking tot de 'waardevolle straatwand': *"Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk"*. Vanuit de BPA-voorschriften zou het ontwerp er eerder op moeten gericht zijn om het oorspronkelijke gevelbeeld te herstellen (bv. herpleisteren en reconstructie van het oorspronkelijke 19^e eeuwse schrijnwerk) dan om deze gevel op een storende manier te gaan wijzigen.

De keuze om een grote inkomzone in de gevel van de Keizer Karelstraat te voorzien heeft bovendien tot gevolg dat ook de dragende structuur op het gelijkvloers verregaand wordt aangepast. De oorspronkelijke kenmerkende planindeling wijzigt en de oorspronkelijke kwalitatieve binnenruimtes (met bv. een rijke schouw en parket) worden gedegradeerd tot doorgang in buitenklimaat. Deze ingreep gaat fundamenteel in tegen de visie van de Stad waarbij authenticiteit, samenhang en zinvol behoud worden nagestreefd. De plattegrond van het gelijkvloers is niet langer samenhangend met het (oorspronkelijke) gevelbeeld en ook niet meer in overeenstemming met de typologie en kenmerkende planindeling van dit type woning. Beperkte wijzigingen aan het gelijkvloers zijn mogelijk (bv. door het inzetten van de bestaande gang als extra ontsluiting voor het studentenhuusvestingsproject). De voorgestelde aanpassingen zijn echter niet beperkt en doen ook fundamenteel afbreuk aan de erfgoedwaarde.

Ook op de verdiepingen wordt de indeling aangepast op een manier die vooral functioneel is en geen of weinig rekening houdt met de kwaliteit en kenmerken van het oorspronkelijke gebouw. Ook hier vragen we behoud van de dragende structuur en planindeling. Het inbrengen van niet-dragende tussenwanden of het verbreden of supprimeren van deuropeningen is wel

bespreekbaar. Het inbrengen van een nieuwe functie moet bovendien gebeuren met een maximaal behoud en integratie van de vaste waardevolle interieurelementen.

Abeelstraat 27 en Apostelhuizen 26

De garage in Abeelstraat 27 is mee opgenomen op de vastgestelde inventaris maar wordt er niet in beschreven. Het gaat bovendien om een eenvoudig, utilitair gebouw met weinig erfgoedwaarde.

Het gebouw Apostelhuizen 26 is een voorbeeld van postmodernistische architectuur kenmerkend voor de periode waarin het gebouw werd opgericht. Toch wordt het niet als één van de dragende voorbeelden van deze architectuurtypologie beschouwd. Het gebouw heeft weinig tot geen erfgoedwaarde.

Er is geen bezwaar tegen de sloop van de gebouwen op het perceel Apostelhuizen 26 en de sloop van de garage op adres Abeelstraat 27.

Nieuwbouw blok A

De werken om blok A te realiseren, zijn van die aard dat dit deel van het project als nieuwbouw beschouwd wordt (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN).

De bestaande bouwhoogte kan hierdoor niet zomaar behouden blijven en wordt ongunstig beoordeeld. Ook de gevraagde diepte op de perceelsgrens met de panden Keizer Karelstraat 157 en 155 is niet aanvaardbaar. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.** Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, GABARIET HOOFDGEBOUWEN.

Verbouwing blok B

De werken aan blok B zijn van die aard dat deze als verbouwing kunnen beschouwd worden (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN). Na een plaatsbezoek door de stadsdiensten bij de eerdere vergunning dd. 2017 kon ook worden vastgesteld dat deze gebouwen zich bouwfysisch in een nog vrij goede staat bevinden, waardoor de keuze van behoud van de constructie principieel aanvaardbaar is. **Hierbij wordt hierbij wel een kanttekening gemaakt.** Er wordt vastgesteld dat op alle 3 de vloeren een bijkomend vloerpakket voorzien wordt van 15 cm (isolatie, dekvloer en tegelvloer). Op het dak wordt bijkomend 35 cm pakket voorzien (isolatie en groendak). Tegelijkertijd doet een vergelijk tussen het funderingsplan bestaande toestand (BT) en nieuwe toestand (NT) vermoeden dat er bijkomende funderingen gegoten worden. Er wordt in deze vraag echter van uitgegaan dat een verbouwing mogelijk is en de weergave van het funderingsplan een ongelukkige en foutieve intekening betreft. Aangezien de aanvraag geweigerd wordt, wordt gevraagd dit in een volgende aanvraag wel te verduidelijken.

Een behoud van het volume dwars op de Abeelstraat (4 bouwlagen hoog), is los van het bovengaande tevens slechts toegestaan indien de functie aanvaardbaar is binnen zijn directe omgeving. Het gebouw bevindt zich immers tegenaan de perceelsgrens met Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 en houdt slechts 15 m afstand van de achterste perceelsgrenzen van de woningen langsheen de Keizer Karelstraat. De keuze om hier op de verdiepingen kantoren onder te brengen, is aanvaardbaar. De kantooruren (overdag) en aanwezigheid van omwonenden ('s avonds) zorgen voor minder conflict.

De wijze waarop de gevel aan de zijde van het buurperceel Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 wordt afgewerkt, is echter niet kwalitatief. Aan de zijgevel (tegenaan de burens Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127) komt de nieuwe circulatiekoker met trap en lift. De ramen in de gevel worden aan de binnenzijde worden hiertoe gedicht. Visueel garandeert dit geen kwaliteit gezien vanuit de tuin van de burens. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

De wijze waarop de bestaande dragende constructie in het ontwerp geïntegreerd wordt, is tevens niet kwalitatief. Er bevindt zich onder meer 1 paal centraal in de hal, vanaf het gelijkvloers tot en met de 3^e verdieping. Links bevindt zich slechts 1,30 m circulatieruimte, rechts slechts 90 cm. De deur van het aangepast sanitair draait ook open tot tegen deze paal. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Verbouwing blok C

Ook de werken aan blok C zijn van die aard dat deze als verbouwing kunnen beschouwd worden (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN). In de aanvraag wordt aangegeven dat blok C aanzien moet worden als een onderdeel van de grootschalige studentenhuysvesting in het project. De toetsing aan artikel 37 van het algemeen bouwreglement toont echter aan dat dit niet mogelijk is (zie punt 4.3, ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, TOETSING ARTIKEL 37). **Dit betekent dat de verbouwing van pand principieel beschouwd moet worden als de verbouwen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 1 appartement en 5 kamers. Aangezien dit niet beoogd wordt in voorliggende aanvraag, wordt deze toetsing niet in de beoordeling opgenomen.**

Ontpitting vs. bebouwingsgraad

Het project van de aanvraag betreft een nieuwbouw van blok A en een zeer grondige verbouwing van blok B en C. I.f.v. het realiseren van de nodige leefkwaliteit voor alle gebruikers van de site, dringt een ruime verluchting, ontpitting én ontharding in het project zich op. Hiervoor moeten noodzakelijkerwijs heel wat bestaande gebouwen en constructies afgebroken worden, minstens moeten de minimumnormen m.b.t. onbebouwde ruimte en onverharde zone van het BPA gevolgd te worden. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.** Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEPALINGEN TUINZONES.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit in het project wordt ongunstig beoordeeld.

Vooreerst zijn een deel van de kamers in het project onvoldoende groot om te voldoen aan de minimumnormen cfr. het algemeen bouwreglement (zie punt 4.3, ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, TOETSING ARTIKEL 44).

In blok A zijn de circulatiegangen erg lang, zonder natuurlijke daglichtinval. Dit biedt onvoldoende verblijfskwaliteit. Bovendien voorziet het ontwerp geen duidelijke onderscheid tussen de 'luide' en 'stille' zones: de zones met gemeenschappelijke gebruik (leefruimtes, sanitair, trappenhallen) en de kamers zijn verspreid. Ook bestaat geen goede indeling per leefgroep. Het planontwerp laat weinig instinctieve beheersbaarheid toe.

Architectuur

Zie 'advies Team Stadsbouwmeester'. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

8.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een reconversieproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoor (hoek Abeelstraat/Apostelhuizen) naar studentenhuysvesting, kantoren en reca + de exploitatie van kantoorruimtes en een wasbar aan ETABLISSEMENTS ED. BLOCK nv (O.N.:0442903681) gelegen te Abeelstraat 27, Apostelhuizen 26, 26K en Keizer Karelstraat 129, 9000 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Apostelhuizen met inrichtingsnummer 20230719-0039 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van afvalwater van de gebruikers en bewoners van het volledige project; 8008,00 m ³ /jaar, 21,39 m ³ /dag & 2,67m ³ /uur. Nieuw	8008 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp (21,46kW) voor gebouw A en B, een huishoudelijke warmtepomp (1,14kW) voor gebouw C en diverse koelkasten verspreid over (leef)keukens, kitchenette bij kantooruimte, koffiebar (8kW). Nieuw	30,6 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van reinigings- en onderhoudsproducten. Nieuw	250 liter
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 10 huishoudelijke wasmachines en 10 huishoudelijke droogkasten Nieuw	55 kW

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

2024_CBS_02036 - OMV_2023099789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een reconversieproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoor (hoek Abeelstraat/Apostelhuizen) naar studentenhuisvesting, kantoren en reca + de exploitatie van kantoorruimtes en een wasbar - met openbaar onderzoek - Abeelstraat, Apostelhuizen en Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Weigering