



2024_CBS_04600 OMV_2023122272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone - met openbaar onderzoek - Brugsepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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 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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

85 Comm.V met als contactadres Burggravenlaan 31/301, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023122272) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 september 2023.

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

- Onderwerp: de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone

- Adres: Brugsepoortstraat 17, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 2577V2 en 3736A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 november 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 28 februari 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Brugsepoortstraat, een drukke invalsweg vlakbij de stadsring en het kruispunt Duizend Vuren. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door grootschalige bebouwing langs de stadsring en de Coupure enerzijds, en het kleinschaligere historisch weefsel aan de Brugsepoortstraat anderzijds.

Deze voormalige site van Opel garage Regniers was bebouwd met een garage. Deze is ondertussen gesloopt. Op vandaag is de site volledig verhard.

Op deze site bevond zich voorheen het 14de-eeuwse Sint-Jans en Sint-Pauwelsgodshuis. Het godshuis wordt als volgt vermeld in de straatbeschrijving van de Brugsepoortstraat in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Brugsepoortstraat (ID 103073)

... Op de zuidzijde bevond zich het godshuis van Sint-Jan en Pauwel, bijgenaamd "De Leugemeete", gesticht in 1315 en laatste resten gesloopt in 1911.

Het archeologisch vooronderzoek verricht naar aanleiding van de hierbij aangevraagde sloop en nieuwbouw geeft de aanwezigheid van de bouwvolumes van het godshuis weer. Bovengronds bleven echter geen restanten van "De Leugemeete" bewaard. De bouwvolumes voor de garage werden in verschillende fasen opgericht en dit vanaf 1969. Geen van de gebouwen heeft erfgoedwaarden of noemenswaardige architecturale kwaliteiten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone.

Het project bestaat uit 4 gebouwen: 2 gebouwen (A en B) vormen een nieuwe façade aan de Brugsepoortstraat. Beide gebouwen werken de wachtgevels van de aanpalende bebouwing af en houden centraal een afstand van ca 9m, met een poort om de site beperkt publiek toegankelijk te maken.

In het binnengebied worden, haaks op de rooilijn van de Brugsesteenweg, nog 2 gebouwen ingeplant in een groene omgeving. De gebouwen A-D en B-C worden onderling verbonden via passerelles, de centrale ruimte blijft hierbij vrij. Alle gebouwen tellen 3 bouwlagen, met plaatselijk een 4^e teruggesprongen bouwlaag.

- Gebouw A situeert zich aan de Brugsepoortstraat. Het is ca 33m breed en 12m diep. Op het gelijkvloers wordt een handelsruimte voorzien. Op de verdiepingen komt studentenhuisvesting.
 - Gebouw B situeert zich eveneens aan de Brugsepoortstraat, is ca 22m breed en 12m diep. Het gelijkvloers wordt ingericht als ruimte voor vrij beroep. Op de verdiepingen komt studentenhuisvesting.
 - Gebouw C is ca 29m breed en 12m diep. Het gebouw wordt ingeplant op minstens 5m⁹² van de perceelsgrenzen. Dit gebouw wordt volledig met studentenkamers ingericht.
 - Gebouw D is ca 40m lang en 12m diep. Het gebouw bevindt zich op minimaal 4m⁹⁰ van de perceelsgrenzen. Het volledige gebouw wordt ingericht met studentenkamers.
- Er zijn geen ondergrondse ruimtes.

Verspreid over de site, tegen de perceelsgrenzen, worden fietsenbergingen ingeplant. De doorgang zijde Akkerstraat blijft behouden zodat de toegankelijkheid van een aantal private autobergplaatsen verzekerd blijft. Ertegen komt ook een zone voor afvalberging. Het resterende binnengebied wordt hoofdzakelijk groen ingericht, en wordt overdag opengesteld voor de buurt. De noodzakelijke toegangswegen worden uitgevoerd in grind en uitgewassen beton.

In totaal worden 138 units voor studenten voorgesteld, in wisselende groottes (13m² tot 22m²) en wisselend voorzieningenniveau (zonder eigen sanitair of keuken tot studentenstudio's). Per gebouw zijn gedeelde ruimtes aanwezig (keuken, ontspanningsruimte, Bij deze aanvraag tot omgevingsvergunning is een beknopte nota beheer toegevoegd. Daarin wordt aangegeven hoe de verhuur en het beheer zullen gebeuren. In het gebouw zal een studentencoach aanwezig zijn.

Voor de studenten worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Op het terrein zijn op vandaag wel 14 parkeerplaatsen aanwezig (ondergronds, bereikbaar via de Akkerstraat). Deze plaatsen blijven behouden, zullen niet ingezet worden voor de studenten maar zullen deels voor de handelsruimte (4 plaatsen), 1 voor de coachwoning en voor de resterende 9 plaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.

De gebouwen worden bekleed met thermisch verduurzaamd hout en geglazuurd gevelmetselwerk. Tussen de verschillende vloerniveaus worden betonstroken voorzien. het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs en zwart aluminium. De sokkels met de handelsgeljkvloersen krijgen een andere vormtaal (architectonisch beton). De bestaande gemene muren worden bewaard. Gemene muren waar tegen aan werd gebouwd door de Opel Regniers site en die na de afbraak van garagecomplex vrij komen, worden voorzien van isolatie en pleisterwerk. De fietsenstallingen worden als een lichte overdekte metalen structuur uitgewerkt, kleur grijs.

Hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- 441,2 m² verharde grondoppervlakte
- 1.557,6 m² nieuw plat dak waarvan 48 m² groendak op dak afvalberging
- 75.000 liter hemelwaterputten
- De daken van fietsenstallingen van blok A en D worden aangesloten op de hemelwaterput. Bij blok B en C sluit één van de fietsenstallingen niet aan op de hemelwaterput, maar rechtstreeks op de wadi.
- IF: 62.700 liter -295 m² (infiltratiebekken bij blok A en D, infiltratiebekken bij blok B en C, wadi ingang)

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20230922-0023: POORT Upkot geothermie + lozing

3.2.2°a | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) | lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 4220 m³/jaar, 9m³/dag en 0,4 m³/uur | klasse 3 | Nieuw | 4220 m³/jaar
16.3.2°a | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Warmtepomp (water/water) ikv omgevingsvergunningaanvraag bouwen van een studentenhuysvestingsproject met 138 kamers + coach woning | klasse 3 | Nieuw | 54,7 kW

Inrichtingsnummer 20230927-0063: POORT Upkot - Bemaling

3.4.2° | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u) | Monitoring bemalingswater ivf aanwezigheid van mogelijke verontreinigingen | klasse 2 | Nieuw | 52,29 m³/uur
3.6.3.2° | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) | Grondwaterzuivering: indien uit de monitoring blijkt dat de aangevraagde lozingsnormen overschreden worden | klasse 2 | Nieuw | 40,83 m³/uur
53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld | Bemaling ivf uitvoering regenwater- en liftputten | klasse 2 | Nieuw | 59613 m³/jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Bijstelling van artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meerdere gevaarlijke stoffen bevat.

Motivatie: Het rapport van de OVAM voor gebiedsdekkende kaarten voor het grondwater geeft aan dat er in Gent van nature zware metalen kunnen voorkomen in het grondwater waarbij de lozingsnormen overschreden kunnen worden.

Er kunnen bijgevolg van nature verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater voorkomen.

Voorstel: Voorgestelde aanvulling/alternatief:

- Parameter: Arseen => Voorgestelde lozingsnorm: 50 microgram/L (10x IC).
- Parameter: Cadmium => Voorgestelde lozingsnorm 0,80 microgram/L (1x IC).
- Parameter: Chroom => Voorgestelde lozingsnorm 500 microgram/L (10x IC).
- Parameter: Koper => Voorgestelde lozingsnorm 500 microgram/L (10x IC).
- Parameter: Nikkel => Voorgestelde lozingsnorm 300 microgram/L (10x IC).
- Parameter: Lood => Voorgestelde lozingsnorm 500 microgram/L (10x IC).
- Parameter: Zink => Voorgestelde lozingsnorm 2.000 microgram/L (10x IC).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/11/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken. (KW B-45-62)
- Op 21/04/1969 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een toonzaal en burelen en slopen 3 woonhuizen. (Litt. B-5-69)
- Op 19/05/1969 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van 2 gebouwen. (KW B-10-69)
- Op 11/08/1969 werd een weigering afgeleverd voor bijbouwen garagebedrijf achterzijde brugsepoortstraat. (Litt. A-6-69)
- Op 09/02/1970 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een werkplaats. (Litt. A-10-69)
- Op 09/10/1978 werd een vergunning afgeleverd voor afbreken aanbouw voor het inrichten van een parking. (KW B-54-78)
- Op 08/05/2006 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van één uithangbord van 6,8 m² op de gevel, voorzien van afwisselende mededelingen in combinatie met het renoveren van de wachtgevel d.m.v. bezetting en beschildering. (2003/981)

Omgevingsvergunningen

- Op 29/09/2023 werd OMV_2018054701 voor de afbraak garage, bouw van een studentenhome en 3 handelsruimtes door de aanvrager ingetrokken. Op 3/09/2020 was de voorwaardelijke vergunning van de Deputatie van 14/03/2019 door de Raad voor Vergunningenbetwisting vernietigd, op het moment van intrekking moest de Deputatie een nieuwe beslissing nemen.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 9 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend om tegemoet te komen aan ingediende adviezen.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 12 februari 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

4. ADMINISTRATIEVE LUS

Op 28 februari 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd.
De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref.: KAGA/BG/TD/133336/50911:
zie bespreking bij milieuhygiënische en veiligheidsaspecten 'aspect afvalwater'

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 2 april 2024 onder ref.: OVL-05202-A:
zie bespreking bij milieuhygiënische en veiligheidsaspecten 'aspect bodem en grondwater'

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 21 december 2023 onder ref.: 033410-002/MLE/2023
BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De bijzonder brandweerweg en de aansluiting van deze weg op de Brugsepoortstraat moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_POORT_IB_N'
- De brandwerende deuren van het sas tussen de laad- en loszone en de handelsruimte moeten zelfsluitend zijn.

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 13 februari 2024 onder ref.: 033410-017/MLE/2021
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Bijzonder aandachtspunt:

De opengaande delen van de poort moeten breder voorzien worden zodat de poort opendraait over de volledige breedte van de brandweerweg.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 22 december 2023 onder ref.: AD-23-1439

Drinkwater

Deze aanvraag van omgevingsvergunning omvat de reconversie van de voormalige Regniers garage tot een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder 'studentenhuisvesting' genaamd), een coachwoning, twee handelsruimtes en een semipubliek toegankelijke groenzone.

De aanvraag tot omgevingsvergunning omvat:

- *De regularisatie van de sloop van bestaande gebouwen, constructies uitgevoerd d.d. 18 november 2019 volgens de vergunning OMV_2018054701 K, dewelke nietig werd verklaard op d.d. 10 september 2020 door de Raad van Vergunningsbetwistingen.*
- *De sloop van de vloerplaten en verhardingen,*
- *De nieuwbouw van 138 studentenkamers, verder genaamd 'Upkot',*
- *De nieuwbouw van 2 handelsruimtes gelegen op het gelijkvloers van de gebouwen aan de straatzijde, zijnde één handelsruimte voor buurtwinkel of dergelijk, en één ruimte specifiek bestemd voor een vrij beroep.*
- *De aanleg van een semipubliek toegankelijke groenzone.*

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

Wij hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor de reconversie van voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (138 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen), een coachwoning, 2 handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone.

Ons advies is gunstig.

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.

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

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

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

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

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

Specifieke bemerkingen op het dossier

In de algemene beschrijven nota "BA-poort-BA26-verantwoordingsnota" worden volgende vermeld:

Aanvraag betreft een reconversie van de voormalige garage Regeniers tot een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelruimtes en een semi—publiektoegankelijke groenzone

Tevens wordt verwezen naar een vergunningsaanvraag die is ingediend in 2018. Op deze vergunningsaanvraag heeft Farys in het verleden geen advies verleend. Is niet gevraagd door Stad Gent aan Farys.

Er is toen een gunstig advies mits voorwaarden verleend door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Nadien is de vergunning nietig verklaard door de Raad van Vergunningsbetwistingen.

Er is in 2018 advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg, maar deze heeft geen advies verleend wegens niet bevoegd. De site stoomt af naar De Lieve, welke in beheer is van de Stad Gent, en verwijst naar advies door de dienst milieu en klimaat.

Beschrijving van het project: het project bestaat uit 4 gebouwen, zijnde gebouw A en gebouw B aan de Brugsepoortstraat en gebouw C en gebouw D in het binnengebied. De rest van het binnengebied wordt groen ingericht

Het binnengebied is semi-publiek, dit wil zeggen dat overdag de site publiek toegankelijk is, maar s 'avonds wordt afgesloten dmv een poort. Dit houdt in dat de volledige site dus in privaet handen is en beheerd wordt door de aanvrager.

Elke gebouw wordt aanzien als een afzonderlijke identiteit en werkt afzonderlijk. Dit houdt in dat elk gebouw wordt voorzien van een eigen septische put, een eigen regenwaterput met bijhorende bovengrondse infiltratievoorziening.

Verder wordt een volledig privaat gescheiden stelsel voorzien met 1 aansluiting naar het openbaar domein in de Brugsepoortstraat.

In de nota wordt verwezen naar de Gewestelijke verordening hemelwater dd oktober 2004 waaraan zou voldaan zijn. Hiervoor wordt verwezen naar waterparagraaf 3.7

In de nota onder paragraaf 3.8.3 deel water (Mer Screening) wordt ook verwezen naar een nota hemelwater opgemaakt door Antea.

NOTA_WHH_BRUGSEPOORTSTRAAT (opgemaakt door Antea september 2023)

Er zijn grondwaterpeil metingen uitgevoerd binnen de site. Ze is slechts 1 meting uitgevoerd en dus zijn er geen meetreeksen beschikbaar.

SB vergelijkt de metingen met metingen uit de buurt en veronderstelt dat de grondwaterstanden normaal verdeeld zijn. Er wordt dus aangenomen dat de GHG op -1.12 m-mv zit. Het bodempeil van de infiltratievoorziening wordt bijgevolg boven GHG voorzien. Voor een goede infiltratie wordt deze op een maximale diepten van -0.80m voorzien.

Er zijn 3 infiltratieproeven uitgevoerd op een diepte van 1.1 m-mv. volgens deze metingen in 100% infiltratie mogelijk

Er is een sirio-model opgemaakt met een berekening van de dimensionering van de hemelwaterputten en de infiltratievoorzieningen.

Er is kleine foutieve veronderstelling dat voor T20 voldaan is aan een doorvoerdebiet van 20 l/s/ha. Dit is voor gebieden van openbaar domein. Voor gebieden van privaat domein betreft dit 5 l/s/ha. Echter doordat er geen doorvoer is, is voldaan aan de voorwaarden.

Volgens de nota en berekening wordt volledig ingezet op herbruik en infiltratie van de nieuwe ontwikkeling.

Afval- en regenwater worden gescheiden tot aan de rooilijn. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande gemengde riolering.

Nieuwbouw na slopen bestaande gebouwen :

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Brugsepoortstraat dient bij voorkeur hergebruikt te worden. De bestaande gebouwen zijn ondertussen alle gesloopt. Het is onduidelijk waar de bestaande aansluitingen aanwezig waren en of deze correct ten afgesloten tgv de sloopwerken. Mogelijks zijn nieuwe aansluitingen noodzakelijk. Deze dient tijdig te worden aangevraagd bij Farys via de site

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Indien nog mogelijk dient de bestaande aansluiting op de Brugsepoortstraat herbruikt te worden. Indien dit niet meer mogelijk is, wegens sloop van de gebouwen, dient een nieuwe aansluiting te worden aangevraagd*
- *een nieuwe aansluiting kan aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting> .*
- *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 of start van de werken*

- *Gezien de impact van de ontwikkeling ontvangt Farys graag een kopie van As-builtplan van de riolering (met peilen), zodat farys een zicht heeft op de private ontwikkeling bij calamiteiten.*
- *Bij calamiteiten zal de ontwikkelaar steeds zelf verantwoordelijk zijn voor oplossingen gezien het private karakter van de ontwikkeling*
- *Graag ontvangt farys ook een kopie van de sirio-berekening.*

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 21 december 2023 onder ref.: 5000053165

Fluvius is niet in staat om 2 handspannen aan te sluiten op het bestaande laagspanningsnet. Daarom is het oprichten van een distributiecabine in het project vereist. Meer info hierover werd meegegeven per mail op 20/12/23. De studentenkoten kunnen aangesloten worden door middel van een klantencabine.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen,... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000053165.

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 4 december 2023:

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. 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.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 22 december 2023 onder ref.: JMS 445167

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

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

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

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg** gemeld op 11 januari 2024:

Onbevoegd. Het projectgebied stroomt af naar de Lieve (beheerder: Stad Gent). Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid (Stad Gent) dient dit advies zelf op te maken.

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op

29 november 2023. Op 19 januari 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP '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 bouwperceel is bestemd als stedelijk woongebied volgens het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen' (goedgekeurd op 27 juni 2017).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften voor wat betreft de dakvorm:

- Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. (...) Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Toetsing: *In het ontwerp wordt de teruggetrokken 4^e bouwlaag niet steeds binnen de 50°-regel gesitueerd, maar wordt een vergelijkbaar volume nu eens tegen de dakrand geplaatst, dan weer buiten de 50%-regel (dus op grotere afstand van de dakrand).*

Afweging: *Op die manier wordt een centrale opbouw vermeden, en kan het hoogte-accent gelegd worden daar waar het ruimtelijk, functioneel en architecturaal het meest verantwoord is. Om deze redenen wordt geoordeeld dat de gevraagde afwijking op de inrichtingsvoorschriften van het RUP aanvaardbaar is: het levert een sterkere architectuur op, de hogere delen situeren zich in hoofdzaak aan de straatzijde en de zijdes van het binnengebied en in die delen die het dichtst bij de perceelsgrenzen komen, worden voornamelijk trappenhuizen ingericht. Het ontwerp slaagt er op die manier in om een evenwichtige bebouwing voor te stellen, waarbij de inrichting zoveel mogelijk rekening houdt met de impact op de aanpalenden.*

De overige voorschriften van het RUP worden wel gerespecteerd:

- Meer dan 70% van de bvo wordt ingenomen door een woonfunctie en/of gemeenschapsvoorziening. Diverse woningtypologieën zijn toegelaten. *Het voorgestelde programma voldoet aan deze voorschriften.*
- Er wordt een minimale woondichtheid van 25w/ha behaald. *Deze minimale dichtheid wordt behaald.*
- Er wordt een openbare groenzone gerealiseerd. De oppervlakte wordt bepaald door de groennorm van 10m² publiek groen per kamer en is in het geheel minstens 1000m² groot, is aaneengesloten en functioneel bruikbaar. Er moet hoogstammig groen voorzien worden. *De voorgestelde oppervlakte en inrichting van de groenzone voldoen aan deze voorschriften.*
- De inrichting van het deelgebied houdt vooral langs straatzijde rekening met de behoeften die ontstaan door de vertramming van lijn 3. *Om die reden wordt de nieuwbouw op de bestaande bouwlijn opgericht, ook al wijkt die terug ten opzichte van de aanpalende bebouwing. Het nieuwe plein kan tevens als wachtruimte voor tram- en busgebruikers gebruikt worden.*
- Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet

beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz
- de interne ontsluiting
- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen
- de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten
- (omgevingsaanleg), ...;
- de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;
- de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;
- het waterbeheer en de natuuraspecten

Hiervoor wordt verwezen naar zowel de beoordeling van de wettelijke bepalingen (watertoets bv) als naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

6.2. Vergunde verkavelingen

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

6.3. 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Hoofdstuk 4 van het bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) is integraal van toepassing:

- Artikel 36 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning
Op vandaag is er geen te beschermen eengezinswoning op de site aanwezig, enkel bedrijfsgebouwen, werkplaatsen en een toonzaal
- Artikel 37 Minimum aantal units (minstens 50 units).
Er worden 138 units gerealiseerd
- Artikel 38 Geen menging met wonen:
Het ontwerp voldoet aan dit artikel
- Artikel 39 Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m² meer.
De kamers voldoen aan deze minimale normen.

- Artikel 40 Verplichte menging en gemiddelde oppervlakte per project. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten (vertaalt zich in een gemiddelde vloeroppervlakte van minstens 15m²).
Ook aan deze bepaling wordt voldaan: de kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau.
- Artikel 41 Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2m50 in geval van nieuwbouw)
De vrije hoogte bedraagt 2m74
- Artikel 42 Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk
Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken
- Artikel 43 Minimale vrije hoogte van de gemeenschappelijke delen (2m50 in geval van nieuwbouw)
Ook de gemeenschappelijke ruimtes hebben een vrije hoogte van 2m74
- Artikel 44 Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.
Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid over de verschillende gebouwen en verdiepingen. Elk gebouw voldoet afzonderlijk aan deze bepaling.
- Artikel 47: gemeenschappelijke leefruimte. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefruimte die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.
Er zijn voldoende gemeenschappelijke ruimtes en deze zijn voldoende gespreid over de verschillende gebouwen en verdiepingen. Elk gebouw voldoet afzonderlijk aan deze bepaling.
- Artikel 48 Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor 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.
Er zijn ruim voldoende fietsenbergingen aanwezig. Deze zijn bovendien goed ontsloten en worden verspreid over de site voorzien.
- Artikel 49 Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.
Deze afvalberging situeert zich nabij de Akkerstraat.

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 waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

6.4. Vlaamse Codex Wonen

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

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

In de beheersnota wordt aangegeven dat enkel aan studenten wordt verhuurd op basis van attestering van de onderwijsinstellingen. Op basis daarvan kan geoordeeld worden dat er geen last bescheiden wonen van toepassing is.

6.5. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6.6. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota (nota met onderwerp Vooronderzoek_Gent_Brugsepoortstraat en kenmerk ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27497>). Van deze nota is akte genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 20 oktober 2023.

De archeologienota voldoet aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

1. De doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd
2. Het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat, en
3. Het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er uitgebreid archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De maatregelen in de bekrachtigde archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (zie bijzondere voorwaarden).

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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.

7.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en de bronbemaling zijn ingedeelde activiteiten. De impact hiervan wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing/bronbemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Hemelwater

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

Gescheiden stelsel

Conform artikel 9 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent dient bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, 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 verharden 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 verharding van het binnengebied zal langsheen de verharding infiltreren in de groenzones. De verharding van de ingang watert af naar de infiltratievoorziening.

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. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

Bij blok A en D wordt een hemelwaterput van 45 m³ voorzien en bij blok B en C een hemelwaterput van 30 m³.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 87.570 l/maand. De totale dakoppervlakte wordt gecompenseerd.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair.

Groendak

Het dak van de afvalberging wordt als groendak aangelegd.

De daken van de fietsenstallingen (indien groter dan 40 m²) die niet aangesloten worden op de hemelwaterput, moeten aangelegd worden als groendak.

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.

De overloop van de hemelwaterputten en het groendak worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 - 60 m² (hemelwaterput met hergebruik).

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 62.700 liter en een oppervlakte van 295 m².

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 geleidigd 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.

7.3. Conclusie

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

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 december 2023 tot 5 januari 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 16 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

MORFOLOGIE

- Na afbraak van gevelafwerking zijn vochtproblemen ontstaan bij de rechteraanpalende. Er werd in tussentijd een isolerende afwerking geplaatst door Upgrade, en er wordt gevraagd een afwerking van de vrijgekomen gevels na de werken in de plannen op te nemen en te optimaliseren

- Een verhoging van 3 bouwlagen naar 4 is een ernstige afwijking van het RUP die niet kan toegelaten worden. De bijkomende bouwlaag vermindert de zonlichttoetrede op het centrale plein en tast de kwaliteit van deze semipublieke ruimte sterk aan.
- Het binnengebied mag niet bebouwd worden.
- De bouwhoogte moet beperkt blijven tot 3 bouwlagen. De 4^{de} bouwlaag verhoogt enkel het programma.
- Het is hierbij relevant te weten dat de bouw van studentenhuysvesting niet mogelijk was op deze site toen de aanvrager deze site aankocht. Tijdens het openbaar onderzoek van het RUP 167 heeft de aanvrager verzocht om collectieve studentenhuysvesting toe te laten in het deelgebied. Dit werd aanvaard. Er werd verzocht om de bouwhoogte in het binnengebied op te trekken van 2 naar 4 bouwlagen. Dit werd slechts gedeeltelijk aanvaard en beperkt tot 3 bouwlagen. Een voorstel van de GECORO om de bouwhoogte op te trekken van 2 naar 3 bouwlagen (en een teruggetrokken vierde bouwlaag), werd niet aanvaard. Het is dan ook opportunistisch om nu toch een aanvraag in te dienen voor 4 bouwlagen.
- De afstand tussen de nieuwe volumes en de gevels van residentie Stephanie bedragen volgens de aanvraag gemiddeld 13m. Dat wil zeggen dat de afstand op sommige plaatsen kleiner zal zijn dan 13m.

PROGRAMMA en NACHTRUST

- De omgeving is al zeer dicht bebouwd. Een inbreidingsproject met maar liefst 138 studentenverblijven, een coachwoning en 2 handelsruimtes is op deze plaats ongewenst. Beter wordt deze site ingevuld rekening houdend met de draagkracht en leefbaarheid van de omgeving.
- Studentenhuysvesting van deze omvang zal de rust verstoren.
- Er wordt aangestuurd op een lager gebruik, zoals een fietsenstalling, parking of supermarkt.
- Er wordt aangestuurd op 40% sociale huysvesting en betaalbaar wonen met een park.
- Het programma van studenten is niet verzoenbaar met de inrichting van de appartementen langs Coupure Rechts waarbij de slaapkamers achteraan gelegen zijn.
- Het ritme van deze studenten is fundamenteel anders dan dat van de bewoners van de appartementen, wat geluidshinder met zich mee zal brengen. Ook op vandaag is er al veel geluidsoverlast vanwege het openbaar vervoer op de stadsring en de Brugsepoortstraat.
- De locatie is helemaal niet optimaal voor de bouw van 138 studentenverblijven. Er zijn geen hogescholen in de directe omgeving, in tegenstelling met wat in de aanvraag wordt beweerd Beter worden dergelijke grote projecten gebouwd in de directe omgeving van een hogeschool.
- Een aantal panden die bestemd zijn voor kleinschalige dienstverlening in de buurt staan leeg. Is het zinvol nog 2 bijkomende handelszaken in deze omgeving te voorzien?

MOBILITEIT

- Er is geen parkeermogelijkheid in de buurt en het project voorziet zelf niet in parkeerplaatsen
- Er is geen parkeermogelijkheid in de buurt. Het project zelf voorziet niet in parkeerplaatsen. Dat studentenhuysvesting een perceel niet belast met parkingvoorziening, zoals in de aanvraag wordt beweerd, stemt niet overeen met de

realiteit. Ook kleinhandel en kleinschalige dienstverlening zullen autoverkeer genereren.

PUBLIEKE GROENZONE

- Het RUP vereist een groenzone van minimum 1000m² (of 10m² per kamer en 20m² per woonentiteit) dat publiek, aaneengesloten en functioneel is.
- Er is een beperkt aanbod aan groen in de wijk, waardoor een publieke groenzone nodig is.
- De toegang tot het park is zeer beperkt, de architectuur nodigt niet uit tot gebruik van de groene ruimte
- Het ontbreken van de publieke doorsteek ondermijnt het publieke karakter van de groene zone.

MILIEUEFFECTEN

- Bij de aanvraag ontbreekt een milieueffectenstudie op de totaliteit van de ruimte omgeving
- Er wordt niet onderzocht wat de effecten zullen zijn tijdens de werken. Uit de merscreening blijkt dat de luchtkwaliteit in de Brugsepoortstraat nu al onvoldoende is. Er wordt niet onderzocht wat de gevolgen zijn voor stikstof.
- Er moet nagegaan worden wat de effecten zijn van studentenhuysvesting in het binnengebied zonder de woon- en slaapkwaliteit en de privacy van de residenties aan te tasten. Hetzelfde wordt verwacht voor de pleintjes voor ontmoetingsactiviteit.
- Het is verontrustend te moeten lezen in het sloopopvolgingsplan dat er asbestfragmenten op de site liggen, en dat de sloop gebeurde zonder de Vlaremil-voorschriften na te leven.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

MORFOLOGIE

Voor de toetsing van het RUP verwijzen we naar de hoofdstuk 3 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN', de aanvraag wijkt af van het RUP voor wat betreft de dakvorm van de 4^{de} teruggetrokken bouwlaag. Dit werd aanvaardbaar bevonden.

De keuze voor een project met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag, zowel langs de straat als in het binnengebied is in het RUP gemaakt.

Voor het overige voldoet het voorstel aan de bepalingen. De keuze van de plaatselijke 4^{de} bouwlaag is zo dat de impact van deze laag vooral op het eigen project komt, in tegenstelling tot een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag zoals voorzien in het RUP. Er kan inderdaad een verminderde zonlichttoetreding zijn op het centrale plein, maar deze wordt aanvaardbaar en beperkt geacht.

De afstand tussen de geplande nieuwbouw en Residentie Stephanie bedraagt volgens de plannen minstens 20m. Deze afstand is gangbaar in een stedelijke omgeving en ook ruimtelijk aanvaardbaar.

PROGRAMMA en NACHTRUST

De gebouwen in het binnengebied zijn dwars op de Brugsepoortstraat ingeplant, waardoor de kamers eerder noord-zuid georiënteerd zijn dan wel gericht op de slaapkamers van de omliggende burens. Enkel de gemeenschappelijke leefruimtes geven uit richting Residentie

Stephanie, maar het aantal ramen in deze leefruimtes is beperkt net om storende inkijk zoveel mogelijk te vermijden. Er worden geen terrassen meer voorzien bij deze gemeenschappelijke leefruimtes. Dit vanuit een oogpunt van beheer en het vermijden van mogelijke overlast ten aanzien van buurtbewoners. Er wordt dan ook geoordeeld dat de inplanting en vormgeving van de nieuwe gebouwen voldoende rekening houden met de impact ervan op de omwonenden.

De toegangszone bevindt zich aan de zijde Brugsepoortstraat en kan van de site afgesloten worden middels een poort. Naast de toegang tot de site en tot de geplande handelszaken, betreft het ook een zone waar op de bus kan gewacht worden. Eventuele geluidshinder zal zich eerder richten op de Brugsepoortstraat dan wel op het binnengebied en zijn omwonende. Om geluidshinder vanuit de publieke groenzone te voorkomen, stelt één van de bezwaarschrijvers voor om deze ruimte niet te veel als ontspanningsruimte in te kleden. Deze ruimte is niet enkel voor de studenten bedoeld, maar krijgt een publiek karakter. Het is dus een zone waar ook de buurtbewoners gebruik van kunnen maken, wat een enorme meerwaarde is in deze denses bebouwde omgeving met een gebrek aan buurtgroen. Het is zowel in het belang van de studenten als van de buurtbewoners dat deze ruimte aantrekkelijk wordt ingericht, om het gebruik ervan te stimuleren, maar om tegelijkertijd mogelijke hinder te beperken. De bomen krijgen door hun inplanting een bufferende werking naar de omgeving toe. De voorziene inrichting leent zich dus eerder voor een laag dynamisch en recreatief gebruik van de groenzone, om aldus de rust van zowel de studenten als de omwonenden te respecteren.

De trapkernen en passerelle tussen de gebouwen A/D en B/C zijn bij deze aanvraag voorzien van een bekleding om zo de mogelijke geluidshinder ten aanzien van de burens maximaal te vermijden.

Daarenboven zal ook de coach er mee op toezien dat potentieel hinderlijk gebruik wordt vermeden; zijn woning paalt aan één van de passerelles/trappen, en hij zal de eerste zijn die er zelf hinder van ondervindt. Het is een van zijn taken om hiertegen op te treden, mocht zich dat voordoen. Daarnaast blijft ook nog het aspect van de reeds aanwezige hoge tuinmuren, hierin een rol spelen.

Het ontwerp is zodanig dat de impact van deze groep studenten op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt: de bestaande (vaak hoge) gemene muren blijven behouden, waardoor de bestaande afscherming tussen de aanpalenden en de site Regniers behouden blijft. De gemeenschappelijke ruimtes richten zich naar het binnengebied en niet naar de aanpalenden. Er worden geen terrassen meer voorzien gekoppeld aan deze leefruimtes. De plaatselijk toegevoegde 4^e bouwlaag respecteert voldoende afstand tov de aanpalenden. De ramen zijn ingetekend met respect voor de aanpalenden.

Een alternatieve invulling van de site met kleinschalige detailhandel is niet mogelijk binnen het RUP Stedelijk Wonen, waarbij een minimaal aandeel wonen of gemeenschapsvoorzieningen is opgelegd (minstens 70% van de bvo).

Het behouden van een beperkte commerciële ruimte en vrij beroep zal zorgen voor een andere vorm van dynamiek, opwaardering van deze straat, en voor een gemengder publiek wat het gebruik van de buitenruimte voor de buurt deels kan stimuleren. Een gemengder publiek zal sneller interactie met en gebruik van de semipubliek toegankelijke groenzone met zich meebrengen.

Om mobiliteitsredenen is het bovendien noodzakelijk om op deze site een project te realiseren waarbij zo weinig mogelijk verkeersintensiteit wordt gegenereerd. Aangezien

studentenhuisvesting niet mag voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein, is deze invulling aanvaardbaar en opportuun op deze site.

De aanvrager van dit project, is gespecialiseerd in de bouw van grootschalige studentenhuisvesting. We kunnen er bij de beoordeling van dit project van uit gaan dat de aanvrager vooraf heeft onderzocht of het voorgestelde aantal kamers een afzetmarkt heeft. Binnen de stad Gent weten we in elk geval dat er nog steeds behoefte is aan kwalitatieve studentenhuisvesting. Het huidige aanbod voldoet nog niet aan de behoefte. Deze site is bovendien door zijn ligging bijzonder geschikt: in tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift wordt gesteld, zijn op wandel- en fietsafstand wel tal van hogere onderwijsinstelling aanwezig (Ugent, Odisee). De site is bovendien zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

MOBILITEIT

Conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent worden geen parkeerplaatsen voorzien voor de studenten, en een beperkt aantal voor de detailhandel. Rekening houdend met de schaal van de handelsruimtes en de ligging in het stadscentrum en nabij een groot openbaar vervoersknooppunt verleent het Mobiliteitsbedrijf in kader van dit dossier een gunstig advies: het voorgestelde parkeeraanbod (van auto's én fietsen) kan volstaan voor het voorgestelde programma.

PUBLIEKE GROENZONE

In het RUP Stedelijk Wonen, waarin de site Regniers is opgenomen, wordt verordenend gesteld dat een publieke groenzone met een minimale oppervlakte van 1000m² moet aangelegd worden. Dergelijke groenzone staat dus niet ter discussie want is wettelijk verplicht. Om de site in het geheel, en de groenzone in het bijzonder, bereikbaar te maken, wordt de poort aan de Brugsepoortstraat overdag opengesteld.

De toegang tot de semi-publieke ruimte is voorzien via een opening tussnen de gebouwen in de Brugsepoortstraat van ca 10m breed, waarvan het hekwerk ca 8,6m breed is (opendraaiende poort is ca 5,8m breed). Hierdoor is het park voldoende duidelijk aanwezig in het straatbeeld, wat de toegankelijk van de buurt stimuleert.

Volgens de motivatienota zal het terrein, 's nachts afgesloten worden maar overdag worden opengesteld. Het volledig en ten allen tijden afsluiten van de site is echter niet toegestaan aangezien hiermee een strijdigheid met het RUP zou ontstaan.

De toegang langs de Akkerstraat wordt gesloten met een poort die enkel door de gebruikers van de ondergrondse parking en het project toegankelijk is via een badge. Deze zijde is bijgevolg niet publiek toegankelijk. De toegang langs de Brugsepoortstraat is voldoende om te voorzien in de publieke toegankelijkheid van de site.

Aangezien de toegang enkel langs de Brugsepoortstraat wordt geregeld is geen publieke verbinding aanwezig waardoor geen sprake is van een publieke 'doorsteek' maar wel een 'toegang' tot dit groen.

MILIEUEFFECTEN

Voor de elementen rond nachtrust zie ook 'PROGRAMMA en NACHTRUST'.

In de aanvraag is een project M.E.R.-screening toegevoegd en zijn de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten onderzocht.

In de merscreening werden ook de effecten tijdens de werken onderzocht. Het aspect stikstof is niet onderzocht, maar de luchtkwaliteit werd wel meegenomen in de merscreening, zowel tijdens als na de werken.

De sloopwerken moeten gebeuren volgens de geldende reglementering inzake asbest, stofemissies, afvalverwerking etc. Deze wetgeving is onverminderd van toepassing, en wordt in opmerkingen bij deze omgevingsvergunning hernomen. De correcte uitvoering van de werken betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid, en valt onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, architect en aannemer.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING EN VOLUME

Tot voor de sloop van garage Regniers was het volledige terrein bebouwd en verhard, veelal tot tegen de perceelsgrenzen. Met het nieuwe project worden de gebouwen zodanig ingeplant dat ze enerzijds een meerwaarde betekenen voor de Brugsepoortstraat, en anderzijds ruimte laten voor een publiek toegankelijke groenzone. Door het doorbreken van de straatwand wordt meer zonlicht in de vrij smalle en drukke Brugsepoortstraat gebracht. Door het voorzien van handelsgelijkvloersen ontstaat bovendien een aantrekkelijke plint ter hoogte van een intensief gebruikte bushalte. Bij de inplanting van de dwarse volumes is een evenwicht gezocht tussen voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen enerzijds en het vrijwaren van voldoende onbebouwde ruimte voor de centrale publieke groenzone anderzijds. Hoewel de afstanden tot de perceelsgrenzen in sommige hoeken vrij beperkt is, is het ontwerp in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar: de bestaande gemene muren worden immers behouden en in vergelijking met de bestaande toestand ontstaat ruimte voor zowel een centrale groenzone als een groene buffer rondom de gebouwen. De minst bruikbare hoeken van deze groenzones worden ingericht met fietsenbergingen, wat positief is.

De tussenruimtes tussen de gebouwen onderling staan in verhouding tot de gevellengtes en de bouwhoogte. Het geheel resulteert in een evenwichtige verhouding van bebouwde en onbebouwde ruimte. Tussen gebouwen A en D, en tussen gebouwen B en C, worden passerelles voorzien. Er rest een voldoende vrije ruimte onder de passerelles om de ruimte er onder voldoende aantrekkelijk te houden. Bovendien zijn ze voldoende open uitgewerkt om het geheel luchtig te houden. Deze passerelles bevinden zich op voldoende afstanden van de perceelsgrenzen (minstens 9m70), waardoor geen storende inkijk kan ontstaan.

In voorgaande vergunning OMV_2018054701 K waren deze trappen en passerellen ontworpen als buitencirculatie. Maar om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van enkele buurtbewoners en van de stad, worden de trappen in dit ontwerp omsloten om akoestische redenen.

De voorgestelde volumes zijn aanvaardbaar binnen de stedelijke context waarbinnen ze zich bevinden. De gevellengtes zijn aangepast aan de ligging in het park enerzijds (gebouwen C en D) en geven voldoende massa aan de Brugsepoortstraat anderzijds (gebouwen A en B). De bouwdiepte (12m / 12m20) is gangbaar en laat een functionele inrichting toe. In aansluiting op de linkerbuur (zijde Brugsepoortstraat) reikt de bouwdiepte 1m59 voorbij de buur. Rekening houdend met de oriëntatie en de totale bouwdiepte (12m) is dit aanvaardbaar. In aansluiting op

de rechterbuur (Brugsepoortstraat 33) reikt de bouwdiepte 2m verder. Ook hier is het zo dat de totale voorgestelde bouwdiepte gangbaar en aanvaardbaar is in deze stedelijke omgeving (12m).

De voorgestelde bouwhoogte kan zich eveneens inpassen in de directe en ruimere omgeving. De bebouwing langsheen de Coupure is substantieel hoger. De bebouwing langsheen de Brugsepoortstraat bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van 3 bouwlagen met een hellend dak. In dergelijke omgeving is een nieuwbouw van 3 tot 4 bouwlagen aanvaardbaar. De hogere accenten (plaatselijk 4 bouwlagen) worden hoofdzakelijk aan de zijdes van het binnengebied gericht en telkens op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De voorgestelde dakvorm (positie van de bovenste bouwlaag) wijkt wel af van de voorschriften van het RUP. Voor de beoordeling van deze afwijking wordt verwezen naar toetsing aan de wettelijke voorschriften.

Vanaf huisnummer 33 tot aan de knik in de eigendomsgrens thv de brandweertoegang dient het voorste gevelvlak opgetrokken te worden op de perceelsgrens ipv 16cm er achter (er wordt dus enkel afgeweken thv het geveldeel aan de zitbank). Het volledige gebouwdeel dient 16cm op te schuiven zodat de gevel (met name zichtbaar op de verdiepingen) gelijk loopt met de rooilijn. Zie bijzondere voorwaarden en aanduiding op de plannen.

Aan het inspringende geveldeel thv de private zitbank dient het privédomein op de rooilijn/perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

PROGRAMMA

De ligging van deze site is bijzonder geschikt voor grootschalige studentenhuisvesting. Er bevinden zich verschillende hogere onderwijsinstellingen in de onmiddellijke omgeving en de site is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bovendien is een functie die autoverkeer aantrekt niet geschikt voor deze locatie, gelet op de ontsluiting van de site op een enkel richtingsstraat enerzijds (Brugsepoortstraat) en een kleinere woonstraat anderzijds (Akkerstraat). De combinatie van studentenhuisvesting met ruimte voor handelsgelijkvloeren aan de straatzijde is positief in kader van het verweven van verschillende functies binnen de stad en in functie van een levendige plint. De centrale opening tussen de gebouwen met zicht op de centrale groenzone draagt bij tot de levendigheid en aantrekkelijkheid van de straatwand.

De voorgestelde inrichting van de studentenhuisvesting is kwalitatief en voldoet aan de bepalingen van het Bouwreglement. Er wordt een voldoende variatie aangeboden in type kamers, er zijn voldoende leefruimtes die bovendien goed gespreid zijn, en er is ruimte voor een studentencoach. De inplanting van de leefruimtes is zodanig dat deze zich eerder op de eigen site richten, dan wel op de aanpalenden. De combinatie van een doordacht ontwerp met de engagementen in de beheersnota, doen concluderen dat dit project geen storende impact zal hebben op de omgeving.

Het gelijkvloers van gebouw B wordt ingericht in functie van een vrij beroep, het gelijkvloers van gebouw A als handelsruimte.

Het handelsruimte en de ruimte voor vrij beroep bevinden zich, volgens de Visienota Handel en Horeca 2023, in de categorie "buurtwinkelgebied". In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen. Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. In buurtwinkelgebied is de functie wonen dominant. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet en we streven naar clustering van functies. Handelspanden in buurtwinkelgebied mogen maximaal 600m² groot zijn met uitzondering van zaken binnen de categorie voeding. De huidige aanvraag betreft een nieuwe handelsruimte en commerciële ruimte op een locatie waar geen beperkingen zijn op functiewijzigingen. Omwille van deze redenen is er vanuit Economie een gunstig advies op deze aanvraag. We geven wel mee dat, wanneer de handelsruimte meer dan 400 m² zou bedragen, hiervoor een kleinhandelsvergunning moet worden aangevraagd.

ARCHITECTUUR

Het project werd mee begeleid door het team Stadsbouwmeester en werd ook voorgesteld aan de Kwaliteitskamer op 14/12/2017 die het volgende advies formuleerde:

Upgrade Estate is een ontwikkelaar die zich specialiseert in studentenhuysvesting en daarbij zoekt naar stedelijke meerwaarde. De Kwaliteitskamer waardeert in dit ontwerp het mengen van diverse publieke functies met studentenhuysvesting op deze site. De beoogde stedelijke meerwaarde wordt ook ruimtelijk vertaald door een publieksgericht voorplein, als verbreding van de Brusgsepootstraat te voorzien. De Kwaliteitskamer vraagt wel om expliciet het publieke en publieksgerichte karakter van de site verder uit te klaren en via het ontwerp scherper te definiëren.

1. Volumes

De Kwaliteitskamer meent dat de ontwerper gekomen is tot een goede inplanting van de volumes op de site, waarbij is rekening gehouden met de lichttoetreding tot het binnengebied en de vorming van de publieksgerichte zone. Het verschuiven van de volumes op de hoogste verdieping, afwijkend van de strikte voorschriften van het RUP, zijn zeker aanvaardbaar en komen de volumewerking ten goede.

2. Doorwaadbaarheid site

De Kwaliteitskamer waardeert de keuze van de ontwerper voor het publiek toegankelijk maken van het binnengebied, maar vraagt dit pragmatisch te bekijken. In het kader van mogelijke overlast tijdens de nacht vraagt de Kwaliteitskamer uitdrukkelijk om de afsluitbaarheid van het binnengebied nu reeds te evalueren en indien gewenst expliciet mee op te nemen in het ontwerp. De grens tussen de verschillende delen kan worden opgenomen in de vorm van hekkens, groenaanplantingen,... maar vraagt vandaag reeds een ontwerpuitspraak. De Kwaliteitskamer vraagt deze grens tussen publiek en privaat karakter te onderzoeken op verschillende plaatsen, zoals aan de trappenkokers met circulatieplateau's. De toegangscontrole tot deze trappenkokers moet mee worden opgenomen in het beheer. De Kwaliteitskamer vraagt bijkomend om de circulatieplateau's gedeeltelijk dicht te maken aan de zijde het dichtst bij aanpalende burens om geluidsoverlast te vermijden. In functie van vergroening van het binnengebied adviseert de Kamer een landschapsarchitect aan te stellen.

3. Materialen

De Kwaliteitskamer stelt zich vragen bij de beglaasde gevel aan de Brugsepoortstraat -in functie van een dokterspraktijk- en vraagt de plint uit te werken in een architectuurtaal die past bij deze functie. Het onderscheid tussen de meer privateren van de praktijk en de wachtruimtes en inkom aan het plein moet verder worden onderzocht. De Kwaliteitskamer waardeert de robuuste plint aan de commerciële ruimte. De ontwerper kiest voor een geëmailleerde gevelsteen voor de langse wanden ter hoogte van de Brugsepoortstraat, de dwarse wanden worden aangekleed met hout. De Kwaliteitskamer oppert te onderzoeken of het materiaal van de langse gevel niet kan worden doorgetrokken in de dwarse wanden en de publieke omgeving rondom het pleintje.

4. Functies

De Kwaliteitskamer apprecieert de zoektocht naar diverse functies die het stedelijke karakter en menging van gebruikers versterkt. De Kamer vraagt om voor invulling van de commerciële ruimte op de plint ter hoogte van de Brugsepoortstraat, een functie te zoeken die goed combineert met studenten. De Kwaliteitskamer vraagt bij de inrichting van het plein te onderzoeken waar de wachtaccommodatie van de bushalte wordt voorzien.

OPVOLGING

De Stadsbouwmeester zal voorstellen om dit project voor te leggen op een IKZ-vergadering om te kunnen bespreken met diverse stadsdiensten hoe met het semi-publiek domein kan worden omgegaan, zowel naar inrichtingseisen als naar beheer en afsluitbaarheid.

Door het team Stadsbouwmeester werd dit project verder opgevolgd en aan de aandachtspunten van zowel de Kwaliteitskamer als IKZ werd in het ontwerp gevolg gegeven. Het publiek of privaat karakter binnengebied werd uitgeklaard. Het hele binnengebied blijft privaat eigendom. In het nieuwe voorstel wordt ter hoogte van het stedelijk plein een schuifpoort voorzien onderbroken door de brievenbussen. Op deze manier wordt aan de zijde Brugsepoortstraat een duidelijk antwoord gegeven op onderscheid publiek-privaat. De private tuin blijft evenwel gecontroleerd doorwaadbaar en toegankelijk gedurende de dag. De gevels en plinten werden aangepast. Het geheel oogt bij verdere uitwerking veel consequenter en is in samenhang met het ontwerp van de buitenruimte. Het team Stadsbouwmeester adviseert het project als gunstig. Er zijn geen ruimtelijke of architecturale opmerkingen op het ontwerpvoorstel.

MOBILITEIT EN PARKEREN

Bereikbaarheid van het project

- De site is gelegen op wandelafstand van het stadscentrum en van een cluster Hogescholen in de buurt. De buurt is voorzien van de nodige wettelijke voetgangersvoorzieningen en is gelegen aan een zeer druk openbaarvervoersknooppunt. Op minder dan 100m van de site zijn verschillende tram- en bushaltes, die een zeer goede verbanding aanbieden met het centrum en het Sint-Pietersstation.
- Het binnengebied van de site is autovrij en vlot toegankelijk voor fietsers. De toegang voor fietsers bevindt zich uitsluitend langs de Brugsepoortstraat. De site is net gelegen binnen de R40, wat maakt dat deze zich in de zone 30 bevindt. Langs de R40 zijn er fietsvoorzieningen.
- De site is bereikbaar via de R40, het kruispunt Duizend Vuren en de Brugsepoortstraat. Tevens is de site langs de Akkerstraat ontsloten voor de eigenaars van een

ondergrondse parkeergarage. Enkel een beperkt aantal personen met een badge kunnen het poortje bedienen die de twee percelen van elkaar scheidt.

Parkeren

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

1. Type functie: studentenkamers en handel
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 138 studentenkamers, 1 conciërgewoning (2 slaapkamerappartement) en 400 m² verkoopoppervlakte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **minimum 138 fietsparkeerplaatsen voor studenten, 5 voor personeel (handel en conciërge) en 12 voor bezoekers**. Daarnaast vragen we **geen autoparkeerplaatsen voor studenten en bezoekers en 4 à 10 autoparkeerplaatsen voor personeel**. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen.

Fiets:

- Er worden 181 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten in 4 fietsenbergingen. Daarnaast is nog een fietsenberging tussen de gebouwen met handelsgelijkvloers met plaats voor 16 fietsen. Er worden bijgevolg ruimschoots voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor het hele project.
- Enkel in de stalling voor personeel werden er 4 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. We kunnen hier mee akkoord gaan gezien we geen buitenmaatse plaatsen voor studenten vragen.
- De fietsenbergingen zijn verspreid over de site, waardoor studenten zelf kunnen kiezen welke het dichtst bij hun woning is.
- De inrichting van de fietsenstalling zelf is comfortabel. Ze zijn bovendien allemaal overdekt en afgesloten.
- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn gemengd met die voor studenten en personeel. De verschillende doelgroepen moeten echter afgescheiden kunnen worden van elkaar om de veiligheid te garanderen. We vragen dan ook om extra maatregelen te nemen zoals bijkomende afsluitingen binnen in de stallingen om het verschil duidelijk te maken voor de verschillende doelgroepen.

Auto:

- Studentenhuisvesting belast het perceel niet met parkingvoorziening, in tegenstelling tot andere woonvormen. De centrale ligging en nabijheid van scholen en het stadcentrum in combinatie met de aanwezigheid van openbaar vervoer en fietstrajecten maakt deze locatie zeer geschikt daarvoor.
- Er is een bestaande ondergrondse parking aanwezig met 14 parkeerplaatsen die kan gebruikt worden door het project. Dit is meer dan het maximum bepaald door de parkeerrichtlijnen. Het overaanbod moet niet worden gesupprimeerd gezien het gaat om een functiewijziging. De extra parkeerplaatsen kunnen ter beschikking gesteld worden aan buurtbewoners.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Laden en lossen

Aangezien het voorliggend project een volledige nieuwbouw betreft, is het van belang dat het laden en lossen voor de commerciële ruimte op eigen terrein gebeurt. Dit is noodzakelijk voor de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. Het project is immers gelegen aan een zeer nauwe straat met drukke openbaarhaltes en veel fietsverkeer. Halteren voor laden en lossen op de openbare weg is hier niet gewenst.

In kader van de vorige vergunningsaanvraag is het voorstel gekomen voor inpassing laden en lossen, die vandaag ook vertaald werd in de plannen. Dit is conform de voorbesprekingen en kunnen we mee akkoord gaan.

ERFGOED

Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde regularisatie van de sloop van de voormalige garage op deze site. De gebouwen en constructie van de garage bevonden zich in het CHE-gebied maar hadden geen erfgoedwaarde en waren niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen panden Coupure 840 en Brugsepoortstraat 19-25 en 27 werden reeds eerder gesloopt voor de bouw van een appartementsgebouw (Coupure) en de garage.

Er is vanuit erfgoedoverwegingen geen advies voor de nieuwe gebouwen en ontwikkeling van de site.

GROEN

Er is principieel geen bezwaar tegen de bouw van een collectief studentenverblijf en de ontwikkeling van een zone voor publiek toegankelijk groen tussen de Akkerstraat en de Brugsepoortstraat. Het dossier werd eerder ingediend en gunstig geadviseerd door onze dienst en verleend door het college. Bij de gewijzigde aanvraag staan de bouwvolumes ongewijzigd ingetekend. De mogelijke doorsteek richting Akkerstraat is echter niet meer voorzien, waardoor er geen doorwaadbaarheid meer is. Het semi-publiek toegankelijk groen is nu enkel nog vrij toegankelijk vanaf de Brugsepoortstraat en wordt 's avonds afgesloten (zoals ook was voorzien in de eerste aanvraag). Er is dus geen zachte verbinding meer naar de groenklimateas 7 (Coupure) via de Akkerstraat, maar men dient nu de Contributiestraat te gebruiken.

Door verschillende (verstrengde) vereisten qua waterhuishouding en brandweerregels is de groenzone aangepast ten opzichte van het eerder ingediende dossier.

Het tuinplan telt maar half zoveel hoogstammige bomen meer dan in de eerder vernietigde aanvraag (7-tal ten opzichte van een 15-tal). Dit komt omdat de Brandweer de gevels van de gebouwen C en D moet kunnen bereiken (7-tal bomen kunnen daarom niet voorzien worden). De verharding noodzakelijk voor de brandweer in het binnengebied (weliswaar gewapend gras) zorgt uiteraard op zich ook al dat de groeninrichting zeer beperkt wordt. De private tuinzones achter de gebouwen C en D zijn nu grotendeels geworden tot wadi's en bijgevolg zijn deze nog weinig functioneel (deze oppervlaktes waren eerder ook niet meegeteld in de beoogde 1400 m²). De zone voor terras en patio zijn nu wel geschrappt, dus in de zone tussen gebouw A en D is er wat meer onverharde groenzone aanwezig. Voor de afbraak van de aanwezige gebouwen

was het terrein ook volledig verhard, dus het is wel een verbetering. Echter stelt onze dienst zich toch vragen bij de uiteindelijke kwaliteit en het functioneren van de groenzones. Gezien deze niet worden opgenomen in het openbaar domein gaan we de aanleg niet ongunstig adviseren. De aanpassingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan alle regels indien de gebouwen op een ongewijzigde (en eerder door het college goedgekeurde) positie worden ingeplant.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 materiaalkringlopen 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 250m³.

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.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20230922-0023: POORT Upkot geothermie + lozing:

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.
Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de huisvesting 138 studenten en coach wordt via een septische put geloosd in de openbare riolering.

Aspect bodem en grondwater

Er wordt een klantencabine op middenspanning (transformator van 630kVA) geïnstalleerd. De transformator is niet ingedeeld. Het betreft een oliegekoelde transformator die uitgerust zal zijn met een opvangbak zodat eventuele olielekken worden opgevangen.

In zeer beperkte mate zullen er onderhouds- en kuisproducten aanwezig zijn. De individuele verpakkingseenheid van deze gevaarlijke producten is kleiner dan 30 liter/kg. De totale opgeslagen hoeveelheid zal kleiner zijn dan 50 liter/kg. Rubriek 17.4 is bijgevolg niet van toepassing.

Aspect lucht

Voor het studentenhuysvestingsproject met 138 kamers + coach woning zal er voor de verwarming en koeling gebruik gemaakt worden van een water-water warmtepomp. Hierbij hoort ook de installatie van een BEO-veld met geothermische boringen. Er zal geboord worden buiten een grondwaterbeschermingszone en tot maximaal het dieptecriterium (nl. 150 meter). Rubriek 55.1 is bijgevolg niet van toepassing.

Aspect geluid

De aanwezige technische installaties (transformator, warmtepomp, ventilatiegroepen) kunnen mogelijks geluidshinder veroorzaken.
Om de geluidshinder tot een minimum te beperken worden volgende milderende maatregelen genomen:

- de toestellen worden op een locatie geplaatst waar ze het minste overlast creëren voor derden. Zo worden alle ventilatiegroepen in een lokaal geplaatst binnen het bouwvolume. Ook de transformator en warmtepomp staan binnen het gebouw opgesteld.
- er worden lokaal bijkomende akoestische ingrepen voorzien om geluidshinder tot een minimum te beperken.
- in de processturing wordt rekening gehouden om 's nachts geen bijkomende overlast te genereren.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect bodem

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00

of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 033410-017/MLE/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20230927-0063: POORT Upkot – Bemaling:

Aspect afvalwater

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een tijdelijke inrichting, nl. een bemaling van verontreinigd grondwater in het kader van bouwwerken (plaatsing septische putten, hemelwaterputten en liftputten in studentenhome).

Lozingssituatie

De site is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Het betreft een gemengd stelsel.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- Rubriek 3.4.2: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet van meer dan 2 m³/uur tot en met 100 m³/uur
- Rubriek 3.6.3.2: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II

van het Vlarem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m³/uur tot en met 50 m³/uur.

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 52,29 m³/uur – 1254,96 m³/dag (zonder wzi) – 40,83 m³/uur – 979,92 m³/dag (met wzi) bedragen en bestaat uit het mogelijk verontreinigde grondwater dat zal worden onttrokken. Het zal, al dan niet via een wzi, geloosd worden op de openbare riolering. De duur van de bemaling wordt geraamd op 60 dagen.

Uit het dossier kan niet worden afgeleid uit welke zuiveringsstappen de wzi zal bestaan.

Door de ophooglaag op het terrein en omliggende OVAM-dossiers kunnen er mogelijks zware metalen in het grondwater zitten, om die reden vraagt het bedrijf volgens lozingsnormen aan:

- As : 50 µg/l
- Cd : 0,8 µg/l
- Cr : 500 µg/l
- Cu : 500 µg/l
- Ni : 300 µg/l
- Pb : 500 µg/l
- Zn : 2000 µg/l

Deze lozingsnormen kunnen opgenomen worden als bijzondere voorwaarde.

In de bijgevoegde bemalingsstudie wordt nog de opmerking meegegeven dat voor PFAS de huidige rapportagegrens van 100ng/l per stof of de groepsnorm van 500ng/l gehanteerd dient te worden. Conform het advies van de VMM kan hier niet mee akkoord gegaan worden, gezien de rapportagegrens gezakt is tot 20/50 ng/l en er geen groepsnorm meer wordt gebruikt. Er wordt echter geen specifieke lozingsnorm aangevraagd voor de individuele componenten PFAS. De site is ook niet gelegen in een PFAS no regret zone.

Voor bemalingsdossiers gelden volgens VMM minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

De volgende lozingsnorm wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen:

- PFAS i : 20 resp. 50 ng/l (rapportagegrens)

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Het bedrijf stelt het volgende met betrekking tot de monitoring:

Om te bepalen of een grondwaterzuivering dient toegepast te worden, stellen we voor om een monitoring gedurende de eerste 15 dagen van de bemaling te voorzien, waarbij op regelmatige tijdstippen stalen genomen worden van het grondwater. Op basis van deze metingen kan men beslissen of een waterzuivering al dan niet noodzakelijk is.

Conform het advies van de VMM kan hiermee niet akkoord worden gegaan.

Bij opstart van de bemaling dienen analyses te worden genomen op de vergunde parameters. Indien de vergunde normen worden overschreden, dient de wzi onmiddellijk geplaatst te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect bodem en grondwater

Aanvraag

Voor de aanleg van de ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 59 613 m³/jaar en max. 1 255 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 60 kalenderdagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,25 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 7 mechanische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst. De peilbuis werd eenmalig opgemeten direct na plaatsing (27/08/2018), de grondwaterstand bedroeg 1,8 m-mv. De grondwaterstand is net na plaatsing van een peilbuis mogelijk nog niet in evenwicht. Het is aangeraden de grondwaterstand op te meten voor opstart van de bemaling.

De quartaire deklaag binnen het projectgebied heeft een gemiddelde dikte van ca. 10 m. De quartaire deklaag is voornamelijk samengesteld uit grof, leem- en kleihoudend zand. Onder de quartaire deklaag situeert zich de Formatie van Gentbrugge met een laagdikte van ca. 20 m. Deze formatie is hoofdzakelijk samengesteld uit fijn, glauconiet- en kleihoudend zand. Het Panesiliaan Aquitardsysteem begint op een diepte van ca. 15 m-mv. In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv voor de bepaling van het debiet en de invloedstraal en 2 m-mv voor de zettingsberekeningen.

Bemaling

De bemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

De bemaling werd ontworpen als een bemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 10 m -mv.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (MODFLOW) en bedraagt ca. 319 m.

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld te worden aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023122272). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Bij lozing van meer dan 10 m³/uur in de gemengde riolering moet conform Vlarem II de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

Zettingen

De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm en de differentiële zettingen blijven kleiner dan 1/700. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. Binnen het projectgebied (kadastraal perceel 2685H) is zowel het vaste deel van de aarde als het grondwater verontreinigd door middel van zware metalen (cadmium, koper, lood en zink). De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Verdroging

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

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor onbepaalde duur. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 60 dagen. Conform het advies van VMM kan akkoord gegaan worden met een termijn van 60 dagen vanaf de start van de bemaling.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20230922-0023:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

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 huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 4220 m ³ /jaar, 9m ³ /dag en 0,4 m ³ /uur Nieuw	4220 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (water/water) ikv omgevingsvergunningaanvraag bouwen van een studentenhuysvestingsproject met 138 kamers + coach woning Nieuw	54,7 kW

Inrichtingsnummer 20230927-0063:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Monitoring bemalingswater ifv aanwezigheid van mogelijke verontreinigingen – het lozen van 52,29 m ³ /uur – 1254,96 m ³ /dag (zonder wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	52,29 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Grondwaterzuivering: indien uit de monitoring blijkt dat de aangevraagde lozingsnormen overschreden worden – het lozen van 40,83 m ³ /uur – 979,92 m ³ /dag (met wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	40,83 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde	59613 m ³ /jaar

	<p>watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ivf uitvoering regenwater- en liftputten – bemaling voor een termijn van 60 dagen vanaf de start van de eerste bemaling en een debiet van max. 1 255 m³/dag en 59 613 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,25 m-mv Nieuw</p>	
--	--	--

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023122272 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone aan 85 comm.v (O.N.:0819492820) gelegen te Brugsepoortstraat 17, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit POORT Upkot geothermie + lozing en POORT Upkot - beslist het college als volgt:

Inrichtingsnummer 20230922-0023:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

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 huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 4220 m ³ /jaar, 9m ³ /dag en 0,4 m ³ /uur Nieuw	4220 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (water/water) ikv omgevingsvergunningaanvraag bouwen van een studentenhuysvestingsproject met 138 kamers + coach woning Nieuw	54,7 kW

Inrichtingsnummer 20230927-0063:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Monitoring bemalingswater ifv aanwezigheid van mogelijke verontreinigingen – het lozen van 52,29 m ³ /uur – 1254,96 m ³ /dag (zonder wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	52,29 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Grondwaterzuivering: indien uit de monitoring blijkt dat de aangevraagde lozingsnormen overschreden worden – het lozen van 40,83 m ³ /uur – 979,92 m ³ /dag (met wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	40,83 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet	59613 m ³ /jaar

	<p>van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ivf uitvoering regenwater- en liftputten – bemaling voor een termijn van 60 dagen vanaf de start van de eerste bemaling en een debiet van max. 1 255 m³/dag en 59 613 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,25 m-mv Nieuw</p>	
--	--	--

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 en advies van 13 februari 2024).

- *De bijzonder brandweerweg en de aansluiting van deze weg op de Brugsepoortstraat moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_POORT_IB_N'*
- *De brandwerende deuren van het sas tussen de laad- en loszone en de handelsruimte moeten zelfsluitend zijn.*
- *De opengaande delen van de poort moeten breder voorzien worden zodat de poort opendraait over de volledige breedte van de brandweerweg.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 22 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 21 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** afgeleverd op 4 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 22 december 2023.

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

Archeologie:

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **27497** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Inplanting

Vanaf huisnummer 33 tot de brandweertoeegang dient het voorste gevelvlak opgetrokken te worden op de perceelsgrens. Het volledige gebouwdeel dient 16cm op te schuiven zodat de gevel (met name zichtbaar op de verdiepingen) gelijk loopt met de rooilijn. Gelijkvloers gaat dit over de vooruitstekende penanten en de zitbank die gelijk moeten lopen met de rooilijn (zie aanduiding).Zie aanduiding op de plannen.

Groen

De aanplant van de hoogstammige (fruit)bomen (HS 10/12) gebeurt in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de bouwwerken en gebeurt op minstens 2 meter van de scheidingslijn tussen twee erven.

Hemelwater

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. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De daken van de fietsenstallingen (indien groter dan 40 m²) die niet aangesloten worden op de hemelwaterput, moeten aangelegd worden als groendak.

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.

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 geleidigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

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 materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

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.

Economie

- voor de handelsruimte: maximaal 600m² (met uitzondering van de categorie voeding)
- aanvragen van Kleinhandelsvergunning wanneer de handelsruimte meer dan 400m² zou betreffen.

Mobiliteit

- De fietsparkeerplaatsen van de verschillende doelgroepen moeten afgescheiden kunnen worden van elkaar om de veiligheid te garanderen. We vragen dan ook om extra maatregelen te nemen zoals bijkomende afsluitingen binnen in de stallingen om het verschil duidelijk te maken voor studenten, personeel en bezoekers.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er zal één oprit - enkel als brandweertoegang - met een breedte van maximum 9 m op het openbaar domein worden toegestaan tussen de gebouwen. Bij de aanleg van deze oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. (met een plaatselijke verlaging over een breedte van 1,5 m met een opstand van 2 cm ifv de toegang voor fietsers).

Er zal één oprit – om te laden en lossen - met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan naast huisnummer 33. Bij de aanleg van deze oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit.

Na het beëindigen van de werken zal het voetpad aangepast worden – verwijderen van de bestaande opritten en voorzien van de 2 nieuwe - door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande

verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Er mogen geen keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir voorzien. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Poorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het verplaatsen van de nutscabine(s) is op kosten van de bouwheer/aanvrager.

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

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

Aan het inspringende geveldeel thv de private zitbank dient het privédomein op de rooilijn/perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Riolering:

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

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

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

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put(-ten).

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Overige bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 033410-017/MLE/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2. De volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- As : 50 µg/l
- Cd : 0,8 µg/l
- Cr : 500 µg/l
- Cu : 500 µg/l
- Ni : 300 µg/l
- Pb : 500 µg/l
- Zn : 2000 µg/l
- PFAS i : 20 resp. 50 ng/l (rapportagegrens)

3. De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium

zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

4. Bij opstart van de bemaling dienen analyses te worden genomen op de vergunde parameters. Indien de vergunde normen worden overschreden, dient de wzi onmiddellijk geplaatst te worden.

5. Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

6. Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

7. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

8. De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld te worden aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023122272).

9. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

10. Bij lozing van meer dan 10 m³/uur in de gemengde riolering moet conform Vlarem II de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

11. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

12. Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te

worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: : Bijstelling van artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meerdere gevaarlijke stoffen bevat.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van installaties van de **openbare verlichting en of de sfeer- of monumentverlichting**, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van installaties van de **openbare verlichting en of de sfeer- of monumentverlichting**, die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er moet eveneens, voorafgaand aan de werken, contact opgenomen worden met de netbeheerder Eandis op het nummer 078/35.35.34.

Afhankelijk van het type armatuur kunnen zij inschatten wat er moet gebeuren, al dan niet voorafgaand aan de werken, om eventuele koudebruggen na de werken bij het terugplaatsen van de armatuur te vermijden.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Eandis.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Eandis om de werken uit te voeren.

Voor het eventueel wegnemen van **de haltepaal, de ticketautomaat en het realtimebord voor trolley-bus** moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn Oost-Vlaanderen, Brusselsesteenweg 361, 9050 Gent-Gentbrugge.

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

Niet constructieve elementen (zoals reclame/belettering/...) mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3m is dit 20cm, tussen 3 en 4m is dit 60cm en hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

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

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

OPMERKINGEN MILIEU

Inrichtingsnummer 20230922-0023: POORT Upkot geothermie + lozing

1. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.
2. Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.
3. Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.
Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Inrichtingsnummer 20230927-0063: POORT Upkot – Bemaling

1. Bij gebruik van een bemalingspomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – 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 beroepsindiener 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_04600 - OMV_2023122272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semi-publiektoegankelijke groenzone - met openbaar onderzoek - Brugsepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023122272

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_POORT_D_N_RAAM.pdf	Da5k7UTMDbbBg+LP3EQZRA==
BA_POORT_G_B_NO1.pdf	WvVDA1Ut3Jrpns8dzcz4Ew==
BA_POORT_G_N_NO1.pdf	Ls5VtPJgTHa3BypAguGSeQ==
BA_POORT_G_N_NO2.pdf	NdhUOu0YoDrE36r6sGLZqg==
BA_POORT_G_N_NW1.pdf	3ELtIspeSYdTnbGfE6DZUQ==
BA_POORT_G_N_NW1.pdf	8JE9EwAV/DWpAb9okML+Ng==
BA_POORT_G_N_NW2.pdf	1BAno0kE4qinj3aRL3DUkA==
BA_POORT_G_N_NW2.pdf	zQcYrJA32zagOatZUjEbaQ==
BA_POORT_G_N_ZO1.pdf	CYqbbvxwUVUY+RxaKK22sw==
BA_POORT_G_N_ZO1.pdf	76rK3PU9ddopS8sj4nKycA==
BA_POORT_G_N_ZO2.pdf	sRxN3lBDrRoFRcpFrPOK4g==
BA_POORT_G_N_ZW1.pdf	6dUdL1dpi9/25mUt7vQxjQ==
BA_POORT_G_N_ZW2.pdf	Rgi25SQw7ZfEwsFfiD91pg==
BA_POORT_G_V_NO1.pdf	SXkTiwYVtFgpLWCmXwEa+A==
BA_POORT_G_V_NO2.pdf	EVrMxSILtc+DRnDrFX3QMg==
BA_POORT_G_V_ZO1.pdf	/4q0DrzmYE6pcG01741e2Q==
BA_POORT_G_V_ZW1.pdf	ZYgFITw6nnuYNFM7bhDYgQ==
BA_POORT_GS_N.pdf	R4jxXWaLntgL3rRpMc98QQ==
BA_POORT_I_B.pdf	ZFeu19XdO1lIWbozPztq7A==
BA_POORT_I_N.pdf	FvozGMIBZ4q464CL0E3BLQ==
BA_POORT_I_V.pdf	yuKT7pWYEBn6AmTcDkEx+Q==
BA_POORT_L.pdf	Au3NWuXrzHJ5SwpDqrpp/Q==

BA_POORT_P_B_-1.pdf	SbiOAYQKVX0z0+M0upWXLg==
BA_POORT_P_B_0.pdf	LRuBL8ih4aEr0ft6CAND3A==
BA_POORT_P_N_-1.pdf	eAKaMMMPXy8Hkhd01mynsg==
BA_POORT_P_N_0.pdf	hTLHUva9FSc09HRAnvc/yA==
BA_POORT_P_N_1.pdf	uE8yw/tOtm0Wp/YxS9XfwQ==
BA_POORT_P_N_2.pdf	bE9MgtTrCp6U6u370Kns7Q==
BA_POORT_P_N_3.pdf	0joYlh9YFGdd5u1ucej2zQ==
BA_POORT_P_N_4_DAK.pdf	F6OI88itQ9WhSyBPoJZggw==
BA_POORT_P_N_WADI.pdf	kpfAu1S845MKy3d1MP+b7g==
BA_POORT_P_V_-1.pdf	jf+VWgWmJ6O0IjJraquKqA==
BA_POORT_P_V_0.pdf	slqogVzfu4xPgMTM1gVTbA==
BA_POORT_P_V_1.pdf	j6l0TC2/6cdlxWmWktisEA==
BA_POORT_P_V_2.pdf	QaGbW55p/2c43c7Jilowsw==
BA_POORT_P_V_3_DAK.pdf	jSj06ttURZWlx/wCCr/SmQ==
BA_POORT_S_B_AA_.pdf	AqtdpdxUvB/mZPOhRKcORA==
BA_POORT_S_N_AA_.pdf	WeydxwJv53xl/Jk0n5e84A==
BA_POORT_S_N_BB_.pdf	YJvkNNU8v+DWSym2RX+rLQ==
BA_POORT_S_N_CC_.pdf	jSXZ8EK3pURsMmeZ3FA7QQ==
BA_POORT_S_N_DD_.pdf	uHyWo/V9tYb+ePbYpoWQZQ==
BA_POORT_S_N_EE_.pdf	uR6W16Oq7QN5o3trYiEzbA==
BA_POORT_S_V_AA_.pdf	Kvik+mOLupJArb1AE2X6Qw==
BA_POORT_S_V_BB_.pdf	4enmZLxagLai9ucS2X+llw==
BA_POORT_T_B_1.pdf	opLYlOe9mZR2WIFopE/a4A==
BA_POORT_T_B_2.pdf	6TclAhz5tcCRVPS0JeWVxQ==
BA_POORT_T_N_1.pdf	DGvUEIHBgAC24ibS9d4fXA==
BA_POORT_T_N_2.pdf	dmOnLEU3g/flpRYpSV99Yw==