



---

**2024\_CBS\_05352 OMV\_2023143112 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuysvesting met maakateliers in de plint - met openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

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

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Het Decreet 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?**

SJV OTTER BV met als contactadres Kwadestraat 149 A/3.1, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV\_2023143112) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 december 2023.

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

- Onderwerp: het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuysvesting met maakateliers in de plint
- Adres: Ottergemsesteenweg 441-475, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 409Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De bouwplaats situeert zich langs de Ottergemsesteenweg en paalt aan de oostzijde aan de oprit van de E17 (B401). Het terrein situeert zich tussen bedrijfsgebouwen en aan de overzijde van de Ottergemsesteenweg bevinden zich rijwoningen. Het terrein zelf is 3892 m<sup>2</sup> groot en is bebouwd met een kantoorgebouw van 8 bouwlagen hoog met footprint van 731 m<sup>2</sup>. Aan de zijde van de Ottergemsesteenweg staat een distributiecabine van Fluvius. De ruimte rondom het gebouw is nagenoeg integraal verhard en functioneert als parking die aan de oostelijke zijde aansluit op de maaiveldparking van de aanpalende bedrijven. Aan de achterzijde van het terrein staat een fietsenstalling.

De aanvraag betreft het slopen van de aanbouwen, verharding en fietsenstalling op het perceel en het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw in functie van grootschalige studentenhuysvesting en maakateliers in de plint. Van het bestaande gebouw blijven enkel de structuur (kolommen, balken en vloerplaten), de bestaande liftkokers en binnentrapenkoker behouden. Het gelijkvloers volume aan de noordzijde alsook de buitentrap aan de westzijde van het gebouw worden volledig afgebroken.

Na afbraak wordt de bestaande structuur aangevuld met een dubbelhoge plint (kroonlijsthoogte 7,10 m) die wordt voorzien aan de noord-, west- en zuidzijde van het bestaande gebouw en die een uitbreiding van de bestaande footprint betekent van 1190 m<sup>2</sup>. In deze plint worden 4 duplex maakateliers ondergebracht die via de noordzijde worden ontsloten. De maakateliers hebben een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 347 m<sup>2</sup>, 279 m<sup>2</sup>, 190 m<sup>2</sup> en 285 m<sup>2</sup>. De zuidelijke zijde van de plint wordt op het gelijkvloers ingericht als overdekte galerij. De maakateliers hebben een vrije hoogte van 6,7 m en worden aan de zuidzijde voorzien van een duplexniveau, ontsluitbaar via een wenteltrap. Het duplexniveau kan worden ingericht als administratieve zone en kijkt uit op de gemeenschappelijke groenzone aan de zuidzijde van het gebouw. Centraal op het gelijkvloers komt een fietsenberging, een klantencabine van Fluvius en een afvalberging van 26,51 m<sup>2</sup>. De fietsenberging voor de maakateliers wordt ontsloten via de noordzijde en is 31,09 m<sup>2</sup> groot voor 16 fietsen. Daarnaast komt de fietsenstalling voor de studentenhuysvesting van 95,90 m<sup>2</sup> voor 126 kamers en een bezoekersstalling van 18,96 m<sup>2</sup> voor 14 fietsen. Deze fietsenbergingen ontsluiten via de zuidelijke zijde.

Het bestaande hoofdvolume van 8 bouwlagen wordt aan de westelijke zijde met 6,7 m uitgebreid tot een volume van 44,18 m diep en 12,87 m breed.

De bouwhoogte bedraagt 27,07 m ten opzichte van de vloerpas met centraal een technisch volume tot 29,67 m ten opzichte van de vloerpas.

In dit hoofdvolume wordt vanaf de 3<sup>de</sup> bouwlaag een grootschalige collectieve studentenhuisvesting ingericht met in totaal 126 studentenkamers. De toegang tot de studentenhuisvesting wordt aan de zuidzijde van het bestaande gebouw gepland met naast de inkom ook een kantoor voor de conciërge. Elke bouwlaag ingericht voor studentenhuisvesting telt in totaal 21 studentenkamers, geschikt rond een centrale gang. Per verdieping worden 5 kamers zonder eigen sanitair (min. 12 m<sup>2</sup>), 15 kamers met eigen sanitair (min. 15 m<sup>2</sup>) en 1 studio (min. 21 m<sup>2</sup>) voorzien. Centraal zijn telkens 2 leefruimtes gepland, evenals de gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen. De leefruimtes hebben een totale oppervlakte van ongeveer 42m<sup>2</sup> per bouwlaag. Per bouwlaag wordt eveneens een gedeeld toilet en een gedeelde douche voorzien. Daarnaast worden, verdeeld over de 6 bouwlagen, 2 toegankelijke toiletten, 2 toegankelijke douches en 2 bergruimtes ingericht.

De oprit naar de maakateliers en de parking op het aanpalende perceel wordt aan de noordzijde van het gebouw voorzien in waterdoorlatende betonklinkers. Aansluitend aan de bestaande parking op het aanpalende perceel komt een parking voor 4 auto's.

Het terrein ten westen, zuiden en oosten van het gebouw wordt als groenzone aangelegd, met uitzondering van een toegangspad naar de inkom van de fietsenberging en de studentenhuisvesting en een brandweerweg in grindgazon. De buitenaanleg rondom de bestaande distributiecabine van Fluvius wordt eveneens meegenomen in het ontwerp en wordt vergroend.

De gevel van de plint sluit qua vormtaal en materialisatie aan bij de aanpalende industriële loodsen en wordt uitgewerkt met 6,13 m brede, gelijkmatig verdeelde portiekelementen in lichtgrijs architectonisch beton. De portieken volgen hierbij dezelfde ritmering als de bovenbouw. Ze worden ingevuld met betonpanelen in lichtgrijs architectonisch beton, afgewisseld met sectionaalpoorten of schrijnwerkgehelen in naturel geanodiseerd aluminium. De sectionaalpoorten worden met een transparante invulling voorzien zodoende daglicht toe te laten in de maakateliers.

De gevel van de studentenhuisvesting wordt opgebouwd uit gestandaardiseerde prefab elementen van 6,13 m bij 3,25 m in een bronskleurige aluminium beplating. Tussen de ramen wordt een geprofileerde, bronsbruine aluminium beplating voorzien waarvan de canelure een identieke maatvoering aanhoudt als de spijltjesbalustrades voor de ramen. De aluminium beplating aan de zuidzijde van het gebouw fungeert als luifel en doet dienst als zonnewering. De inkom van de fietsenstalling en de studentenhuisvesting wordt benadrukt door een betonnen luifel.

Aan de kopse oostelijke gevel van het gebouw wordt een signalisatie geplaatst van 5,3 m breed op 1,3 m hoog, verwerkt in de gevelbekleding. Deze signalisatie wordt verlicht met een backlight.

Aan de inrit aan de Ottergemsesteenweg wordt een verlichte totempaal van 2,6 m diep op 3 m hoog met de signalisatie van de achterliggende bedrijven en maakateliers geplaatst. Deze totempaal doet eveneens dienst als brievenbusgeheel.

### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Het betreft het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuisvesting met maakateliers in de plint.

De gebouwgebonden inrichtingen omvatten de warmtepompen en de opslag van poets- en onderhoudsproducten. Er wordt in het project ook een hoogspanningscabine voorzien, maar deze is niet ingedeeld. Er wordt, voor verwarming en koeling, gebruik gemaakt van een BEO-veld. Gezien de diepte van de boringen kleiner is dan het dieptecriterium (150 m), is ook dit BEO-veld niet ingedeeld.

De tijdelijke bemaling wordt aangevraagd voor het plaatsen van hemelwaterputten en het aanleggen van een fundering. De bemaling voor de hemelwaterputten (20 dagen) zal pas een jaar later uitgevoerd worden dan de bemaling voor de fundering van het gedeelte nieuwbouw (40 dagen).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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 <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Lozen van bemalingswater   klasse 2   <b>Nieuw</b>	10,8 m <sup>3</sup> /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen   klasse 3   <b>Nieuw</b>	100 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag diverse poets- en onderhoudsproducten in kleine verpakkingen   klasse 3   <b>Nieuw</b>	300 liter
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   Bronbemaling   klasse 3   <b>Nieuw</b>	7742 m <sup>3</sup> /jaar

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigerings zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

\* Op 19/03/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen en exploiteren van een hoogspanningscabine en het verwijderen van de bestaande (OMV\_2019164030).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

### **3.1. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 februari 2024 onder ref. 070179-004/PV/2024:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *Er wordt benadrukt dat de structurele elementen van het gebouw R120 dienen te hebben.*
- *Tussen de brandweerweg en horizontale obstakels, waaronder ook de taluds van wadi's, dient een zone van 1m breedte vlak gehouden te worden. Deze zones dienen niet verhard te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat de scheidingswanden tussen het industriegebouw en de studentenhuisvesting E1120 dienen te hebben.*
- *In het afvallokaal dient een automatische blusinstallatie voorzien te worden. Indien een sas wordt voorzien tov de evacuatiweg, vervalt deze eis.*

### **3.2. Fluxys NV**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 22 februari 2024 onder ref. TPW-OL-2024002185:

*Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die parallel met de E17 loopt, meer bepaald onder de bestaande verharding van de site.*

*Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de gedeeltelijke sloop, heropbouw en herbestemming van een kantoorgebouw tot studentenhuisvesting.*

*Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van de voorwaarden zie bijlage op het omgevingsloket:*

*\* Fluxys merkt op dat de Fluxys gasleiding niet correct werd ingetekend op de inplantingsplannen. De Fluxys installaties dienen correct op de inplantingsplannen worden aangeduid vóór aanvang van de werken.*

*\* Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.*

### **3.3. FARYS**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 11 maart 2024 onder ref: AD-24-213

*Drinkwater*

*De aanvraag behandelt de gedeeltelijke sloop van het bestaande kantoorgebouw. Na de ontmanteling wordt de bestaande structuur verbouwd en uitgebreid. Daarnaast wordt ook de functiewijziging naar studentenhuisvesting met een plint van maakateliers aangevraagd.*

*Na de afbraak wordt een nieuwe plint voorzien van 4 maakateliers. De bovenbouw wordt aan de westzijde uitgebreid en krijgt een invulling met 126 studentenkamers.*

*M.b.t. het deels slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

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

*We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuisvesting met maakateliers in de plint.*

*Ons advies is gunstig.*

### **3.4. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 februari 2024 onder ref. 5000060282:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee: Zoals aangegeven in eerder overleg: De bestaande distributiecabine die t.h.v. Ottergemsesteenweg staat dient behouden te blijven (nieuwe distributiecabine).*

*Omtrent de nieuwe aansluiting van het nieuwe gebouw dient er een klantcabine opgericht te worden. Deze besprekingen zijn reeds in overleg met Yves Lesseine.*

*Indien dit nog niet gebeurd zou zijn dient er een aanvraag via de website (Aansluiting elektriciteit/gas/riolering aanvragen, wijzigen of verwijderen | Fluvius) te gebeuren om de officiële aanvraag te lanceren.*

*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: 5000060282. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

### **3.5. Proximus**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 5 april 2024 met referentie JMS 606742:

*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](http://www.proximus.be/bouwen).*

### **3.6. Wyre**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 15 februari 2024: **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.

### **3.7. VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)**

**Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 14 maart 2024:

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 10,8 m<sup>3</sup>/uur – 259,2 m<sup>3</sup>/dag (tijdens de 2 bemalingen, gedurende in totaal 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op oppervlaktewater, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

\* As : 50 µg/l

\* Ni : 300 µg/l

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.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit 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.

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

### **3.8. AWW – District Gent Autosnelwegen**

**Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 22 maart 2024 onder ref: AV/411/2024/00246

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (B4010002 van 0.2 +0 tot 0.2 -45):

- a. De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.
- b. Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: buitenkant langsracht + 1 meter.
- c. Publiciteit: geen

2. *Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen*

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

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

*De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen:*

*De brandweg en wadi liggen in de vrije strook.*

*Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder conform artikel 4 van dit besluit echter afwijkingen van het in het artikel 2 gestelde verbod toestaan.*

*Als de wegbeheerder over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag een gunstig advies uitbrengt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking, ingevolge artikel 7, eerste lid.*

*Als de wegbeheerder persoonlijke of zakelijke rechten toestaat op zijn eigendom die binnen de vrije stroken langs de autosnelweg ligt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking, ingevolge artikel 7, 2e lid.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer kan in dit dossier een gunstig advies afleveren en een afwijking toestaan.*

**BESLUIT**

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.*

**3.9. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West**

Geen tijdig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. De adviesvraag is verstuurd op 14 februari 2024. Op 18 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

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

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

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

Het project ligt in het **bijzonder plan van aanleg TOEMAATTRAGEL**, goedgekeurd op 17 december 1998, en is bestemd als bouwvrije zone, buffergroen, zone voor dienstverlenende bedrijven en zakelijke dienstverlening (kantoren) en zone voor natuurontwikkeling.

Het voorliggende ontwerp is niet in overeenstemming met het geldende BPA en dit op volgende punten:

- **Hoofdbestemming:** Het project is niet in overeenstemming met de bestemming dienstverlenende bedrijven en zakelijke dienstverlening (kantoren).
- **Afstand tot de zijperceelsgrens:** Bouwlijnen t.o.v. zij- en achterperceelsgrens worden volgens het BPA bepaald door de 45°-regel voor bedrijfsgebouwen (industriële karakter) en door de 60°-regel voor kantoorgebouwen. De plint wordt in overeenstemming met de 45°-regel voorzien en houdt met een kroonlijsthoogte van 7,1 m een afstand van minimum 7,1 m tot de noordelijke perceelsgrens. De bovenbouw is niet in overeenstemming met de 45°- of 60°-regel. Dit hoofdvolume vertrekt van een bestaand gebouw bestaande uit 8 bouwlagen dat hier niet aan voldoet. Aanvullend wordt een uitbreiding voorzien van ca. 6,7 m diep dat eveneens niet in overeenstemming is met de 45° of 60°-regel.
- **Maximale V/T 1,5:** Het perceel heeft een oppervlakte van 3891 m<sup>2</sup>. Ongeveer 3260 m<sup>2</sup> van het perceel is gelegen binnen de zone voor dienstverlenende bedrijven en zakelijke dienstverlening waar de toegelaten V/T-index 1,5 bedraagt. Dit resulteert in een maximale bruto-vloeroppervlakte van het gebouw van 4890 m<sup>2</sup>. Het ontwerp voorziet in een totale bruto-vloeroppervlakte van 4964 m<sup>2</sup> en overschrijdt de maximale V/T-index bijgevolg met 74 m<sup>2</sup>.
- **Aantal bouwlagen:** Het grafisch plan van het BPA voorziet een deelzone met maximaal 2 bouwlagen en een deelzone met maximaal 6 bouwlagen. Het bestaande gebouw telt echter 8 bouwlagen, wat hier niet mee in overeenstemming is. Het bestaande aantal bouwlagen van het hoofdvolume blijft behouden en aan de westzijde wordt het gebouw over ca. 6,7 m uitgebreid en dit over 8 bouwlagen, wat strijdig is met het BPA.

**Artikel 4.4.9/1** van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op de gebiedsaanduidingen, vermeld in het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Het ontwerp is in overeenstemming met het bovenstaande, waardoor voor voorliggende aanvraag gebruik kan gemaakt worden van voormeld artikel. Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingbepaling al dan niet wenselijk is. Deze toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is **Hoofdstuk 3, Afdeling 1 en 2** van het Algemeen Bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) integraal van toepassing:

- Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning  
*Het bestaande gebouw op het bouwterrein betreft een kantoorgebouw.*
- Artikel 4.23 - Minimum aantal units (minimum 50 studentenkamers).  
*Het project voorziet in 126 studentenunits.*
- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten  
*Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning, maar wel in een kantoor voor de conciërge op het gelijkvloers.*
- Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud  
*Aan de aanvraag werd een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Universiteit Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.*
- Artikel 4.26 - Verplichte menging per project. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.  
*De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 126 studentenunits worden er 30 kamers van 12 m<sup>2</sup> zonder voorzieningen ingericht (24%), 90 kamers van 15 m<sup>2</sup> met eigen sanitair (71%) en 6 studentenstudio's van 21 m<sup>2</sup> (5%).*
- Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw en minstens 2,20 m bij verbouwing)  
*De vrije hoogte bedraagt minimum 2,87 m.*
- Artikel 4.28 - 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 m<sup>2</sup> per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

*Er wordt een fietsenberging voorzien voor de studentenhuisvesting met plaats voor 126 fietsen, aangevuld met een ruimte voor bezoekers waar 14 fietsen kunnen worden gestald. Er worden dus voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studentenhuisvesting. De inrichting van de fietsenberging is bovendien kwalitatief en in overeenstemming met de stedelijke richtlijnen. De fietsenberging is goed toegankelijk vanaf de openbare weg en situeert zich op het gelijkvloers, wat positief is voor een vlotte bereikbaarheid.*

- Artikel 4.29 - 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.

*Er wordt voorzien in een afvallokaal met een oppervlakte van 26,51 m<sup>2</sup> dat via een toegangssas rechtstreeks wordt ontsloten naar de overdekte galerij die uitgaat op de Ottergemsesteenweg.*

- Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m<sup>2</sup>. Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m<sup>2</sup> meer.

*De kamers voldoen aan deze minimale normen.*

- Artikel 4.31 - 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 4.32 - 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. Geen enkele student moet zich naar een andere verdieping verplaatsen om gebruik te maken van een wc of douche.*

- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

*Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project. Elke verdieping beschikt over twee leefkeukens met een totale oppervlakte van ca. 42 m<sup>2</sup>. Per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid is er één leefkeuken aanwezig.*

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### ***4.5. Archeologienota***

Het dossier bevat een archeologienota (ID: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/28201>). Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 20/12/2023. De nota stelt dat in eerste instantie een landschappelijk bodemonderzoek na de sloopwerken de bodemopbouw en verstoringsgraad moet evalueren. In het geval van een positieve staalname wordt dit onderzoek aangevuld met waarderende archeologische boringen en/of testvakken. Met betrekking tot sporen van bewoning, begraving of andere activiteiten in de vorm van bodemsporen is vervolgens een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode indien dit nog kan leiden tot kenniswinst.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd en verhard.

#### ***5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

##### ***Droogte***

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

#### Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

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

#### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Het project voorziet in een aanzienlijke ontharding op het terrein. De nieuwe verharding wordt beperkt en bovendien maximaal waterdoorlatend uitgevoerd.

In totaal wordt 234,85 m<sup>2</sup> (113,29 m<sup>2</sup> verharding uitbreiding + bestaande verharding 121,56 m<sup>2</sup>) niet waterdoorlatende verharding, ter hoogte van de bestaande parking, en de waterdoorlatende verharding met een helling van meer dan 2% aangesloten op de infiltratievoorziening.

#### Hemelwaterput

Bij de studentenhuisvesting (576,3 m<sup>2</sup>) wordt een hemelwaterput van 60 m<sup>3</sup> voorzien. Bij de maakateliers (614,2 m<sup>2</sup>) wordt een hemelwaterput van 10 m<sup>3</sup> voorzien.

Bij de studentenhuisvesting worden alle woongelegenheden (126) aangesloten op de hemelwaterput. Er is hergebruik voor de toiletten en schoonmaakkraantjes.

Bij de maakateliers is er hergebruik voor toiletten, schoonmaakkraantjes en voor onderhoud van de omgevingsaanleg.

De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi).

#### Groendak

Het dak van de studentenhuisvesting wordt volledig gecompenseerd door het nuttig hergebruik (64.260 liter/maand). Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van het bovenste nieuwe dakvlak als groendak.

Het dak van de maakateliers worden als groendak aangelegd met een buffervolume min. 50 l/m<sup>2</sup>.

Het groendak wordt aangesloten op de hemelwaterput van 10 m<sup>3</sup>. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 16.611 liter en een oppervlakte van 40,27 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 23.170 liter en een oppervlakte van 42,57 m<sup>2</sup> (50 cm diepte).

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

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

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.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Er wordt advies gegeven om overstromingsvrij te bouwen. Dit zou willen zeggen dat een nieuw vloerpeil van TAW +8,13 zou moeten aangehouden worden. Er wordt echter uitgegaan van een bestaand gebouw. Om de toegankelijkheid van het gelijkvloers (maakateliers en toegang studentenhuysvesting) te maximaliseren wordt de bestaande vloerpeil aangehouden. Gezien de lage gebruiksintensiteit en de invulling van de plint is deze keuze te verantwoorden. De vloerpeil werd bijgevolg bepaald op TAW +7.93.

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijke maaiveld en het hoogste overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het hoogste overstromingspeil. Een overstroombare ruimte geldt niet als inname en moet niet gecompenseerd worden. De compensatie moet doordacht gelokaliseerd worden zodat het overstromingswater de ruimte kan bereiken.

Voor dit project neemt de uitbreiding aan de westzijde een totaal volume van 74,55 m<sup>3</sup> ruimte voor water in. Er werd gekozen om aan de zuidwestzijde van het projectgebied 3 verlaagde zones aan te leggen in de omgevingsaanleg. Ter hoogte van de verlaagde zones wordt het maaiveld 15 tot 30 cm verlaagd. Er wordt op die manier in totaal 78,9 m<sup>3</sup> voorzien als compensatie ruimte voor water.

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

### **Waterkwaliteit**

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de grondwaterbemaling wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De grondwaterbemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlare II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

### **5.3. Conclusie**

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

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

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

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

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 februari 2024 tot en met 23 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend.

### **De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:**

- **Betonnen gevel:** Het gebouw lijkt aan de straat meer thuis te horen in een kmo-park dan in een woonzone. De ontharding en de nieuwe gevels van het oude gebouw zijn echter een grote verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Er wordt gevraagd om enkele hoogstammige bomen in combinatie met wat lager groen aan te planten voor de grote blinde gevel aan de straatzijde zodat het straatbeeld wat groene kan ogen. Na contact met de bouwheer vraagt de bezwaarindiener om af te zien van bovenvermeld bezwaar. Er werd overeengekomen met de bouwheer dat voor de gevel groen van voldoende hoogte zal worden aangeplant.
  - **Bespreking bezwaar:** *Hoewel het bezwaar niet meer aan de orde is, voorziet het ontwerp in een groenzone van ca. 5,5 m diep die als onverharde groenzone zal worden aangelegd. Het is positief dat de bouwheer aangeeft dat hier opgaand groen zal worden aangeplant.*

- **Winstbejag:** De omzendbrief 1 van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 vermeldt dat de gemeenschapsvoorziening geen winstbejag mag nastreven. Zal de initiatiefnemer geen winstbejag nastreven?

→ **Bespreking bezwaar:** *Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (het inrichtingsbesluit) bevat geen definitie van het begrip 'gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'. Gemeenschapsvoorzieningen beogen tegemoet te komen aan behoeften van de samenleving, die individuele burgers in de regel niet zelf kunnen opvangen, zoals onderwijs, sport en cultuur. Onder die gebieden moeten voorzieningen begrepen worden die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.*

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

*In artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) wordt grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten daarom uitdrukkelijk gekwalificeerd als gemeenschapsvoorziening: 'Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.' Sinds 2010 zijn dergelijke grootschalige studentenhuysvestingscomplexen op grondgebied van Gent enkel vergunbaar als gemeenschapsvoorziening, en mits naleving van de stedenbouwkundige voorschriften in Hoofdstuk 4 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen', waaronder het afsluiten van een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling (artikel 4.25). Dat deze grootschalige studentenhuysvesting door particulieren wordt aangeboden, eventueel zelfs met winstbejag, ontnemt aan deze dienstverlening niet noodzakelijk het karakter van gemeenschapsvoorziening.*

- **Overschrijden draagkracht van de wijk:** UGent zorgt met het toekomstplan 'UGent verbeeldt 2050' voor een overrompeling van de woonbuurten rond De Sterre/UZ/Heymans. In deze buurt zullen in de toekomst ruim 17000 studenten les volgens, wat een toename van 50% studenten betekent voor deze buurt. De buurt Nieuw Gent/UZ en Stationsbuurt-Zuid huysvest reeds zeer veel studenten. De verhouding studenten/inwoners is disproportioneel. Bijkomende grootschalige studentenhuysvesting draagt hier nog verder toe bij.

Het grote aandeel studentenhuisvesting in een wijk heeft grote gevolgen voor de buurt aangezien kotstudenten niet worden meegerekend in officiële bevolkingscijfers. Zo worden voor het bepalen van de groennorm voor de wijk en het wijkbudget kotstudenten niet meegerekend. Stad Gent loopt hier ook inkomsten mis. Op welke manier wil men ervoor zorgen dat niet enkel gedomicilieerde inwoners financieel meer bijdragen tot de inkomsten van de stad?

In de nota 'Aanbevelingen voor studentenhuisvesting' wordt gesteld dat voor bepaalde wijken geen bijkomende studentenkamers toegelaten zullen worden. Er wordt gevraagd om deze studentenhuisvestingstop in de Ottergemse Dries in te voeren.

Stad Gent liet weten dat in buurten die nieuwe studentenhuisvesting kregen proactief controles worden uitgevoerd op onrechtmatige bewoning door studenten om zo ook opnieuw gezinswoningen vrij te krijgen voor gezinnen. Er wordt gevraagd of dit hier ook zal gebeuren (waar en wanneer?) en of dit ook na de opening van Billie's place in 2022 is uitgevoerd.

→ **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat de wijk 'Nieuw Gent – Ottergemse Dries' reeds over heel wat studentenhuisvesting beschikt. In deze wijk wordt eveneens een groot aandeel van de gewone huizen en appartementen door studenten gehuurd. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud.*

*Om meer kwalitatieve studentenhuisvesting met een degelijk beheer aan te kunnen bieden, moet verder ingezet worden op grootschalige studentenhuisvestingsprojecten en dit op geschikte locaties in de nabijheid van onderwijscampussen. Het project Ottergemsesteenweg bevindt zich in de nabijheid van meerdere campussen voor hoger onderwijs (om. Heymans, UZ, Vesalius, De Sterre, Technologiepark-Ardoyen). Om de druk op de woningmarkt in de omgeving van deze campussen te kunnen doen dalen, moet ook in de wijken rondom de campussen ingezet worden op grootschalige studentenhuisvesting. Voorliggend project is vlot toegankelijk met openbaar vervoer en via de fietsassen. De impact van dit project op de woonbuurt is beperkt gezien de ligging ervan in een bestaande bedrijvzone en de terugtrekking ten opzichte van de straat. Deze locatie betreft dan ook een ruimtelijk te verantwoorden keuze.*

*Het is inderdaad de ambitie van Stad Gent om proactief controles uit te voeren in de omliggende straten. Bij Billie's Place is dit nog niet gebeurd. Dit wordt verder opgevolgd. Het doel hierbij is om effectief de druk van studentenhuisvesting op de woningmarkt te laten dalen.*

## 8. OMGEVINGSTOETS

### **Integraal advies van Team Stadsbouwmeester**

Voorliggende aanvraag OMV\_2023143112, betreft het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuisvesting met maakateliers in de plint, door SJV OTTER bv, gelegen te Ottergemsesteenweg 441-475, 9000 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering op 9 maart 2023 en 11 mei 2023.

Nadien was er verdere begeleiding via Team Stadsbouwmeester tot een gunstig advies werd bekomen.

#### Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Ontwerpmatig werden de verschillende bemerkingen opgenomen.

Het gebouw zal twee functies mengen, met name een kmo in de plint en daarboven een grootschalige studentenhuisvesting. Organisatorisch zal de kmo zich langs de noordelijke zijde ontsluiten, en de grootschalige studentenhuisvesting langs de andere zijde. Zo blijven beide functies helder van elkaar gescheiden. Dat leidt in het plan tot een verharde zone voor het ontsluiten van de kmo, en aan de zuidelijke kant wordt een groene zone ingericht, waardoor ook verblijfskwaliteit voor de studenten wordt gecreëerd.

De beide functies worden eveneens verhelderd in de architectuur. De bestaande structuur wordt behouden, met een robuuste vertaling met poorten en betonpanelen voor de kmo in de plint en de bovenbouw die zal worden bekleed met bronskleurige gevelpanelen voor de studentenhuisvesting. Omdat het gaat over het maken van een productief, modulair en circulair gebouw, vertaalt zich dat in de architectuur in een repetitieve uitwerking, specifieke materialiteit en kleurstelling,... De radicaliteit wordt hierbij niet verdoezeld.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het integrale advies Stadsbouwmeester met inbegrip van de adviezen van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

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

##### **Locatiekeuze en programma**

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 19 september 2019 het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goed. Deze nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier mee omgegaan wordt, biedt dit immers mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in

het gewone weefsel van de Groeistad. De belangrijkste principes die overeind blijven uit de BPA's van de Groeistad, zijn het behoud van de kwetsbare bestemmingen (groene ruimten, gemeenschapsvoorzieningen, KMO's en ateliers, ...) en het onthardingsprincipe.

Voorliggend project voorziet in een afwijking inzake de bestemming van BPA Toemaattragel die dienstverlenende bedrijven en zakelijke dienstverlening (kantoren) toelaat en dit ten voordele van een combinatie van twee functies, namelijk maakbedrijven en studentenhuisvesting. Het bestaande gebouw betreft een grootschalig kantoorgebouw met rondom het gebouw een maaiveldparking. Vanuit het oogpunt van duurzame mobiliteit is de vestiging van dergelijke grootschalige kantoorfuncties op de locatie in kwestie niet wenselijk, hoewel deze functie conform het geldende BPA is. De locatie is immers sterk autogebonden en situeert zich niet op een knooppunt van openbaar vervoer of fietsverkeer waardoor het eenzijdige autogebonden mobiliteitsprofiel verder zou worden versterkt. In de Groeistad zijn grootschalige kantoren mogelijk op goed bereikbare ruimtelijke knooppunten (stedelijk of stadsregionaal niveau). In knooppunten van wijkniveau zijn enkel kleinere kantoren inpasbaar. Dit principe wordt bevestigd in Ruimte voor Gent waarin een multimodale bereikbaarheid centraal wordt gesteld. Door een goede locatiekeuze moeten duurzame vervoersmiddelen (te voet, fiets, openbaar vervoer) worden gestimuleerd. De verdere uitbouw van een grootschalige kantoorfunctie is op deze plek is te vermijden aangezien hiermee te eenzijdige automobilititeit verder zou worden versterkt. De locatie is niet alleen goed bereikbaar voor autoverkeer, maar kenmerkt zich eveneens als een woonomgeving. Het verder uitbouwen van verkeersgenererende functies heeft een negatieve impact op de leefbaarheid in deze woonomgeving. De verdere uitbouw van deze site in functie van een kantoorfunctie is bijgevolg vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet gewenst.

In het gewone weefsel van de Groeistad ligt de nadruk op het verweven van functies, met aandacht voor kwetsbare stedelijke functies. In een strategie van verweving van economische functies, voorzieningen en wonen, wordt ernaar gestreefd om – in evenwicht met de beoogde woonomgevingskwaliteit – de interessantste werkruimten in de toekomst te behouden en voor bestaande en nieuwe vormen van economische activiteit en voorzieningen inschakelen. Het inbrengen van een plint met hierin maakbedrijven sluit aan bij de visie van Ruimte voor Gent door in te zetten op een kwetsbare stedelijke functie, namelijk maakbedrijven. Gezien de locatie binnen een bedrijventerrein met aan de overzijde een woonbuurt zijn kleinschalige maakbedrijven hier optimaal inpasbaar. De aantrekking van autoverkeer naar dergelijke bedrijven is relatief beperkt. Bovendien is de schaal van deze bedrijven eerder kleinschalig, waardoor de woonomgevingskwaliteit in deze woonbuurt niet in het gedrang komt. De bedrijfsvolumes bieden bovendien een degelijke buffer tussen de grootschalige auto-infrastructuur aan de oostelijke zijde van het perceel en de woonbuurt ten westen ervan.

Naast de nadruk op de kwetsbare stedelijke functie van maakbedrijven kent Stad Gent een hoge nood aan bijkomende studentenhuisvesting gezien het toenemende aantal studenten. Er is degelijke, in die zin vergunde studentenhuisvesting nodig: in de eerste plaats voor de studenten zelf, maar zeker ook om de druk op de woninghuurmarkt voor kleine en grote gezinnen en vooral voor minder gegoede huishoudens te verlichten. Specifieke studentenhuisvesting neemt druk weg van de reguliere woningmarkt, want als studenten geen gewone huizen of appartementen meer huren, komen er meer woningen vrij voor gezinnen. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Dergelijke grote

studentenhuisvestingsprojecten worden bij voorkeur gelokaliseerd in de buurt van of op een onderwijscampus, vlak bij voorzieningen, hoogwaardig, openbaar vervoer en vlotte fietsassen. Voorliggend studentenhuisvestingsproject wordt ingeplant in de onmiddellijke omgeving van meerdere studentencampussen die de locatie voor deze studentenhuisvesting kunnen verantwoorden. Onder meer Campus De Sterre, UZ, Technologiepark Ardoyen en Campus Vesalius situeren zich in de nabijheid.

De combinatie van maakbedrijven in de plint en grootschalige studentenhuisvesting in het bestaande gebouw maakt een kwalitatieve verweving van functies mogelijk. Het bundelen van beide functies gebeurt op een kwalitatieve manier in voorliggend project met een heldere opdeling tussen beiden. De maakbedrijven worden in de plint ondergebracht en ontsluiten aan de noordelijke zijde van het terrein. De studentenhuisvesting is enkel aan de zuidelijke zijde van het terrein toegankelijk en wordt gekoppeld aan een zuidelijke collectieve groenzone. De opdeling tussen beide functies is duidelijk afleesbaar in het ontwerp. Door een combinatie te voorzien van maakbedrijven en studentenhuisvesting daalt de nood aan parkeerplaatsen aanzienlijk. Hierdoor kan de bestaande parking en bijhorende verharding grotendeels worden geschrapt en vervangen worden door een kwalitatieve groenzone aan de oost-, zuid- en westzijde van het gebouw. Dit heeft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de omgevingsaanleg tot gevolg.

#### **Inplanting, volume en architecturale uitwerking**

Het bestaande bouwvolume van het hoofdgebouw van 8 bouwlagen wordt over een diepte van 6,7 m uitgebreid en dit over een gelijk aantal bouwlagen. Deze uitbreiding betekent een afwijking op de voorschriften van het BPA inzake aantal bouwlagen, V/T-index en minimale afstand tot de perceelsgrenzen. Deze afwijkingen zijn echter ruimtelijk beperkt te noemen en staan in het teken van het creëren van een degelijke afwerking van het hoofdgebouw aan de straatzijde. Ondanks deze afwijking houdt het hogere volume genoeg afstand tot de straatzijde opdat de impact voor de overliggende woonbuurt voldoende wordt beperkt. De uitbreiding van dit hoofdvolume betreft het innemen van de bestaande buitentrapp en het aanbouwen van twee bijkomende kamers om in plaats van een gesloten gevel de afwerking met een levendige gevel mogelijk te maken. In functie van de creatie van een aaneengesloten en rationeel gebouw is het logisch om de uitbreiding eenzelfde bouwhoogte te verlenen als het bestaande gebouw. De afwijking inzake bouwhoogte is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ook de afstand van deze uitbreiding tot de noordelijke perceelsgrens is gezien de beperkte omvang van de uitbreiding en het bestaande gebouw te verantwoorden. De uitbreiding van de V/T-index is met slechts 74 m<sup>2</sup> op een totaal van 4890 m<sup>2</sup> zeer beperkt. De ruimtelijke impact hiervan is verwaarloosbaar. De afwijkingen inzake het bouwvolume van het BPA zijn bijgevolg vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Het ontwerp voorziet in een degelijke woonkwaliteit voor de gehuisveste studenten met voldoende voorzieningen. De kamers voldoen aan het algemeen bouwreglement en worden allen in de dichte nabijheid van sanitair en de leefkeuken gepositioneerd. De leefkeukens worden goed verdeeld over de bouwlagen en er wordt een onderscheid gemaakt tussen de 'luide' gang met gemeenschappelijke voorzieningen en 'stille' gang met enkel kamers. Ook dit komt de woonkwaliteit ten goede.

Voor de architecturale uitwerking wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester.

## **Natuurtoets**

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Onderstaande natuurtoets is erop gericht om na te gaan of er geen vermijdbare schade aan natuur kan ontstaan door voorliggende project.

### *Impact op waardevolle natuur buiten het projectgebied*

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de site niet gelegen in de nabije omgeving van een Habitatrictlijngebied of Vogelrichtlijngebied .  
Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de site gelegen op ca. 2,7 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'. Het project zal gezien de afstand niet leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, vogelrichtlijngebied en habitatrictlijngebied.

Er kan worden geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken op de natuurwaarden in de omgeving.

### *Impact op het projectgebied zelf*

De bestaande toestand van het terrein is nagenoeg volledig verhard, waardoor de natuurwaarden nagenoeg onbestaande zijn. De aanvraag voorziet in het ontharden van een aanzienlijk gedeelte van het terrein en het vergroenen ervan, wat een positieve impact zal hebben op de natuurwaarde.

Aangezien geen openbaar groen werd voorzien, dienen de studenten te beschikken over een privaat kwalitatieve onverharde groene buitenruimte van minimaal  $126 \times 5 \text{ m}^2 = 630 \text{ m}^2$ . Er werd een omgevingsplan toegevoegd waarin een privaat groene ruimte van tenminste  $630 \text{ m}^2$  werd voorzien met gras, bomen, hagen, vaste planten, bolgewassen en zitplaatsen. Het project voorziet hiermee in een voldoende ruime private groenzone en maakt een opwaardering van de natuurwaarde mogelijk.

De verharding aan noordelijke zijde van het terrein is functioneel te verantwoorden en is zo compact mogelijk ontworpen. Er kan worden gesteld dat de verharde oppervlakte op het perceel tot een minimum wordt beperkt.

Mits de bijzondere voorwaarden worden nageleefd kan worden gesteld dat het project de natuurtoets doorstaat.

## **Mobiliteit**

### *Situering en historiek*

Het perceel is voor alle verkeerstromen toegankelijk via de Ottergemsesteenweg. De circulatie voor gemotoriseerd vervoer verloopt via de noordelijke zijde van het perceel en functioneert tevens als erfdienstbaarheid naar de percelen ten noorden van het projectgebied.

De bouwheer voorziet 142 fietsparkeerplaatsen en 4 autoparkeerplaatsen.

### *Bereikbaarheid van het project*

Het projectgebied bevindt zich in stedelijk gebied, waardoor alle dagelijkse voorzieningen zich binnen wandel- en fietsafstand bevinden. Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 350 m en station Gent-Sint-Pieters op

ca. 2,2 km (= 8 minuten fietsen). Tot slot is de site ook uitstekend bereikbaar met gemotoriseerd vervoer.

### *Parkeren*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: studentenkamers en maakateliers
2. Ligging: groene zone en zuidelijke mozaïek
3. Grootte: 126 studentenkamers en 4 maakateliers (1216 m<sup>2</sup> BVO)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 126 fietsparkeerplaatsen voor studenten en 13 voor bezoekers. Voor de maakateliers zijn minstens 7 fietsparkeerplaatsen vereist. Voor studentenhuisvesting mogen geen autoparkeerplaatsen worden voorzien conform de visie van Stad Gent om studenten te stimuleren om verplaatsingen te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer uit te voeren. Voor de maakateliers mogen er maximaal 4 autostaanplaatsen worden voorzien. Hieraan is voldaan.

### *Fiets:*

Er worden 126 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten, 14 voor de bezoekers, en 16 voor de gebruikers van de maakateliers. Er worden dus voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor het hele project. De inrichting van de fietsenbergingen is bovendien kwalitatief en in overeenstemming met de stedelijke richtlijnen:

- De fietsenbergingen bevinden zich op maaiveldniveau en zijn daardoor vlot bereikbaar;
- De breedte van de gangpaden en de as-asafstanden zijn in overstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen;
- De fietsenberging voor de studenten is vormgegeven met een dubbellaags systeem. Gezien het doelpubliek is dit aanvaardbaar;
- De fietsenbergingen voor alle doelgroepen zijn afgescheiden van elkaar.
- De fietsenberging voor studenten is op een veilige manier bereikbaar, aangezien ze toegankelijk is via een pad dat is afgescheiden van circulatieruimte voor gemotoriseerde vervoer.

### *Auto:*

De bouwheer voorziet 4 autoparkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel in functie van de maakbedrijven. Dit is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen.

### *Laden en lossen:*

Het laden en lossen kan volledig op eigen terrein gebeuren. De ateliers worden bovendien voorzien van 4,80 m brede sectionaalpoorten die een eenvoudige ontsluiting voor bestel- en vrachtwagens garanderen. Hierdoor zou het aangevraagde programma geen laad- en loshinder op openbaar domein mogen veroorzaken.

### **Publiciteit**

De gevraagde signalisatie betreft zaakgebonden publiciteit en staat in verhouding tot de omvang van het project. De belettering aan de zijde van de E17 sluit nauw aan op de gevelarchitectuur en is voldoende sober. De verlichting van deze letters is aanvaardbaar, op voorwaarde dat hier wordt gekozen voor een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht.

De totem aan de zijde van de Ottergemsesteenweg betreft de signalisatie van de bestaande en geplande bedrijfsvoering op het perceel en de aanpalende percelen. De omvang van deze totem staat in verhouding tot de verschillende activiteiten en is niet dominant in het straatbeeld. De verlichting van deze totem moet eveneens met een stabiele verlichting gebeuren.

De geplande publiciteitsinrichting is stedenbouwkundig verantwoordbaar, mits de opmerkingen en voorwaarden inzake verlichting worden in acht genomen:

- Geen dynamische of flikkerende verlichting te gebruiken.
- Van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux.
- Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Lichtkleur is bij voorkeur in warmwit te voorzien (3000K).
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd na de kantooruren, of ten laatste om 24u. Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Voor de intensiteit van aan te brengen verlichting, verwijzen we naar:

\*Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

\*Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden

voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Indien deze zaken zodoende worden uitgevoerd, is dit in overeenstemming met de voorschriften van het lichtplan.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

#### Aspect bodem en grondwater

De opslag van de poets- en reinigingsproducten in kleine verpakkingen dient steeds te gebeuren op een inkuiping/lekbak.

#### Aspect geluid

Op het dak van het gebouw wordt in functie van de voorziene warmtepomp een drycooler geplaatst. Deze zal worden afgeschermd met een akoestisch scherm van 3m hoog en zal tussen 22u en 7u aan een gereduceerd regime draaien om zo de overlast voor de bewoners en de omwonenden te beperken. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### Aspect lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

#### 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](mailto: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 070179-004/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

### **Bemaling**

#### Aspect bodem en grondwater

De bronbemaling 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).

#### *Geplande toestand*

Voor de plaatsing van de hemelwaterputten zal er bemaald worden op een maximum diepte bemalingseenheid van 6 meter en maximum verlaging grondwaterpeil van 3 meter. Voor de plaatsing van de fundering zal er bemaald worden op een maximum diepte bemalingseenheid van 6 meter en maximum verlaging grondwaterpeil van 1,7 meter.

Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 260 m<sup>3</sup>/dag voor de plaatsing van de hemelwaterputten en aan een debiet van maximaal 228 m<sup>3</sup>/dag voor de plaatsing van de fundering.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in oppervlaktewater (Ottergemse beek).

#### *Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)*

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.

Om de impact van de bemaling op de verdroging te beperken dient (een deel van) het bemalingsdebiet via de wadi geïnfiltreerd te worden alvorens te lozen via de Ottergemse beek. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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.

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 noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

#### *Wateroverlast*

De grondwaterbemaling heeft plaats in overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

#### *Zettingen*

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### Aspect 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.

#### Aspect fauna en flora

Het droogttrekken 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](http://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](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### Aspect afvalwater

Conform het advies van de VMM kan akkoord gegaan worden voor het lozen van 10,8 m<sup>3</sup>/uur – 259,2 m<sup>3</sup>/dag (tijdens de 2 bemalingen, gedurende in totaal 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C

stoffen op oppervlaktewater, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater.

Volgende lozingsnormen zijn van toepassing en worden als bijzondere voorwaarde opgenomen:

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l

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 bijzonder voorwaarde opgenomen.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit 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 bijzonder voorwaarde opgenomen.

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 bijzonder voorwaarde opgenomen.

## CONCLUSIE

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

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 <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Lozen van bemalingswater   <b>Nieuw</b>	10,8 m <sup>3</sup> /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen   <b>Nieuw</b>	100 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag diverse poets- en onderhoudsproducten in kleine verpakkingen   <b>Nieuw</b>	300 liter

53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   Bronbemaling   <b>Nieuw</b>	7742 m <sup>3</sup> /jaar
-----------	--	---------------------------

## 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\_2023143112 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230309\_DO\_KK\_SBM0591\_BP\_GSHV\_Ottergemsesteenweg.pdf (deel van de beslissing)
- 20230309\_DO\_KK\_SBM0591\_BP\_GSHV\_Ottergemsesteenweg.pdf (deel van de beslissing)
- ADVIES\_SBM\_Dossier OMV\_2023143112\_SBM\_GSHV\_Ottergemsesteenweg\_459.pdf

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuysvesting met maakateliers in de plint aan SJV OTTER bv (O.N.:0764457493) gelegen te Ottergemsesteenweg 441-475, 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 IIOA - Ottergemsesteenweg met inrichtingsnummer 20231220-0011 beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

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 <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Lozen van bemalingswater   <b>Nieuw</b>	10,8 m <sup>3</sup> /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen   <b>Nieuw</b>	100 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag diverse poets- en onderhoudsproducten in kleine verpakkingen   <b>Nieuw</b>	300 liter
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m <sup>3</sup> per jaar)   Bronbemaling   <b>Nieuw</b>	7742 m <sup>3</sup> /jaar

**Artikel 2:  
TERMIJN**

De gevraagde vergunning voor de bemalingswerken (rubriek 53.2.2°a - rubriek 3.4.2°) kan verleend worden voor een termijn van 2 jaar, vanaf de start van de bemalingswerken.

De gevraagde vergunning voor de overige ingedeelde inrichtingen of activiteiten en voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor een termijn van onbepaalde duur.

**Artikel 3:  
Legt volgende voorwaarden op:**

**Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:**

**Riolering**

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische putten.

### **Groendak**

Het groendak van de maakateliers wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10 m<sup>3</sup>. Opat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig

hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

### **Archeologienota**

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 20 december 2023 met referentienummer 28201 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### **Openbaar domein**

#### Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### Opbouw:

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.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, 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....).

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.

### **Oprit**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 9,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de toegang naar de achterliggende parkeerplaatsen en combinatie brandweeruitweg, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De toegang tot de brandweerweg moet aangepast worden door middel van een technisch dossier op kosten van de bouwheer.

Voor de toegang tot de brandweg dient een technisch dossier bezorgd te worden aan Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen waarin de uitstulping van het voetpad ifv de brandweg verwerkt zit. Alsook zal de bouwheer wegneembare paaltjes moeten voorzien op het private perceel ter hoogte van de brandweg.

Technisch dossier aanleg openbaar domein:

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

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

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

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

### **Publiciteit**

Er moet worden gekozen voor een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht.

Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux.

### **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 070179-004/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

#### 2. Bemaling:

- Om de impact van de bemaling op de verdroging te beperken dient (een deel van) het bemalingsdebiet via de wadi geïnfiltreerd te worden alvorens te lozen via de Ottergemse beek.

- 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>.

- Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

- Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

- 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 Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.

- Volgende lozingsnormen zijn van toepassing: As: 50 µg/l - Ni: 300 µg/l

- 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.

- Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit 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.

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

#### 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 Milieunavigator, 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 4:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### **Wateroverlast**

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

##### **Bemaling**

- De bemaling dient voorzien worden in de periode oktober-maart.
- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).
- Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

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

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail [infoworks@fluxys.net](mailto:infoworks@fluxys.net), aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

### **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.

### **Publiciteit**

- Geen dynamische of flikkerende verlichting te gebruiken.
- Van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux.
- Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Lichtkleur is bij voorkeur in warmwit te voorzien (3000K).
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd na de kantooruren, of ten laatste om 24u. Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Voor de intensiteit van aan te brengen verlichting, verwijzen we naar:

\*Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

\*Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

### **Geluid**

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

### **Koelmiddelen**

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

### **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](mailto:Energiecoaching@stad.gent) of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>.

## **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 gedeelten, 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 beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_05352 - OMV\_2023143112 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuysvesting met maakateliers in de plint - met openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023143112**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Ottergemsesteenweg_T_B_1_Terreiprofiel dwars bestaand.pdf	2p9DWPwyqbJxNr6GUJWxbA==
BA_Ottergemsesteenweg_T_N_1_Terreiprofiel dwars nieuw.pdf	v4U7hdH1ZhmCZXzve4TMFA==
BA_Ottergemsesteenweg_T_B_2_Terreiprofiel langs bestaand.pdf	UPDhCL8oF6DXBry6HgEibg==
BA_Ottergemsesteenweg_T_N_2_Terreiprofiel langs nieuw.pdf	yevUQlKhPuOPGdUDhDoq0Q==
BA_Ottergemsesteenweg_S_B_3_SnedeCC_.pdf	0B37MTujz9ty/qpmXMnuRQ==
BA_Ottergemsesteenweg_S_B_2_SnedeBB_.pdf	mONf3sZdmmPimxqilFCnoA==
BA_Ottergemsesteenweg_S_N_3_SnedeCC_.pdf	DBlphpKF1/MdrGCgflgOyw==
BA_Ottergemsesteenweg_S_B_1_SnedeAA_.pdf	kDqzgSlrXclJfF8t16GxOaQ==
BA_Ottergemsesteenweg_S_N_4_SnedeDD_.pdf	fuZ+qJ/BjooBV4LtSpHFnA==
BA_Ottergemsesteenweg_S_N_1_SnedeAA_.pdf	LVnza+I0Gk4q7jAkG8jXBg==
BA_Ottergemsesteenweg_S_N_5_SnedeEE_.pdf	WLlgFbCLT95/OXM+aw96dw==
BA_Ottergemsesteenweg_S_N_2_SnedeBB_.pdf	SjT+6VcRsayP/AJqLWaKPA==
BA_Ottergemsesteenweg_L_N_1_Legende.pdf	Qr9RqEzJt6Me2dYcGyhEA==
BA_Ottergemsesteenweg_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	z04zUFIGAKFjlsejFND8cw==

BA_Ottergemsesteenweg_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	DOX8oKUgXt/L8TWpyLZaPw==
BA_Ottergemsesteenweg_G_N_4_Gevel nieuw zuidwesten.pdf	C62r6OsSZxPt0oFx4gzukw==
BA_Ottergemsesteenweg_G_N_2_Gevel nieuw noordwesten.pdf	HMXL2RxLKLJhhGDOnGldoA==
BA_Ottergemsesteenweg_G_N_1_Gevel nieuw noordoosten.pdf	rwQrJzHBhxEtQ4amMZCGww==
BA_Ottergemsesteenweg_G_B_3_Gevel bestaand - zuidoosten.pdf	uqI0TDqdkuEPno0v33496g==
BA_Ottergemsesteenweg_G_B_1_Gevel bestaand - noordwesten.pdf	nvdKAni1R5qoxCPlctVrbg==
BA_Ottergemsesteenweg_G_N_3_Gevel nieuw zuidoosten.pdf	GT9HhsH0fLUWLyT4Tg2SWQ==
BA_Ottergemsesteenweg_G_B_2_Gevel bestaand - noordoosten.pdf	fnH0g1pzk+3UHjU6Eqjxzg==
BA_Ottergemsesteenweg_G_B_4_Gevel bestaand - zuidwesten.pdf	W4Xqkx4E5esqPudiOho9VA==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_2_Plan _1.pdf	zYU5zhQOVIUaOV9Dj82p4w==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_3_Plan _2.pdf	6JjURkMmOIQY6y8qw99RFw==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_1_Plan _0.pdf	6ylH/gKEseVdQ2ALZ4AB6A==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_4_Plan _3.pdf	vrFUkOU//QwXb1Bbn8oXaw==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_6_Plan _5.pdf	4FBhIS+fQzvcNhprbZ23KA==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_5_Plan _4.pdf	bXx9qsq/Sa0gD4eshisHpg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_7_Plan _6.pdf	oeCqQ4v+n+K1fpz3I/shCw==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_9_Dakenplan.pdf	PuEf6FYXbfKXxdcvnx8jvQ==
BA_Ottergemsesteenweg_P_B_8_Plan _7.pdf	tTXbeymGHeK4pblolLiMbg==

BA_Ottergemsesteenweg_P_N_1_Plan_0.pdf	iuVu8jHD1B2J7A5YEBxLcQ==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_2_Plan_1.pdf	TYaXkLUTYepgUdIBkKjyCg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_3_Plan_2.pdf	FxTDUQBxS0oBMw+6RWashQ==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_4_Plan_3.pdf	gxLLP96wE6vvNaO7liLg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_5_Plan_4.pdf	9Rllv95a2PXz6OkuoWtUSg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_6_Plan_5.pdf	NtqeeDyvDj/kuWICcanzUQ==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_7_Plan_6.pdf	2/4VU41ATeG/vuGwuZ/kmg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_8_Plan_7.pdf	hzoH6MI8iyggTQkpT+kVcQ==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_9_Dakenplan.pdf	xCG2Yw01dpsUTHLvgeUJGg==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_10_Rioleringsplan -1.pdf	nLu0MLUINBKZAVxIZUJdAA==
BA_Ottergemsesteenweg_P_N_11_Rioleringsplan _1.pdf	eIWf0XiDKAmrgnePHXqbRA==

## SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459

9-3-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459  
WE-S Architecten  
Ottergemsesteenweg 459, 9000,



### SITUERING

De projectzone is gelegen aan de Ottergemsesteenweg en flankert de snelweg E17. De zone is bestemd voor kantoren volgens de stedenbouwkundige onderlegger, maar door Dienst Stedenbouw werd aangestuurd op een gemengd programma met bedrijvigheid (kmo) in combinatie met een grootschalige studentenhuysvesting. De kmo is als kwetsbare stedelijke functie noodzakelijk om de studentenhuysvesting op deze plek te kunnen toelaten. Over het perceel lopen een aantal erfdiensbaarden om de bedrijven verderop bereikbaar te maken. Het project betreft een reconversie van het bestaande gebouw. Belangrijk is eveneens het onthardingsaspect.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en kmo
- > PROGRAMMA: combinatie kmo en grootschalige studentenhuysvesting
- > CONTEXT: beeldbepalende plek aan E17

## ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een duidelijke toelichting gegeven.  
Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

#### 1. Scheiden van stromen

De fietsinrit aan zijde van de KMO is volgens de Kamer niet logisch, zowel niet met betrekking tot de verkeersstromen en veiligheid voor fietsers als tot de leesbaarheid voor zowel het studentencolplex als de KMO's. Volgens de Kamer ligt de inrijhelling beter aan zijde van de inkom. Er wordt teveel gemengd terwijl de verkeersmodi beter worden gescheiden.

De zuidkant heeft intrinsieke potentie om een warme en gezellige plek voor de studenten te zijn, met fysieke uitbreidbaarheid voor het samenkomen.

De Kwaliteitskamer verwijst naar het project Novacity van Bogdan&Van Broeck, waar de scheiding voetgangers versus vrachtwagens heel erg duidelijk is.

#### 2. Inrichting inrijhelling

De kwaliteit voor het verblijven moet beginnen vanaf men toekomt. De fietser moet in het voorstel via een secundair traject, ondergeschikt aan de primaire ontsluiting, de kamers bereiken. De fietsen zullen daarom volgens de Kamer overal tegen de gevel staan.

Daarnaast wordt de fietsstelling bij voorkeur opgenomen in het volume in plaats van erbuiten. Volgens de Kwaliteitskamer moet meer worden afgestapt van een technische sleuf, deze kan meer zijn en deel vormen van de toegang. Architecturaal zijn hier mogelijkheden toe. Dat vraagt verder onderzoek.

#### 3. Kwalitatieve leefomgeving voor studenten

Het ABR legt 10 kamers op een collectieve keuken vast en de studentencoach vraagt aandacht voor de scheiding luidere en stillere ruimtes.

In het voorstel moeten de twee linkse kamers op het plan bereikt worden via drie deuren en een sas gelinkt aan de collectieve ruimte. Het koppelen van kamers aan de luide zone is niet evident, het lawaai kan tot overlast leiden waardoor de aanpalende kamers minderwaardig worden. Daarnaast is de gang in het voorstel is erg lang en weinig kwalitatief, op het einde is er bovendien een schacht die het licht wegneemt.

De Kamer adviseert twee leefgroepen met de collectieve ruimtes centraal en bijgevolg kamers op de koppen. De Stad vraagt ook meer kleinere kamers, minimaal 20%, er is bijzonder veel vraag naar basiskamers.

Er dient niet enkel economisch te worden geredeneerd, maar er moet volgens de Kamer worden nagedacht vanuit kwaliteit en wat kan worden aangeboden aan studenten. Daarom moet een robuust casco worden voorzien.

#### 4. Dakterrassen

De dakterrassen zijn eveneens een moeilijk gegeven, deze kunnen tot overlast leiden.

Doordat er geen inwonende conciërge zal zijn is overlast een grote bezorgdheid vanuit de Stad. De Kamer wijst op de buitenruimte op het gelijkvloers als waardig alternatief van de dakterrassen om op in te zetten.

De Kamer polst naar een collectief programma genre studeerzaal, dat van grote meerwaarde kan zijn.

#### 5. Architectuur

In het beeld zit volgens de Kwaliteitskamer een onderkenning van het beoogde programma, het gebouw ziet eruit als een kantoor met een sectionaalpoort aan de achterzijde. Er is geen duidelijk verschil tussen de bovenbouw en de dubbelhoge plint, terwijl daar wel een andere functie in zit. De Kamer begrijpt dat het maakbedrijf een kantoortje heeft, door de snede, maar dat is niet afleesbaar in het architectuurbeeld en dat is vreemd. De architectuur van het wonen wordt in het voorstel teveel naar beneden getrokken. Dat kan volgens de Kamer ook omgekeerd, zoals bij Novacity. Het wonen boven een kmo kan deze van veel karakter voorzien, wat kostenefficiënt kan zijn maar ook specifiek en minder generiek. De Kamer refereert naar het project van KGDVS in Waregem.

De Kamer vraagt te werken op de verschijningsvorm van de plint, door het toevoegen van een eigen architectuurtaal. De Kamer oppert een pergolastructuur waar bijvoorbeeld de helling in zit opgenomen, en de toegankelijkheid meer presence kan worden gegeven, met bijvoorbeeld zitbankjes op de helling.

Volgens de Kamer is er aan het project een menselijke zijde en een kmo zijde met bestelwagens en sectionaalpoorten. De Kamer ziet drie verschillende gezichten: het gezicht voor de kmo, de studententoren met zijn ontsluiting, en het inpassen van de helling en de belangrijkste zijde voor de kantoortjes en de studentenhuisvesting aan de zuidzijde. Het bureau van de kmo-afnemer kan op het maaiveld of op een verdieping. Aan zuidzijde kan een bank of pergola de betrokkenheid verhogen.

Het gaat over de renovatie van een bestaand gebouw, daarom moet volgens de Kamer ook worden nagedacht over het bouwsysteem en de gevelopbouw. Het voorstel is nog heel klassiek, met baksteenarchitectuur waarbij de plint en de bovenbouw in hetzelfde vlak liggen. Een plint met modulair systeem erboven zal allicht tot een ander architectuurbeeld, met een verhoging van leesbaarheid, en specificiteit,.. zal leiden.

#### 6. Brandweerconform

Brandtechnische aspecten zijn volgens de Kamer bespreekbaar met de brandweer, er moeten goede afspraken worden gemaakt. De brandnorm is niet bedacht op een nachtbezetting boven een KMO, maar er zijn goede voorbeelden waar dat wel gebeurt, bijvoorbeeld in Novacity van Bogdan Van Broeck in Brussel. Functies zijn mogelijk indien ze op correcte wijze worden gebufferd, door bijvoorbeeld extra beton als massa te voorzien. Een bedrijf met afvoer voor verontreinigde lucht zal moeilijk zijn.

#### 7. Omgevingsontwerp

Het maaiveld is nog te verhard, veel zal afhangen van de brandweerwegen en onderhandelingen met betrekking tot erfdienstbaarheden. Indien erfdienstbaarheden eveneens aan zuidzijde komen zal het groen niet realiseerbaar zijn.

De buitenruimte, die bovendien zuidelijk georiënteerd is, kan een fijne verblijfsruimte zijn.

#### 8. Technieken op het dak

De Kamer vraagt bijkomende aandacht voor de integratie van technieken op het dak, door de

locatie zullen ze van ver af zichtbaar zijn. Technieken kunnen het beeld ernstig verstoren.

**OPVOLGING**

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

## SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459

9-3-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459  
WE-S Architecten  
Ottergemsesteenweg 459, 9000,



### SITUERING

De projectzone is gelegen aan de Ottergemsesteenweg en flankiert de snelweg E17. De zone is bestemd voor kantoren volgens de stedenbouwkundige onderlegger, maar door Dienst Stedenbouw werd aangestuurd op een gemengd programma met bedrijvigheid (kmo) in combinatie met een grootschalige studentenhuysvesting. De kmo is als kwetsbare stedelijke functie noodzakelijk om de studentenhuysvesting op deze plek te kunnen toelaten. Over het perceel lopen een aantal erfdiensbaarden om de bedrijven verderop bereikbaar te maken. Het project betreft een reconversie van het bestaande gebouw. Belangrijk is eveneens het onthardingsaspect.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en kmo
- > PROGRAMMA: combinatie kmo en grootschalige studentenhuysvesting
- > CONTEXT: beeldbepalende plek aan E17

## ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een duidelijke toelichting gegeven.  
Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

### 1. Scheiden van stromen

De fietsinrit aan zijde van de KMO is volgens de Kamer niet logisch, zowel niet met betrekking tot de verkeersstromen en veiligheid voor fietsers als tot de leesbaarheid voor zowel het studentencomplex als de KMO's. Volgens de Kamer ligt de inrijhelling beter aan zijde van de inkom. Er wordt teveel gemengd terwijl de verkeersmodi beter worden gescheiden.

De zuidkant heeft intrinsieke potentie om een warme en gezellige plek voor de studenten te zijn, met fysieke uitbreidbaarheid voor het samenkomen.

De Kwaliteitskamer verwijst naar het project Novacity van Bogdan&Van Broeck, waar de scheiding voetgangers versus vrachtwagens heel erg duidelijk is.

### 2. Inrichting inrijhelling

De kwaliteit voor het verblijven moet beginnen vanaf men toekomt. De fietser moet in het voorstel via een secundair traject, ondergeschikt aan de primaire ontsluiting, de kamers bereiken. De fietsen zullen daarom volgens de Kamer overal tegen de gevel staan.

Daarnaast wordt de fietsstelling bij voorkeur opgenomen in het volume in plaats van erbuiten. Volgens de Kwaliteitskamer moet meer worden afgestapt van een technische sleuf, deze kan meer zijn en deel vormen van de toegang. Architecturaal zijn hier mogelijkheden toe. Dat vraagt verder onderzoek.

### 3. Kwalitatieve leefomgeving voor studenten

Het ABR legt 10 kamers op een collectieve keuken vast en de studentencoach vraagt aandacht voor de scheiding luidere en stillere ruimtes.

In het voorstel moeten de twee linkse kamers op het plan bereikt worden via drie deuren en een sas gelinkt aan de collectieve ruimte. Het koppelen van kamers aan de luide zone is niet evident, het lawaai kan tot overlast leiden waardoor de aanpalende kamers minderwaardig worden. Daarnaast is de gang in het voorstel erg lang en weinig kwalitatief, op het einde is er bovendien een schacht die het licht wegneemt.

De Kamer adviseert twee leefgroepen met de collectieve ruimtes centraal en bijgevolg kamers op de koppen. De Stad vraagt ook meer kleinere kamers, minimaal 20%, er is bijzonder veel vraag naar basiskamers.

Er dient niet enkel economisch te worden geredeneerd, maar er moet volgens de Kamer worden nagedacht vanuit kwaliteit en wat kan worden aangeboden aan studenten. Daarom moet een robuust casco worden voorzien.

### 4. Dakterrassen

De dakterrassen zijn eveneens een moeilijk gegeven, deze kunnen tot overlast leiden.

Doordat er geen inwonende conciërge zal zijn is overlast een grote bezorgdheid vanuit de Stad. De Kamer wijst op de buitenruimte op het gelijkvloers als waardig alternatief van de dakterrassen om op in te zetten.

De Kamer polst naar een collectief programma genre studeerzaal, dat van grote meerwaarde kan zijn.

#### 5. Architectuur

In het beeld zit volgens de Kwaliteitskamer een onderkenning van het beoogde programma, het gebouw ziet eruit als een kantoor met een sectionaalpoort aan de achterzijde. Er is geen duidelijk verschil tussen de bovenbouw en de dubbelhoge plint, terwijl daar wel een andere functie in zit. De Kamer begrijpt dat het maakbedrijf een kantoortje heeft, door de snede, maar dat is niet afleesbaar in het architectuurbeeld en dat is vreemd. De architectuur van het wonen wordt in het voorstel teveel naar beneden getrokken. Dat kan volgens de Kamer ook omgekeerd, zoals bij Novacity. Het wonen boven een kmo kan deze van veel karakter voorzien, wat kostenefficiënt kan zijn maar ook specifiek en minder generiek. De Kamer refereert naar het project van KGDVS in Waregem.

De Kamer vraagt te werken op de verschijningsvorm van de plint, door het toevoegen van een eigen architectuurtaal. De Kamer oppert een pergolastructuur waar bijvoorbeeld de helling in zit opgenomen, en de toegankelijkheid meer presence kan worden gegeven, met bijvoorbeeld zitbankjes op de helling.

Volgens de Kamer is er aan het project een menselijke zijde en een kmo zijde met bestelwagens en sectionaalpoorten. De Kamer ziet drie verschillende gezichten: het gezicht voor de kmo, de studententoren met zijn ontsluiting, en het inpassen van de helling en de belangrijkste zijde voor de kantoortjes en de studentenhuisvesting aan de zuidzijde. Het bureau van de kmo-afnemer kan op het maaiveld of op een verdieping. Aan zuidzijde kan een bank of pergola de betrokkenheid verhogen.

Het gaat over de renovatie van een bestaand gebouw, daarom moet volgens de Kamer ook worden nagedacht over het bouwsysteem en de gevelopbouw. Het voorstel is nog heel klassiek, met baksteenarchitectuur waarbij de plint en de bovenbouw in hetzelfde vlak liggen. Een plint met modulair systeem erboven zal allicht tot een ander architectuurbeeld, met een verhoging van leesbaarheid, en specificiteit,.. zal leiden.

#### 6. Brandweerconform

Brandtechnische aspecten zijn volgens de Kamer bespreekbaar met de brandweer, er moeten goede afspraken worden gemaakt. De brandnorm is niet bedacht op een nachtbezetting boven een KMO, maar er zijn goede voorbeelden waar dat wel gebeurt, bijvoorbeeld in Novacity van Bogdan Van Broeck in Brussel. Functies zijn mogelijk indien ze op correcte wijze worden gebufferd, door bijvoorbeeld extra beton als massa te voorzien. Een bedrijf met afvoer voor verontreinigde lucht zal moeilijk zijn.

#### 7. Omgevingsontwerp

Het maaiveld is nog te verhard, veel zal afhangen van de brandweewegen en onderhandelingen met betrekking tot erfdienstbaarheden. Indien erfdienstbaarheden eveneens aan zuidzijde komen zal het groen niet realiseerbaar zijn.

De buitenruimte, die bovendien zuidelijk georiënteerd is, kan een fijne verblijfsruimte zijn.

#### 8. Technieken op het dak

De Kamer vraagt bijkomende aandacht voor de integratie van technieken op het dak, door de

locatie zullen ze van ver af zichtbaar zijn. Technieken kunnen het beeld ernstig verstoren.

**OPVOLGING**

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.