



---

**2024\_CBS\_07632 OMV\_2023163352 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een kantoor en een grootschalige accommodatie voor studenten - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
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?**

Life@Ghent BV met als contactadres Muinkkaai 58, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023163352) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 december 2023.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een kantoorgebouw naar een kantoor en een grootschalige accommodatie voor studenten
- Adres: Kortrijksesteenweg 392-416, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 6875

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het pand van de aanvraag is gelegen in de Stationsbuurt-Noord en in de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt Gent-Sint-Pieters. Het pand bevindt zich langsheen de Kortrijksesteenweg, met name in het gedeelte tussen Prinses Clementinalaan en Koningin Astridlaan. De omgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan bebouwing. Het betreft allemaal aaneengesloten bebouwing met een grote diversiteit aan bouwhoogte. Dit varieert van 2 bouwlagen tot 6 bouwlagen. Evenals de typologie van de bebouwing is er ook een sterke variatie in functies. De straat wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties.

Het pand van de aanvraag betreft een rechtmatig tot stand gekomen kantoorgebouw (de vergunning uit 2017 werd niet uitgevoerd). Het pand is volledig onderkelderd, heeft 6 bovengrondse bouwlagen en een afgeknot zadeldak met 2 functionele bouwlagen in. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 1023m<sup>2</sup>. De perceelsbreedte is 22,06m. De gemiddelde diepte bedraagt 46m. Het perceel is nagenoeg volledig bebouwd, met uitzondering van het cirkelvormige deel achteraan op het perceel (ca. 79m<sup>2</sup>).

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

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

Het voorwerp van de aanvraag betreft het verbouwen van het kantoorgebouw naar een kantoor en een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuysvesting).

#### **Programma**

De bestaande functie is 100% kantoor. In de voorliggende aanvraag blijft de kantoorfunctie gedeeltelijk behouden en komt er ook accommodatie voor studenten bij:

#### Kantoorfunctie

De te behouden kantoorfunctie bevindt zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Op beide vloeren gaat het over het rechter gedeelte van het hoofdgebouw en de volledige footprint van de aanbouw. De kantoorfunctie heeft twee maal een oppervlakte van 525m<sup>2</sup> (totaal ca. 1050m<sup>2</sup>).

De toegang van de kantoren bevindt zich rechts op het perceel. De toegang is 4,49m breed en is niet rolstoeltoegankelijk. Vanuit de kantoorfunctie kan op het gelijkvloers wel rechtstreeks toegang genomen worden tot de circulatiekern voor de studentenhuysvesting via een deur (zie verder). Deze zone is wel roltoegankelijk vanaf het openbaar domein. Vanaf deze zone is de kelder ook bereikbaar met de lift.

De lift heeft geen verbinding met de eerste verdieping van het kantoor. Om de eerste verdieping te bereiken moet eerst een plateaulift genomen worden achteraan het kantoorgedeelte om de daar aanwezige 4 treden te overbruggen (op de plannen staat 'mogelijkheid plateaulift'). Daarna kan de interne lift genomen worden om de eerste verdieping met de rolstoel te bereiken.

#### Grootschalige studentenhuysvesting

Het project omvat 72 units, 3 leefruimtes en het bijhorend sanitair. De 72 units omvatten 27 studentenstudio's, 42 studentenkamers en 1 studentenappartement met 3 slaapkamers.

Het studentenappartement bevindt zich op de eerste verdieping. Naast de 3 slaapkamers bestaat deze uit een keuken met leefruimte, een douchekamer en apart toilet. Het appartement is rolstoeltoegankelijk. De totale oppervlakte van de entiteit bedraagt 134m<sup>2</sup>.

De kamers en studio's bevinden zich op verdieping 2 tot en met 7. Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

<b>Aantal</b>	<b>Voorzieningen</b>
25 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m <sup>2</sup> )
8 kamers	Lavabo en douche (min. 15m <sup>2</sup> )
8 kamers	Lavabo, douche en toilet (min. 15m <sup>2</sup> )
1 kamer	Lavabo, douche en keukenunit (min. 18m <sup>2</sup> )
27 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21m <sup>2</sup> )

Op de tweede, vierde en zesde verdieping is er een gemeenschappelijke leefruimte: op de tweede verdieping is deze ca. 60m<sup>2</sup> groot, op de vierde verdieping ca. 57m<sup>2</sup> en op de derde ca. 45m<sup>2</sup>.

Deze situeren zich links achteraan in het hoofdvolume. De leefruimte is vlakbij de trappenhal en lift. Verder is op elke verdieping nog volgend gedeeld sanitair: een douchekamer, een toegankelijke douchekamer met toilet, en een apart toilet.

De inkomzone voor studenten bevindt zich in de linkerzijde van de plint en kent 2 toegangen. De eigenlijke inkom bevindt zich centraal op het perceel, hier bevindt zich ook een eerste afvalberging (9,15m<sup>2</sup>). Links is de inrit naar de ondergrondse fietsenstalling.

De inkomzone is toegankelijk ingericht. Vanaf de straat kan met 2 hellingen de inkom bereikt worden. Achter de inkomdeur kan via een helling of 2 tredes de toegang genomen worden tot de bovenliggende verdiepingen via de trappenhal of de 2 toegankelijke liften. Eén van deze liften geeft ook toegang tot de kelder.

#### **Verbouwingswerken**

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande volume grondig verbouwd, voornamelijk intern:

#### Verdieping -1

In bestaande toestand omvat de kelder verscheidene bergingen en een ondergrondse parking met 25 autostaanplaatsen. De autotoegang tot de parking bevindt zich aan de Oostendestraat en gebeurt via een recht van doorgang t.h.v. het perceel Oostendestraat 57-65D. De bestaande kelderverdieping wordt voornamelijk aan de voorzijde sterk verbouwd en opnieuw ingedeeld.

Voor de studenten wordt een fietsenberging voorzien voor 80 fietsen. De fietsenberging is bereikbaar vanaf de Kortrijksesteenweg via een nieuwe fietsshelling, gebouwd op eigen terrein. Voor de studenten worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Er wordt ook een fietsenberging voorzien voor de werknemers van het kantoor, afgescheiden van deze van de studenten. Het gaat om 33 fietsstelplaatsen waarvan 6 voor buitenmaatse fietsen en 6 voor bezoekers. Het bestaand aantal autostaanplaatsen blijft ongewijzigd maar wordt gereorganiseerd. Er zullen er 4 zijn voor andersvaliden. De toegang van de autoparkeerplaatsen en fietsenberging voor de kantoren gebeurt via de bestaande recht van doorgang aan de Oostendestraat. De fietsenberging voor de kantoren kan ook bereikt worden via de nieuwe fietsshelling aan de Kortrijksesteenweg.

De kelder huisvest tevens een tweede afvallokaal (10,8m<sup>2</sup>) en verscheidene technische bergingen. Ook de septische tanks (5x 3000L en 6x 1500L en 3x 2000L) en regenwaterputten (1x 7500L, 3x 3000L en 2x 1500gL en 5x 2000L) worden hier voorzien.

De verbinding tussen de kelderverdieping en het gelijkvloers gebeurt via een bestaande trappenhall in het rechtergedeelte van het gebouw, of via de nieuwe lift op deze plaats. De werknemers van het kantoor hebben bijkomend een extra trap die rechtstreeks uitkomt in het kantoor.

#### Gelijkvloers en eerste verdieping

De voorgevel wordt grondig gewijzigd. In de plint wordt deze meer teruggetrokken voorzien. Het toegangshek tot de fietsersshelling en de toegangsdeur tot de inkomzone van de grootschalige studentenhuysvesting bevinden zich ca. 3m verdiept. De toegangsdeur tot het kantoor zit ca. 2,40m verdiept. De zones tussenin bevinden zich ca. 1,10m teruggetrokken en worden ingericht als plantenbak.

Op de eerste verdieping wordt de gevel net naar voor getrokken: het beperkt teruggetrokken geveldeel links wordt hiermee terug tegenaan de rooilijn voorzien. Voor het overige worden op de eerste verdieping voornamelijk gevelopeningen gewijzigd. Ter hoogte van de appartement (links) wordt de bestaande beglaasde gevel vervangen door kleinere raampartijen. Aan het kantoor (rechts) worden de kleinere raampartijen net gewijzigd naar een groot bandraam.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt twee delen ontpit. Centraal wordt een patio voorzien (ca. 135m<sup>2</sup> op het gelijkvloers 115m<sup>2</sup> op de eerste verdieping). De patio (boven de ondergrondse parkeergarage) wordt ingericht als groendak m.u.v. 28m<sup>2</sup> dat wordt ingericht als terras bij het kantoor. In de nieuwe binnengevels worden op verschillende plaatsen ramen aangebracht om daglicht te voorzien in de omgevende kantooruimtes op beide bouwlagen, en de leefruimte van het studentenappartement op de eerste verdieping.

Achteraan het perceel wordt nog een klein volume gesloopt (35m<sup>2</sup>). Op deze plaats wordt op het gelijkvloers en de eerste verdieping een nieuw terras voorzien bij het kantoor. Tussen beiden terrassen komt tevens een buitentrap.

De onbebouwde cirkelvormige zone achteraan blijft onbebouwd en wordt heringericht als groendak. De glazen gevel rondom deze zone zorgt voor lichtinval in de kantooruimtes op het gelijkvloers en de eerste verdieping (zie verder).

#### Tweede tot en met achtste verdieping

In bestaande toestand bevindt zich achteraan rechts een aanbouw dat zich uitstrekt van de tweede tot en met vierde verdieping. Dit volume wordt gesloopt. De achtergevel komt hierdoor volledig evenwijdig met de voorgevel. Deze achtergevel wordt bijkomend geïsoleerd en reikt 17,05m diep.

De lichtkoker tegenaan de rechter zijperceelsgrens, die aanzet vanaf de derde verdieping, wordt ingenomen en bebouwd.

De voorgevel wijzigt grondig. De erker rechts blijft ongewijzigd m.u.v. aanpassingen aan de gevelindeling. De linkse erker is in bestaande toestand echter volledig beglaasd en wordt sterk verbouwd. De vloeren blijven bewaard maar de gevel rondom wordt vervangen en krijgt een gewijzigde indeling. De hoogte van de erker neemt ook toe en zal tot aan de kroonlijst reiken, de vijfde verdieping wordt immers mee in de erker opgenomen. Met de werken blijft de uitsteek ten aanzien van de rooilijn dezelfde. De erker verbreedt wel beperkt met 18cm tot 8,61m, er blijft 72cm afstand bewaard van de linke zijperceelsgrens. De hoogte boven het voetpad neemt beperkt toe van 5,31m naar 5,36m t.g.v. het verwijderen van de beplating onderaan.

In het dakvolume worden de terrassen vooraan gewijzigd naar twee groendaken, de bestaande balustrades t.h.v. de rooilijn verdwijnen hiermee. Verder worden nog enkele bijkomende dakvlakvensters voorzien.

#### Daken en gevelafwerking

Tot slot worden alle platte daken als groendak aangelegd. Op het afgeknotte zadeldak wordt rechts van de traphal, vrij centraal op het dak, een zone voor warmtepompen voorzien.

De voorgevel wordt afgewerkt met latjes in hout op het gelijkvloers en met wit pleisterwerk op de overige verdiepingen. De achtergevel wordt op het gelijkvloers afgewerkt met natuursteen (grijsgroen) en wit gecementeerd op de verdiepingen.

#### ***Wijzigingen scheidingsmuren***

Centraal aan de linkerkant op het perceel wordt een deel van het volume weggenomen voor het creëren van een patio. De hoogte van de bestaande scheidingsmuur blijft behouden en opnieuw afgewerkt op het eigen perceel. Bijgevolg heeft het gedeeltelijk slopen en creëren van een patio geen invloed op de scheidingsmuren.

De lichtkoker tegenaan de rechter zijperceelsgrens, die aanzet vanaf de derde verdieping, wordt ingenomen en bebouwd. Dit betreft geen wijziging van scheidingsmuren.

Rechts achteraan op het perceel wordt een deel van het volume gesloopt voor het creëren van een overdekt terras op het gelijkvloers. Op dit terras wordt een nieuwe buitentrap geplaatst die toegang verleent tot het bovenliggende terras dat eveneens aansluit op de kantoorruimte, op de eerste verdieping. Hiervoor wordt de scheidingsmuur plaatselijk opgehoogd met 90cm over een lengte van 5,9m. De scheidingsmuur zal hierdoor ca. 1,60m hoog zijn boven het vloerpeil van het terras.

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

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse. De melding heeft betrekking op de exploitatie van warmte(stook) -en koelinstallaties.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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

6.1.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en verwerken van vaste brandstoffen met een geïnstalleerde totale drijfkraft van: 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied   centrale stookplaats voor de verwarming en productie van sanitair warm water van de studentehuisvesting   klasse 3   <b>Nieuw</b>	100 kW
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen voor de verwarming en koeling van de kantoren   klasse 3   <b>Nieuw</b>	190 kW

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van appartementen en kantoren. (1990/555)
- Op 01/02/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en het uitbreiden van een appartementsgebouw met woongelegenheden en kantoren na het slopen (1993/375)
- Op 21/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van verlichte uithangborden en een geldautomaat. (2001/601)
- Op 24/12/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een koelgroep (voorstel tot regularisatie). (2002/797)
- Op 10/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een bestaand appartements- en kantoorgebouw en de vergunning van de nieuwe plannen aangepast aan de voorschriften van de brandweer. (2009/865)
- Op 28/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het herbestemmen van een deel van een kantoorgebouw naar appartementen volgens eerder vergunde toestand. (2017/10097 Dig)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van Brandweerzone Centrum op 29/02/2024 (met kenmerk 028805-016/PV/2024). Op 19 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 31 mei 2024 werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend. De plannen en nota werden als volgt aangepast:

*Mobiliteit:* bijkomende plannen over de erfdiensbaarheid langs de Oostendestraat en aangepaste plannen van niveau - 1: minder autoparkeerplaatsen, meer fietsen (bezoekers), aangepaste toegang voor deel kantoren... etc

*Toegankelijkheid:* aangepaste hellingen inkom zone studenten, vergroten plateaulift(en), voorzien van lift voor kantoor achteraan, aangepaste nota toegankelijkheid

*Stedenbouwkundig – gevelafwerking*: aangepaste nota waarin staat vermeld dat er niet over de rooilijn wordt gegaan, informatie over de lichtkoker links op het perceel en informatie over elektriciteitscabine.

De adviezen die reeds beschikbaar waren op het loket werden reeds verwerkt in de nieuwe projectversie. (o.a. brandpreventie). Alsook werden de plannen aangepast ifv de burens (akoestische en thermische isolatie).

Op 4 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Naar aanleiding van de wijzigingsverzoeken werd een tweede advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer, Fluvius en Brandweerzone Centrum. Enkel de laatste adviezen worden hier vermeld. De integrale adviezen (ook de eerste) zijn sowieso raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

#### **4.1. Agentschap wegen en verkeer**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 28 juni 2024 onder ref. AV/411/2024/00316/A. Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

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.*

#### **4.2. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 5 juni onder ref. 028805-018PV/2024 na een eerder ongunstig advies afgeleverd op 29 februari 2024 onder ref. 028805-016/PV/2024. Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Besluit:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De daken die niet uit beton zijn dienen aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met brandweerstand EI60.*
- *De deuren van lokalen, met uitzondering van trappenhuisen of sassen, die in de parking uitgeven dienen EI<sub>1</sub>60 te zijn ipv EI<sub>1</sub>30.*

#### **4.3. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van Fluvius afgeleverd op 07/06/2024 onder ref. 5000070227. Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Besluit:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze*

*netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee: 'Bij hogere vermogens is mogelijks de aanleg van een nieuwe netkabel of oprichting van klantcabine noodzakelijk.'*

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, wegenstoelatingen, ... 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: 5000061394. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

#### **4.4. Onroerend Erfgoed**

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 26 februari 2024. Op 17 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. 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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 4.35: gemeenschappelijke leefkeuken:** Dit artikel schrijft voor dat in afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden.

Deze ruimtes moeten voldoen aan de volgende vereisten:

- voldoende groot zijn: 2,5m<sup>2</sup> per unit zonder kookgelegenheid + 1,5m<sup>2</sup> per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8m<sup>2</sup>. Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m<sup>2</sup> per unit zonder kookgelegenheid + 1.25m<sup>2</sup> per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1.5m<sup>2</sup> per unit zonder kookgelegenheid + 1m<sup>2</sup> per unit met kookgelegenheid;
- per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;
- gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

**Toetsing: afwijking toestaan.** Aangezien er 44 units zijn zonder kookgelegenheid, zouden er in totaal 5 leefkeukens nodig moeten zijn. Huidige aanvraag voorziet er slechts 3. Indien er 5 moeten voorzien worden, betekent dit dat er op 5 van de 6 bouwlagen studentenhuisvesting een leefkeuken zou moeten zijn. Gezien de vorm van het gebouw zouden dit 5 kleine, lange en smalle ruimtes zijn die ook weinig licht in het gebouw trekken. Door het aantal te verlagen maar de oppervlakte per leefkeuken wel te verhogen, kan er meer ruimte-gevoel gerealiseerd worden (zonder dat ze te ruim worden, ze houden ook een L-vorm). Dit geeft meer verblijfskwaliteit in de leefruimtes én meer daglichtinval in de gangen (door ramen aan de gangzijde van leefruimtes). De leefruimtes zijn niet van die aard dat ze heel groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn. Op de verdiepingen waar geen leefruimte is, worden dan ook zeer kwalitatieve rustige omgevingen gerealiseerd. Rekening houdende met het feit dat het gaat om een verbouwing en de totale oppervlakte gegarandeerd blijft, kan een afwijking op het aantal leefkeukens verleend worden.

#### ***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.

#### ***Kantoor***

Art. 1 15° van de verordening definieert het begrip 'publiek toegankelijk' als volgt: een ruimte die openstaat voor het publiek of bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik, ook al is de toegang beperkt tot een of meer welbepaalde categorieën van personen, met uitzondering van de ruimtes die alleen toegankelijk zijn voor werknemers, alsook van de technische ruimtes en

opslagruimtes die niet dienen als archiefruimte, en van de toegangen en deuropeningen, gangen en overlopen en niveauverschillen die uitsluitend naar die ruimtes leiden.

Het kantoorgedeelte in de aanvraag is voorzien als een ruimte dat openstaat voor het publiek, en niet enkel werknemers. Het kantoorgedeelte in het gebouw heeft een vloeroppervlakte van twee maal 525m<sup>2</sup>. De aanvraag heeft bijgevolg betrekking op 'een gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke ruimte groter is dan 400m<sup>2</sup>' waardoor de verordening cfr. art. 3 §1 van toepassing is op alle delen.

In tegenstelling tot art. 3 §2, van toepassing op een publiek toegankelijke oppervlakte kleiner of gelijk aan 400m<sup>2</sup>, moet ook de eerste verdieping volledig voldoen. Ongeacht alle functies ook op het gelijkvloers aanwezig zijn.

In de laatst gewijzigde projectinhoudversie die werd goedgekeurd op 4 juni 2024 wordt op de plannen een volwaardige bijkomende lift voorzien (vloeroppervlakte 110 x140) in het achterste gedeelte van de kantoorruimte. Hierdoor zal ook de eerste verdieping van de kantoorruimte toegankelijk gemaakt worden. Echter moet een plateaulift de 4 treden overbruggen tussen het voorste en achterste gedeelte van de kantoorvloer, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping. Op de plannen staat dat er ruimte voorzien is voor het plaatsen van een plateaulift en dat er een 'mogelijkheid is tot plateaulift'. Om te voldoen aan de verordening toegankelijkheid moet de plateaulift uitgevoerd worden. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

#### Grootschalige studentenhuysvesting

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

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

Het ontwerp voldoet hieraan. De gemeenschappelijke delen en de toegang tot elke kamer is toegankelijk. Bovendien is er op elke verdieping ook een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo. Verder zijn er ook verschillende volledige toegankelijke kamers.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening mits het naleven van de bijzondere voorwaarden.

#### ***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.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

#### ***5.5. Andere wetgeving Akoestische norm***

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

### **5.6. Bescheiden woonaanbod**

Conform de bepalingen van artikel 5.99, 3° van de Vlaamse Codex Wonen wordt er geen bescheiden last opgelegd bij:

*"bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht die het eigendom zijn of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs als vermeld in artikel 7 van het decreet van 4 april 2003 betreffende de herstructurering van het hoger onderwijs in Vlaanderen of van een VZW die overeenkomstig artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994 betreffende de hogescholen in de Vlaamse Gemeenschap is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.*

*Met projecten als vermeld in het eerste lid, 3°, worden gelijkgesteld de bouwprojecten waarbij uitsluitend studentenkamers worden opgericht waarover een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een aldaar vermelde ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, met dien verstande dat bijkomend voldaan moet zijn aan elk van de volgende voorwaarden:*

*1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;*

*2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;*

*3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele studentenkamers opgenomen."*

De term 'bouwprojecten' moet worden gelezen in de zin van artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg moet onder 'bouwprojecten' worden begrepen verkavelingen voor woningbouw van ten minste 10 loten, groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegenheden worden ontwikkeld, bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden. Onder bouwprojecten worden bijgevolg uitsluitend woonprojecten begrepen.

In het voorliggend geval bestaat het gemengd project enerzijds uit kantoren en anderzijds uit studentenhuysvesting. De aanvraag valt bijgevolg onder de uitzonderingsgrond van artikel 5.99, 1e lid, 3° van de Vlaamse Codex Wonen: er moet niet in een bescheiden woonaanbod worden voorzien.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **6.2. 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

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

#### Verharding

De buitenruimte (voor kantoormedewerkers) wordt geplaatst op een bestaande ondergrondse constructie en wordt in het dossier beschouwd als groendak. Deze buitenruimte wordt eveneens voorzien van een terras.

Het terras moet afwateren naar het groendak (geen rechtstreekse aansluiting riolering). groendak moet een buffercapaciteit van minimaal 50l/m<sup>2</sup>. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

#### Hergebruik hemelwater en groendak

Volgens de aanstipijst hemelwater wordt een oppervlakte van circa 295m<sup>2</sup> aangesloten op een hemelwaterput. Het betreffen vermoedelijk de schuine daken en de terrassen, ruimten voorzien voor technieken. Dit wordt niet geduid in het dossier.

Er worden hemelwatercisternen (cascadesysteem) voorzien in de ondergrondse verdieping voor een totaal volume van 29,5m<sup>3</sup>.

Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het sanitair van het volledige gebouw en enkele dienstkranen zodat de groendaken indien nodig kunnen bevoeid worden (dit betreft echter geen structureel hergebruik).

Het aangetoond hergebruik wordt geschat op 63,74m<sup>3</sup>/maand. Eigen berekening voorspellen eerder een hergebruik van 42,5m<sup>3</sup>/maand. In beide gevallen betekent dat het percentage leegstand van de hemelwaterputten eerder groot zal zijn.

De hemelwaterputten moeten voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt (niet aangeduid op de plannen). Het plaatsen van een automatisch bijvulsysteem (zie technisch achtergronddocument bij de GSVH) is aangewezen. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

De platte daken die geen terras of technieken herbergen worden voorzien als groendak. Conform de GSVH moeten de groendaken zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50l/m<sup>2</sup>. Dit wordt niet vermeld op de plannen. **Bijgevolg wordt dit als voorwaarde opgenomen.**

#### Infiltratievoorziening

Er wordt geen infiltratievoorziening gepland omwille van het hoge hergebruik van hemelwater.

Alle groendaken moeten echter aangesloten worden op een infiltratievoorziening als ze niet voor hergebruik ingezet worden. Dit wordt niet voorzien in het ontwerp. Aangezien het plaatsen van een kwalitatieve infiltratievoorziening op het terrein niet evident is en het aangetoond nuttig hergebruik hoog is, mag er afgeweken worden op het plaatsen van de infiltratievoorziening op voorwaarde dat de overlopen van de groendaken worden aangesloten op de hemelwatercisternen. De donkere uitloging van het substraat van het groendak zorgt niet

voor problemen voor het beregenen van het groendak of het gebruik voor toiletten. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

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

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

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

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### **6.3. Conclusie**

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

### **7. 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.

### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2024 tot en met 3 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 13 bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 12 juni 2024 tot en met 11 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

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

### **8.1. Mobiliteit**

*1/ Het project zal impact hebben op de mobiliteit en meer bepaald de parkeermogelijkheden. Het verzoek van de bezwaarindiener is om voldoende autoparkeerplaatsen te voorzien voor de studentenhuysvesting. De bezwaarindiener merkt op dat tijdens schoolvakanties tot 40% meer vrije parkeerplaatsen zijn in de straten in de buurt. Het verzoek is ook om voldoende autoparkeerplaatsen te voorzien bij de kantoren. Het voorstel is 80%. Verzoek om ook voor iedere student een fietstaanplaats te voorzien.*

#### Bespreking:

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbepaalde uitbreiding van de parkeercapaciteit (omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt) en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit (om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen). Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de stad. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

Voor studenten zet de Stad in op duurzame vervoersmiddelen. Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen in een studentenproject daarom geen autostaanplaatsen voorzien worden maar moeten wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is). Het projectgebied bevindt zich daarenboven in de directe nabijheid van het station Gent-Sint-Pieters, een knooppunt van verscheidene openbare vervoersassen. In deze omgeving moet hierdoor, nog meer dan elders, sterk ingezet worden op een duurzame mobiliteit cfr. het STOP-principe (prioriteit voor Stappers en Trappers, vervolgens Openbaar vervoer en tenslotte Privaat vervoer).

Er is een afname van de kantoorfunctie ten opzichte van de bestaande toestand. De plannen voorzien ca. 1050m<sup>2</sup> (NVO) kantoren, wat gezien hun ligging in de gele zone van de parkeerrichtlijnen een vork van 0,7 à 2 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO toelaat, of 7 à 21 parkeerplaatsen. In de bestaande toestand zijn er al 25 parkeerplaatsen, deze mogen behouden blijven. Bijgevolg zijn er meer autoparkeerplaatsen bij de kantoorfunctie dan de richtinggevende parkeerrichtlijnen. Rekening houdende met een verlaging van 8 vloeren kantoor in de bestaande toestand naar 2 vloeren kantoor wordt er geen bijkomende mobiliteitsimpact verwacht.

*2/ Er is geen mobiliteitsstudie opgemaakt. De toevoeging van groot aantal studenten zal leiden tot mobiliteitsproblemen zoals toenemend autoverkeer, parkeerproblemen en overbelasting van het openbaar vervoer.*

#### Bespreking:

Het voorliggende project valt niet onder de criteria voor het opmaken van een mobiliteitsstudie of MOBBER. De oppervlakte van de functies en het aantal parkeerplaatsen ligt immers onder de ondergrens om een mobiliteitsstudie of MOBBER op te maken. Stad Gent heeft wel parkeerrichtlijnen geformuleerd in de nota 'parkeerrichtlijnen voor fiets en auto in Gent'. Deze nota wordt aangewend als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het project voldoet hieraan (zie verder 9. OMGEVINGSTOETS)

*3/ Er zullen ook veel fietsen geplaatst worden op het voetpad.*

Bespreking:

In het ontwerp wordt een nieuwe toegang voorzien links op het perceel, naar de ondergrondse fietsenberging via een fietshelling. Op die manier is de fietsenberging goed toegankelijk vanaf het openbaar domein. Bovendien is de fietsenstalling voldoende ruim gedimensioneerd. De oppervlakte en rechtstreekse, vlotte toegang zorgen ervoor dat het gebruik ervan kan gegarandeerd worden. Op die manier probeert het ontwerp te vermijden dat er veel fietsen worden geplaatst op het voetpad. In het huisreglement staat tevens expliciet dat het 'verboden is om fietsen te plaatsen tegen de gevels'. Ze mogen enkel gestald worden in de daartoe voorziene ruimten.

## **8.2. Bestemming en programma**

*1/ Er zal overlast zijn door de bestemmingswijziging van kantoor naar studentenhuisvesting. Er zal geluidshinder zijn voornamelijk door de positie van de leefruimtes. Er is op de plannen geen aanduiding van akoestische isolatie.*

Bespreking:

De Stad erkent de nood aan een goede isolatie gezien de bestemmingswijziging, dit cfr. de juridisch bepaalde akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'. Deze norm heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Er wordt vastgesteld dat de akoestische isolatie inderdaad niet getekend is op de plannen, onder meer niet ter hoogte van de leefkeukens. Het naleven van de akoestische norm wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de werken volgens de regels van de goede praktijk uit te voeren.

*2/ Er zal ook overlast zijn naar de buurt. De inhammen zullen 'slordige hoekjes' worden waar studenten 's nachts zullen rondhangen, afval achterlaten en urineren. Er zal meer overlast zijn in de vorm van vandalisme, zoals het beschadigen van auto's. De ondergrondse parking zal openstaan en hierdoor lawaaihinder veroorzaken door studenten en auto's.*

Bespreking:

De inhammen van het gebouw zijn in functie van een vlotte toegang tot het gebouw, zowel voor voetgangers als fietsers. Dit vermijdt dat bewoners, werknemers en bezoekers nodeloos lang op het openbaar domein blijven hangen. Het terugspringen van de gevel zorgt ook voor meer groen in de straat. De ondergrondse parking zal enkel via een badgesysteem toegankelijk zijn. Eventuele overlast door deze werken wordt hierdoor als zeer beperkt ingeschat. Indien er alsnog overlast zou zijn, blijft het politiereglement van toepassing.

*3/ Het studentenappartement geeft aanleiding om één groot feestkot te worden.*

Bespreking:

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De

bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke geluidsoverlast, bvb. door een feestje, wordt daarbij altijd erkend.

De Stad kiest er daarom voor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting, cfr. het ABR. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. Een eerste check van het reglement, dat reeds toegevoegd werd aan de aanvraag, leert dat volgend item opgenomen werd: 'feesten, predrinks of bijeenkomsten in het gebouw zijn verboden'. De Stad gaat sowieso nog verder na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken. Door dit 'beheersverhaal' kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans ook minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuus zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

*4/ Het project voldoet niet aan de doelstelling geformuleerd in de actienota 'Studentenhuusvesting in Gentse woonstad'. Het project biedt weinig goede vooruitzichten voor de buurt. De buurt is niet op de hoogte gebracht van het project. Een appartementsgebouw omvormen tot studentenflats gaat in tegen het behoud van woningen? Het project zal de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor gezinnen verminderen, waardoor deze elders gaan zoeken wat de sociale cohesie van de wijk kan schaden. Het project gaat in tegen het behoud en beschermen van betaalbare woonbehoeften voor gezinnen.*

Bespreking:

Het is correct dat in Gent een hoge woonnood heerst op het vlak van kindvriendelijke woningen. Dat blijkt uit de woonstudie uit 2023. Uit de woonstudie blijkt echter ook een tekort aan studentenkamers. De blijvende toename van studenten jaar na jaar draagt eveneens bij tot de hoge woonnood voor gezinnen. Op 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, los nog van het aantal uitwisselingsstudenten. Hoewel een aanzienlijk deel van de studenten dagelijks pendelen, is het de realiteit dat ook het aandeel kotstudenten eveneens fors toeneemt. Gezien er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende units studentenhuusvesting bijkwamen, kan men niet anders dan vaststellen dat er een tekort is aan studentenhuusvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuusvesting.

Er is dus degelijke en vergunde studentenhuusvesting 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 goeude huishoudens te verlichten. Specifieke studentenhuusvesting 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 studentenhuusvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuusvesting te stimuleren. Net omwille van hun schaal zijn het de grootschalige studentenhuusvestingsprojecten die een merkkelijk verschil kunnen maken om de druk op de woningmarkt te verminderen. Nieuwe studentenhuusvestingsprojecten zijn

bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met het woonbeleid van Stad Gent en zijn er net op gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten.

*5/ Het project is niet afgestemd op de directe omgeving. De introductie van een grootschalige studentenhuysvesting kan leiden tot verstoring van de balans tussen wonen, werken en recreatie.*

Bespreking:

Het perceel van de aanvraag is binnen 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad) gelegen vlakbij het stadsregionaal knooppunt Gent-Sint-Pieters. Een stadsregionaal knooppunt kenmerkt zich door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. In deze stadsregionale knooppunten wordt sterk ingezet op verweving, met een klemtoon op werk of voorzieningen. Kantoren, grotere stedelijke voorzieningen én een pakket wonen of studentenhuysvesting zijn hier op hun plaats. Hoe dicht bij het station, hoe meer het pakket voorzieningen doorweegt. Het behoud van twee bouwlagen kantoren (telkens 525m<sup>2</sup>) is langsheen de Kortrijksesteenweg gewenst. De aanvulling met studentenhuysvesting is op deze plek, op ca. 500m afstand vanaf het station, tevens een juist antwoord op de vraag tot verweving.

*6/ Het toegevoegde huysreglement is te beperkend.*

Bespreking:

De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken. Indien het huysreglement onvoldoende is, wordt dat op dat moment verder aangepast.

*7/ Onzekerheid en onduidelijkheid over communicatie. Wie is het aanspreekpunt als er problemen zijn?*

Bespreking:

In het bijgevoegde huysreglement moet verplicht een meldpunt voor klachten vermeld staan. Het toegevoegde reglement omvat reeds de gegevens van de afgevaardigde/beheerder/studentencoach.

### **8.3. Schade en devaluatie**

*1/ Het vrijkomen van de gemene muur zorgt ervoor dat dit een buitenmuur wordt. Op de plannen is er geen thermische isolatie aangeduid.*

Bespreking:

Op de plannen van de laatst gewijzigde projectinhoudversie goedgekeurd op 4 juni 2024 (PIV 5) werd wel akoestische isolatie enerzijds en thermische isolatie anderzijds aangeduid. Informeel werd ook een overeenkomst bezorgd tussen de projectontwikkelaar en aanpalende waarbij afspraken gemaakt zijn over de isolatie tussen beide panden. Dit is positief.

De overeenkomst is niet als officieel document in de omgevingsaanvraag toegevoegd alsook betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid. Terwijl een omgevingsvergunning een zakelijk

karakter heeft (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en louter een ruimtelijke beoordeling omvat. Het voorzien van de patio, waardoor de scheidingsmuur vrij komt te staan, is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar (zie ook punt 9 OMGEVINGTOETS).

Een omgevingsvergunning wordt m.a.w. steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

1/ Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.

2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

*2/ De werken kunnen schade berokkenen aan de omliggende gebouwen alsook scheuren in de muren veroorzaken.*

Bespreking:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

*3/ De werken zullen geluidshinder veroorzaken en luchtvervuiling (fijn stof) en dit voor een langere periode.*

Bespreking:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

*4/ Het project zorgt voor devaluatie van de omliggende gebouwen. Omwille van studentenhuysvesting zullen de omliggende panden minder aantrekkelijk zijn op de huizenmarkt.*

Bespreking:

Het aspect 'waardevermindering' kan niet weerhouden worden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument in de beoordeling van de aanvraag. De bepaling van een minwaarde van eigendommen of gebouwen in de buurt, die zou kunnen veroorzaakt worden door het realiseren van de grootschalige studentenhuysvesting, behoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

*5/ Geluidshinder van de warmtepompen*

Bespreking:

Er worden 4 lucht-lucht warmtepompen voorzien (totaal 190 kW). De buitenunits kunnen voor geluidshinder zorgen om deze te vermijden dient te allen tijde voldaan te worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

## 9. OMGEVINGSTOETS

### 9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### **Programma**

##### Kantoor

Het pand is een rechtmatig tot stand gekomen kantoorgebouw. Het gedeeltelijk behoud van deze kantoorfunctie wordt dan ook gunstig beoordeeld. Het perceel van de aanvraag is binnen 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad) gelegen vlakbij het stadsregionaal knooppunt Gent-Sint-Pieters. Een stadsregionaal knooppunt kenmerkt zich door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. In deze stadsregionale knooppunten wordt sterk ingezet op verweving, met een klemtoon op werk of voorzieningen. Kantoren, grotere stedelijke voorzieningen én een pakket wonen of studentenhuisvesting zijn hier op hun plaats. Hoe dichterbij het station, hoe meer het pakket voorzieningen doorweegt. Het behoud van twee bouwlagen kantoren (telkens 525m<sup>2</sup>) is langsheen de Kortrijksesteenweg gewenst. De aanvulling met studentenhuisvesting is op deze plek, op ca. 500m afstand vanaf het station, tevens een juist antwoord op de vraag tot verweving. Bijgevolg is de kantoorfunctie in combinatie met studentenhuisvesting ruimtelijk gewenst en tevens goed inpasbaar in de omgeving.

##### Grootschalige studentenhuisvesting

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk.

De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 72 studenten ingebracht wordt in een buurt waar ook wonen en werken aanwezig is.

1/ LOCATIE: aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt.

Het pand van de aanvraag bevindt zich vlakbij het stadsregionaal knooppunt 'stationsomgeving Gent-Sint-Pieters' (500m). In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bus- en tramhaltes. De omliggende straten beschikken ook over goede voetgangers- en

fietsinfrastructuur. Het project is bijgevolg goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Het pand bevindt zich ook in de nabijheid van verschillende hogere onderwijsinstellingen: de campussen Ledeganck (Universiteit Gent en HoGent), campus Mercator (HoGent), campus Schoonmeersen (HoGent).

De straat wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recreatieve functies. Gezien de sterke vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de directe omgeving, kan geoordeeld worden deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) goed verweefbaar is. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Conclusie: grootschalige studentenhuisvesting is principieel aanvaardbaar gezien dit een goede locatie is met nabijheid van openbaar vervoer en hoger onderwijsinstellingen. Grootschalige studentenhuisvesting is inpasbaar in deze omgeving en zal leiden tot een verdere verweving. Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

2/ GEBOUW: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw (en de eventuele tuin) zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden.

De fietsenstallingen worden inpandig en ondergronds voorzien. Deze ondergrondse parking is zeer vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via de nieuwe hellingbaan links op het perceel. Op deze manier, wordt een snelle plaatsing gefaciliteerd en wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein vermeden.

Op het gelijkvloers is er tevens een ruime inkomzone voor de studenten. Dit kan verhinderen dat de studenten lang op het openbaar domein blijven dralen.

Desondanks het pand over verscheidene platte daken beschikt, worden deze niet in gebruik genomen als dakterrassen bij de studentenhuisvesting. Dit moet lawaaihinder en onnodige inkijk bij omwonenden vermijden. Met die reden wordt ook als **bijzondere voorwaarde** expliciet opgelegd dat deze platte daken niet als dakterrassen kunnen aangewend worden.

Ongeacht het ontwerp dat zich richt op het eigen perceel, zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Doch is dit eigen aan stedelijke context en op zich geen reden om de functiewijziging tegen te gaan.

### 3/ BEHEER

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor

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

### Conclusie

De gevraagde studentenhuysvesting met kantoorfunctie bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

### **Mobiliteit**

#### Auto

In de kelder is een bestaande parking met 25 plaatsen, waarbij er 14 plaatsen als dubbele achter elkaar gelegen plaatsen ingericht zijn. Deze parkeerplaatsen mogen behouden worden. De inrit is via een achterliggend gebouw in de Oostendestraat, waarover een erfdiensbaarheid bestaat. Het project bevindt zich vlak bij het Sint-Pietersstation, en is bijgevolg met alle modi zeer goed bereikbaar.

In het nieuwe project heeft men 1048 m<sup>2</sup> (nvo) kantoren, wat gezien hun ligging in de gele zone van de Parkeerrichtlijnen een vork van 0,7 à 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo toelaat, of 7 à 21 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie heeft men 25 bruikbare parkeerplaatsen. Men mag dit bestaande aantal behouden, maar niet verder uitbreiden. Men verschuift enkele parkeerplaatsen ivf een betere inrichting van de nodige fietsenstallingen, waardoor er nu 8 dubbele parkeerrijen zijn (met samen 16 plaatsen). De achterste plaatsen hiervan zijn bestemd voor personeel – de voorste plaatsen voor bezoekers. Van de 25 plaatsen zijn er 4 plaatsen bestemd voor personen met een beperking. In de nieuwe toestand zijn er voldoende autoparkeerplaatsen. Voor de dubbele parkeerrijen zullen goede afspraken moeten gemaakt worden, maar dit is ook al het geval in de bestaande toestand.

#### Fiets

Voor ca. 1050m<sup>2</sup> kantoren heeft men minimaal 21 fietsenstallingen nodig. Er worden 33 plaatsen voorzien: 21 gewone, 6 buitenmaatse, en 6 bezoekersplaatsen. Bezoekers mogen de ondergrondse garage inrijden via de inrit Oostendestraat, waarbij ze direct na de toegang eerst de fietsenstalling voor bezoekers tegenkomen en vervolgens pas de gemengde autoparkeerzone. Het personeel kan per fiets zowel via de kant Oostendestraat als via de fietshelling aan de voorzijde van het gebouw (Kortrijksesteenweg) binnenrijden, waarna ze via een eigen toegang binnengaan in de parking. Hier is een zone voorzien voor de personeelsfietsen en 6 bakfietsen. Deze laatste zone is op dit moment niet verder afgescheiden van de rest van de parking. Indien dit toch noodzakelijk zou blijken (diefstal) is dit echter wel in te richten.

Voor de studentenhuysvesting zijn er 73 eigen fietsenstallingen nodig, en 7 plaatsen voor bezoekers. In de kelder is een fietsenstalling ingericht met 80 plaatsen. Alle 80 plaatsen liggen achter een afgesloten deur, waardoor ze principieel enkel bruikbaar zijn voor de inwonende studenten en er dus geen plaatsen voor bezoekers zijn. De inrichting van de fietsenstalling is voor het overige conform de richtlijnen.

In overleg werd geoordeeld dat de inrichting van de inrithelling naar de ondergrondse fietsenstalling (zie verder) belangrijker is dan de 7 bezoekersplaatsen die men anders in deze zone zou inrichten. Vanuit deze optiek kan er alsnog akkoord gegaan worden met bezoekersplaatsen 'achter gesloten deur' en/of een verwijzing naar de bezoekersplaatsen voor werknemers.

Er wordt een nieuwe helling gemaakt van de hoofdingang (Kortrijksesteenweg) naar de fietsenstalling. Deze helling is 2m breed en heeft een hellingspercentage van 10%. Hij geeft uit op een hal, van waaruit men kan kiezen tussen de technische ruimte, de toegang naar de fietsenstalling van de studenten, een ingang naar de parking van de kantoren, de lift en de stookplaats. Aangezien deze helling voornamelijk zal gebruikt worden door de studenten – de personeelsleden hebben 2 opties – is een hellingbreedte van 2m voldoende.

### ***Inrichting kantoren***

In het voorliggende project wordt de kantoorfunctie beperkt tot het gelijkvloers en de eerste verdieping. Door aanpassingen aan de voorgevel op het gelijkvloers krijgt het kantoor een duidelijke toegang en meer visibiliteit. De inrichting van de plint garandeert ook voldoende levendigheid aan de straat. Ook de groeninrichting aan de voorzijde zal een positieve impact hebben op het straatbeeld alsook op de beleving vanuit het kantoor.

Het gedeeltelijk ontpitten van de eerste en tweede bouwlaag heeft een positieve impact op de daglichttoetreding van de kantoren. De kantoren zullen hierdoor van voldoende natuurlijk daglicht voorzien worden en bovendien uitkijken op groen. Dit groen van de centrale patio is rechtstreeks toegankelijk op het gelijkvloers vanuit de kantooruimtes.

Op de eerste verdieping is er een toegankelijke buitenruimte in de vorm van een terras achteraan rechts op het perceel. Hiervoor moet de scheidingmuur met de rechter perceelsgrens opgehoogd worden. Echter is de voorziene ophoging onvoldoende om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek. De muur wordt opgehoogd tot 160cm boven het hoogste vloerpeil waardoor er zicht kan genomen worden op aanpalende percelen. Rekening houdende met de nabijheid van de tuinen van de woningen zijde Oostendestraat is dit ruimtelijk niet wenselijk. Bovendien bevindt het terras zich centraal in het bouwblok op hoogte waardoor het geluid ver kan dragen. Ook toekomstgericht is de ligging van dit terras op de eerste verdieping weinig interessant in functie van verdere ontpitting van het bouwblok.

Het terras is tevens niet strikt noodzakelijk bij de kantoorfunctie, de kantoren hebben immers al een buitenruimte op het gelijkvloers. Het niet realiseren van het terras op de eerste verdieping zal er ook voor zorgen dat het terras achteraan rechts op het gelijkvloers meer kwaliteit krijgt doordat de vloerplaat wordt weggenomen en er meer daglicht zal zijn. De voorziene buitentrapp kan wel gerealiseerd worden. Hierdoor hebben de werknemers op de eerste verdieping alsnog rechtstreeks toegang tot de buitenruimte op het gelijkvloers. De buitentrapp voldoet aan de regels inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. **Bijgevolg wordt het terras rechts achteraan op de eerste verdieping uit de vergunning gesloten, enkel de buitentrapp kan gerealiseerd worden (zie aanduiding op de plannen).** De rest van de vloerplaat moet gesupprimeerd worden zodat er meer daglicht is voor het terras op het gelijkvloers.

De buitenruimtes zijn enkel toegankelijk vanuit de kantoorfunctie en niet vanuit de studentenunits. De buitenruimtes bieden kwaliteit aan de gebruikers van de kantoren. De ruimtelijke impact van de centrale patio is beperkt en bijgevolg aanvaardbaar.

De aanpassingen aan het volume, de toename van daglichttoetreding, het uitkijken op het groen en de publiek toegankelijke inrichting van de kantoren dragen bij tot een goede kwaliteit van de kantoorfunctie.

### ***Inrichting grootschalige studentenhuisvesting***

Alle kamers en studio's zijn zodanig vormgegeven dat deze goed in te richten zijn. De studio's bevinden zich meestal in de hoeken van het gebouw. De daglichttoetreding gebeurt er via 1 raam in de voor- of achtergevel. Het licht moet zich verplaatsen over een diepte van gem. 8,60m wat niet evident is. De studio's zijn echter zo ingericht dat de eigenlijke leefruimte (bureau, zetel) zich aan het raam bevindt. De donkere ruimtes (o.m. sanitair) zijn het verste van de ramen voorzien. In combinatie met de grootte van de ramen (met afmetingen 140cm x165cm) wordt verwacht dat deze studio's ook over voldoende daglicht zullen beschikken.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich op de tweede, vierde en zesde verdieping links achteraan in het hoofdvolume. De inkombrede glazen wand van de leefkeukens aan de gangzijde trekken het nodige natuurlijke daglicht in het gebouw. De leefruimtes zijn niet van die aard dat ze heel groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn. Op de verdiepingen waar geen leefruimte is, worden dan ook zeer kwalitatieve rustige omgevingen gerealiseerd.

Het sanitair wordt elke verdieping verspreid voorzien. Het gaat om en douchekamer, wc en een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo. Ze situeren zich centraal in de gang, goed bereikbaar vanuit elke kamer en ook nabij de leefkeukens.

Het is positief dat het project voorziet in verschillende 'toegankelijk kamers'. Zo zijn er verschillende toegankelijke studio's. Verder is elke verdieping uitgerust met een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo.

Het pand kent een logische, werkbare en kwalitatieve inrichting.

### ***Verbouwingswerken***

Het pand werd gebouwd in de jaren '90 de vorige eeuw in een voor die periode kenmerkende maar niet vooruitstrevende of toonaangevende architectuurtaal. Het pand heeft geen erfgoedwaarde. Bijgevolg is er geen bezwaar vanuit erfgoedopspant tegen dit ontwerp.

### **Slopingwerken en ontpitten**

Het slopen van een aanbouwvolume van de tweede tot en met vierde verdieping en het gedeeltelijk ontpitten van het aanbouwvolume op het gelijkvloers en de eerste verdieping, bevordert de daglichttoetreding voor de kantoren en het studentenappartement. Deze keuze wordt dan ook positief onthaald.

### **Aanleg groendaken**

Het volledige perceel is in de bestaande toestand onderkelderde, dit blijft ook zo in de nieuwe toestand. Er wordt wel een deel van de bebouwing gesloopt om meer daglicht toe te laten in het gebouw. Deze vrijgekomen ruimte wordt groen en onverhard aangelegd (m.u.v. het terras in de centrale patio en het terras rechts achteraan). Verder worden alle bestaande platte daken aangelegd als groendak. Het project voorziet geen volledige ontpitting omwille van de bestaande ondergrondse parking, echter zorgt het project wel voor een betere

waterhuishouding en een positieve impact op het hitte-eilandeffect door de realisatie van groendaken.

#### Gevelwerken

De erker aan de linkerkant zal 10cm breder worden in functie van isoleren. De hoogte van de erker ten opzichte van het trottoirpeil blijft ongewijzigd.

De erker aan de rechterkant blijft ongewijzigd van afmetingen en zal evenals de rest van de voorgevel afgewerkt worden met witte gevelpleister. De uitsprong t.o.v. de rooilijn blijft ongewijzigd. De gevel wordt kwalitatief afgewerkt en zal een positieve impact hebben op het straatbeeld.

#### Wijzigingen scheidingsmuren

De wijzigingen aan scheidingsmuren worden uit de vergunning gesloten (zie boven 'inrichting kantoren').

#### Architectuur en vormgeving (advies Team Stadsbouwmeester)

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer

op 08/09/2022 ter advisering. Nadien was er afstemming via email en werden updates via gesprekken samen met Dienst Stedenbouw opgenomen.

De projectsite is gelegen in de Kortrijksesteenweg, en omvat twee panden. Vandaag is het geheel programmatorisch ingevuld met 100% kantoren. De ontwikkeling van de site kent reeds een historiek, samen met de diensten wordt gestreefd naar een verhouding van 1/3e wonen, 1/3e kantoren, en 1/3e studentenhuisvesting.

Het gebouw heeft een enorme bouwdiepte, waardoor de inpassing van het programma op kwalitatieve manier in vraag werd gesteld. Na het eerste overleg met de Kwaliteitskamer werd de programmavraag gewijzigd, waardoor het wonen uit het programma werd gehaald, ten voordele van de inpassing van studentenhuisvesting. Onderaan in de plint met uitbouw zal zich het kantoor bevinden. Een grote uitdaging was het voorzien van voldoende daglicht, zeker in de plint en 'buik' van het gebouw. Daar wordt in de aanvraag aan tegemoet gekomen door het voorzien van een grote insnede en binnenterras, waardoor de kantoren ook in het hart licht kan worden getrokken.

Op de verdiepingen zal zich de grootschalige studentenhuisvesting bevinden. Omwille van de grote bouwdiepte van het bestaande gebouw was ook dat geen evidente opgave. Er moest worden gezocht naar het vinden van een logisch plan met kwalitatieve kamers, een leesbaar geheel en mooie en voldoende grote collectieve ruimtes. Het plan is meerdere malen herwerkt tot huidig aanvaardbaar voorstel is gekomen.

Architecturaal werd eveneens in via afstemming en gesprek gewerkt aan de verschijning, tot een rustig en contextueel opgebouwd geheel is gekomen. De omgeving wordt opgebouwd met statige en klassiekere panden. De plint wordt opgebouwd met grijs-groene natuursteen, wat het gebouw en de entree mee de allure geeft dat het in de Kortrijksesteenweg verdient. De entrees van beide programma's worden mee verduidelijkt door de schrijnwerken. De bovenbouw voor de studenten is rustig en geritmeerd, er werd een mooi en net evenwicht bekomen voor de renovatie van deze gevel, met een eenduidig kwalitatief raam en subtiele verschillen tussen het pand links en het pand rechts. Beide horen vanaf heden samen, met een knipoog naar de geschiedenis.

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

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

Het integrale advies met opname van het advies Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

## **9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

### **Geluid**

Er worden 4 lucht-lucht warmtepompen voorzien (totaal 190kW). De buitenunits kunnen voor geluidshinder zorgen, om deze te vermijden dient te allen tijde voldaan te worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

### **Lucht**

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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.

**Dit wordt opgenomen als opmerking.**

Rubriek 6.1.1° b) wordt aangevraagd voor 2 condensatieketels die als brandstof gas gebruiken (totaal 96 kW). **De rubriek is niet van toepassing op deze activiteit.** De rubriek wordt bijgevolg zonder voorwerp verklaard. Het totaal vermogen is kleiner dan de ondergrens voor rubriek 43.1.1°b) stookinstallaties (Vlarem II, bijlage 1), bijgevolg dienen de toestellen niet ingedeeld te worden.

Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de stookinstallaties aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen.

Voor de stooktoestellen zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweemaaljaarlijks een onderhoud/controler en

vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) moet uitgevoerd worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

## CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen voor de verwarming en koeling van de kantoren   <b>Nieuw</b>	190 kW

Volgende rubriek is zonder voorwerp en wordt niet meeopgenomen in de vergunning:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.1.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en verwerken van vaste brandstoffen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied   centrale stookplaats voor de verwarming en productie van sanitair warm water van de studentehuisvesting   <b>Nieuw</b>	100 kW

## 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\_2023163352\_advies Stadsbouwmeester.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023163352\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een kantoor en een grootschalige accommodatie voor studenten aan Life@Ghent bv (O.N.:0769991542) gelegen te Kortrijksesteenweg 392-416, 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 Kantoor en studenten met inrichtingsnummer 20231221-0055 beslist het college als volgt:

### **Vergunde rubriek:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen voor de verwarming en koeling van de kantoren   <b>Nieuw</b>	190 kW

rubriek zonder voorwerp en niet meeopgenomen worden in de vergunning:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
6.1.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en verwerken van vaste brandstoffen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied   centrale stookplaats voor de verwarming en productie van sanitair warm water van de studentehuisvesting   <b>Nieuw</b>	100 kW

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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.

**Volgende elementen worden uit de vergunning gesloten: terras op de eerste verdieping**

- **Het terras en vloerplaat op de eerste verdieping tegen de achterste en rechtse perceelsgrens wordt uit de vergunning gesloten**

**Voorwaarden volgende uit externe adviezen**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 juni 2024 met kenmerk 028805-018/PV/2024).

- De daken die niet uit beton zijn dienen aan de onderzijde beschermd te worden door een beplating met brandweerstand EI60.
- De deuren van lokalen, met uitzondering van trappenhuisen of sassen, die in de parking uitgeven dienen EI<sub>1,60</sub> te zijn ipv EI<sub>1,30</sub>.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 juni 2024 met kenmerk AV/411/2024/00316/A).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juni 2024 met kenmerk 5000070227).

**Verharding**

Het terras (gelijkvloers) moet afwateren naar het groendak (geen rechtstreekse aansluiting riolering).

**Plateaulift**

De plateauliften op het gelijkvloers en eerste verdieping van de kantoorruimte moeten uitgevoerd worden zodat de kantoorruimtes voldoen aan de verordening toegankelijkheid.

**Hergebruik hemelwater en groendak**

De hemelwaterputten moeten voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het plaatsen van een automatisch bijvulstelsel (zie technisch achtergronddocument bij de GSVH) is aangewezen.

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m<sup>2</sup>.

**Infiltratievoorziening**

De overlopen van de groendaken moeten aangesloten worden op de hemelwatercisternen. De donkere uitloging van het substraat van het groendak zorgt niet voor problemen voor het beregenen van het groendak of het gebruik voor toiletten.

**Geluid**

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

**Platte daken**

De platte daken moeten conform de plannen aangelegd worden als groendaken en mogen niet aangewend worden als terras.

**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.**

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/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

**Openbaar domein:**

**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.**

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

**Oprit voor fietsenstalling:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de ondergrondse fietsenstalling die meer dan 50 fietsen herbergt.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

### **Bemaling**

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

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

### **Artikel 3:**

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

#### **Vermijden geluidshinder buitenunits warmtepompen**

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

#### **Onderhoud warmtepompen**

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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.

### **Onderhoud stookinstallaties**

Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de stookinstallaties aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen.

Voor de stooktoestellen zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweemaaljaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) moet uitgevoerd worden.

### **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](mailto: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).

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

Voor het eventueel wegnemen van de **elektriciteitskast** moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO, Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 34.

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

## **Zakelijk recht**

Deze omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan geen afbreuk doen aan burgerlijke rechten.

## **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.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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\_07632 - OMV\_2023163352 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een kantoor en een grootschalige accommodatie voor studenten - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

# SBM0519 - SHV + kantoor - Kortrijksesteenweg 392-416 - renovatie

8-9-2022 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0519 - SHV + kantoor - Kortrijksesteenweg 392-416 - renovatie  
Servaas Vertongen



## SITUERING

De projectsite is gelegen in de Kortrijksesteenweg, en omvat twee panden. Dienst Monumentenzorg hecht erfgoedwaarde aan de erker van het gebouw nr. 406, naar ontwerp van J. Lippens. Vandaag is het geheel programmatorisch ingevuld met 100% kantoren. De ontwikkeling van de site kent reeds een historiek, samen met de diensten wordt gestreefd naar een verhouding van 1/3<sup>e</sup> wonen, 1/3<sup>e</sup> kantoren, en 1/3<sup>e</sup> studentenhuysvesting. Het gebouw heeft een enorme bouwdiepte, waardoor de inpassing van het programma op kwalitatieve manier in vraag gesteld wordt. De studentenhuysvesting wordt in het rechtse deel voorzien, en het woongedeelte links. Onderaan in de plint met uitbouw bevindt zich het kantoor. De Stad vroeg studentenappartementen te onderzoeken, in functie van betaalbaarheid.

## CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > PROGRAMMA: grootschalig project met mix programma
- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvestingsproject + wonen + kantoor

---

ADVIES

Er wordt volgens de Kamer een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Gebouw aan straatzijde

Dienst stedenbouw is bezorgd over de kwaliteit van de kamers, er worden langgerekte ruimtes met donkere centrale zones voorgesteld. In voortraject werd omwille van die bezorgdheid gevraagd de inpassing van studentenappartementen te onderzoeken. De gemeenschappelijke ruimte wordt extreem diep in het gebouw ingepast. Dienst stedenbouw geeft aan dat bovendien nog bijkomend brandtrappen nodig zullen zijn, wat bijkomend nefast is voor de diepte en daglichtkwaliteit.

Deze bekommernis wordt beaamd door de Kwaliteitskamer, de bouwdiepte van het gebouw lijkt te groot voor appartementen met goede woon- en lichtkwaliteit. Ze is er niet van overtuigd dat een goed project wordt voorgesteld.

a) Studentenhuisvesting

Er is een groot tekort aan studentenhuisvesting in de stad, vraag is echter hoe dat op deze plek op een kwalitatieve manier kan worden ingepast. De daglichttoetreding is van groot belang en ontbreekt in het voorstel door de grote diepte.

Studentenappartementen kunnen doorgaans op de markt worden gezet als betaalbaar product. Echter, in het voorstel zijn de studentenappartementen zeer groot, met overschot aan ruimte centraal. De afwerking van deze ruimte zal mee financiële implicaties hebben, waardoor het net een minder betaalbaar product zal worden terwijl de Stad net op zoek is naar betaalbare units. Een cinema ed. wordt vaak ingepast in grootschalige studentenhuisvestingen, van 200 of meer units, maar zal in dit project weinig rendabel zijn.

b) Kantoorlaag

Dat Kwaliteitskamer is van mening dat ook de kantoorlaag wordt van onvoldoende kwaliteit voorzien, onduidelijk is waar zichten en licht mogelijk zijn. Werkplekken en vergaderzalen in de buik van het plan hebben onvoldoende kwaliteit, het halfmaanvormige raam kan de nood aan zicht of voldoende daglicht onvoldoende ondervangen.

Het bestaande plan en de opbouw is te leidend in de zoektocht, er wordt niet genoeg bevraagd hoe het nieuwe programma in het gebouw te passen. Het plan op p.19 toont dit aan, de programma's worden teveel tegen elkaar geduwd waardoor een erg onleesbaar geheel bekomen wordt. De Kamer is op zoek naar kwaliteit voor het gebouw op lange termijn, het moet de tand des tijds kunnen doorstaan. Het project vraagt een optimalisatie van het gebouw, de logica's in functie van kwaliteit moeten helderder.

c) Bouwdiepte

Voor de Kamer is essentieel dat de bouwdiepte in vraag wordt gesteld en wordt ingesnoerd. Het ontwerp moet integraal worden herbestudeerd, er moet worden onderzocht wat tussen +1 en +2 nodig is om kwaliteit voor het wonen binnen te brengen. Dat vraagt een reductie van de oppervlakte maar ten voordele van kwaliteit. Een tweede gevel moet ontstaan zodat

wederzijdse zichten mogelijk worden, louter werken met kokers zal niet lukken. De Kamer oppert een opbouw met twee lagen kantoren, en met een grote patio die hoofd- en bijgebouw van elkaar scheiden.

Indien studentenappartementen worden gemaakt, moet een unieke collectieve ruimte kunnen worden aangeboden, vb. ovaalvormig. Deze specifieke appartementen moeten mee sturend kunnen zijn voor de kwaliteit van het project.

De Kamer refereert naar stadsappartementen op grote bouwdiepte in Parijs en Berlijn, met relatief grote centrale zones. Deze vragen echter een andere schikking en systeem. Doorgaans gaat het over een overmeten centrale vestibule waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Voorwaarde is om bijkomend na te denken over doorzichten en schakeling. Het typologisch onderzoek moet de kwaliteit kunnen bewijzen aan de hand van plannen, schetsen, snedes en doorzichten.

De Kamer vraagt het plan sterk te vereenvoudigen, en met bijvoorbeeld 1 lift te werken. Zodat ook brandweertechisch een vereenvoudiging wordt gerealiseerd.

## 2. Gevel

### a) Programma

In het voorstel presenteert het gebouw zich aan straatzijde als een kantoorgebouw en niet als een woon- en studentenhuysvesting. De entree voor het wonen gebeurt via een klein deurtje met gang, hier moet op worden gewerkt. Daarnaast vraagt ook de aanwezigheid van de studentenhuysvesting meer leesbaarheid, een collectieve studeerplek in de plint kan bijvoorbeeld de functie mee uitdrukken. De gevelopbouw is onvoldoende onderbouwd. Er moet een waardevolle manier worden gezocht om met het gebouw om te gaan. Er moet meer worden geredeneerd vanuit het programma. Het gebouw werd door Lippens ontworpen als een woongebouw, en dat wringt met de voorliggende functie.

Onderzoeksvraag is hoe een kwalitatief programma kan worden uitgebouwd met studentenhuysvesting over de volle breedte (zie verder onder 3. programma). Het heeft dan weinig zin het project als twee panden te lezen.

### b) Constructieve onderlegger

De Kamer is teleurgesteld in het onderzoek van de gevelopbouw. De gevel in huidige toestand is moeilijk leesbaar, maar allicht zit er een rationele structuur achter. Het gebouw kan worden opgevat als een bekleed gebouw met horizontale raamopeningen.

Hoe het casco van een nieuwe toekomst te voorzien moet mee deel uitmaken van het onderzoek. Onder de noemer adaptive reuse moeten worden bedacht welk materiaal kan worden weggenomen en toegevoegd. Het openwerken van de plint lijkt te kloppen met de achterliggende structuur, maar daarboven klopt de gevel nog niet. De opbouw moet meer binnen de logica van het bestaande gebouw gebeuren.

De Kamer vindt het vreemd dat de gevel in het voorstel wordt voorgesteld met baksteen, ze verwacht eerder een stapeling van de betonnen structuur met een beklede gevel.

### c) Omgeving

De herenhuizen in de omgeving zijn rustig, geritmeerd en mooi gedetailleerd vormgegeven.

De Kamer begrijpt de achterliggende motivatie voor de verspringende opbouw niet, ook vanuit de materialisatie kan deze niet worden verantwoord.

Het rechtergedeelte wordt rustiger en sereen opgebouwd, maar de linkerbuur is van een heel ander elan. Wat tussen beide wordt voorgesteld is uitbundig en weinig precies.

Daarnaast is onduidelijk wat precies moet worden behouden, de Kamer begrijpt het te behouden deel niet. Ze ziet de meerwaarde niet om een gevel te ompakken. In de gevelpresentatie is bovendien het grote dak niet meegenomen.

### 3. Programma

Dienst Stedenbouw is in het traject meegegaan in de vraag naar wonen, ze geeft echter aan dat wonen in deze omgeving geen kwetsbare functie is. Vraag voor de Kamer is wat programmatorisch mogelijk is indien het gebouw gestript staat. Daarin ligt een oefening in functie van de herbestemming.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaande aandachtspunten. Voor de Kamer moet meer worden uitgegaan van de kwaliteiten voor het programma, zowel in planvorming als voor de gevelopbouw. Daarnaast moet op duurzame wijze kunnen worden omgegaan met de bestaande structuur en constructieve logica's.

Een uitklaring van het programma dient met Dienst Stedenbouw te worden afgestemd, Team Stadsbouwmeester dient mee betrokken gehouden te worden in de updates. Nadien zal het project opnieuw worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer

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.

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023163352**

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_Kortrijksesteenweg 392-416_G_B_01_voorgevel.pdf	GBjiXIJQ+sCFRHBhYWplbg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_G_B_02_achtergevel.pdf	TM5zc5/2pTmWoineY4hBmg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_G_N_01_voorgevel.pdf	1q51rr8IPEjF7WM1yGOBvw==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_G_N_02_achtergevel kantoor.pdf	l1Edb1XaeLHserrGAuAZ4Q==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_G_N_03_achtergevel hoofdgebouw.pdf	oH6anap4VvW9atFNp8h+sg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_G_N_04_voorgevel kantoor.pdf	7782eb1jnFzmQndaGGtByg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_I_B_01_inplanting.pdf	JojTYqbrHjCEV4iqo5XH0g==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_I_N_01_inplanting.pdf	FQky74E7NREDO2D/UShzFw==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_L_B_01_legende.pdf	Yc6G6p0tgKWWvyE9jguSbQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_L_N_01_legende.pdf	/K4PT80fXv7fxAfUZkRFtQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_01_rioleringsplan.pdf	COzJn8S4nG46MSFC1fIDCA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_02_gelijkvloers.pdf	EalYqDqd34gpBpNOHBBtKA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_03_1ste verdieping.pdf	g5AoD7JhjMFHLQU2ejgbWA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_04_2de verdieping.pdf	gWCHT8XGHVFXyrQckiObng==

BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_05_3de verdieping.pdf	FC4c6e8/EkoXmEWeo9cqhq==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_06_4de verdieping.pdf	Rz4jSCGOv9svXk/Z1DiZGw==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_07_5de verdieping.pdf	QB5ctiVhmLMBJZhVGzqF5w==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_08_6de verdieping.pdf	/bU5NZjmx7NoGFI55ukLsQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_09_7de verdieping.pdf	XKqdITGpRlirCxVEnnoq7w==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_B_10_dakkooi.pdf	rCvt1B5H8x6cMSN9p1d7gQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_01_rioleringsplan.pdf	udr/mZY1QpFGddKZu9Qg1w==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_02_gelijkvloers.pdf	BGMSHD2mTBkVVRbdNYnMsw==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_03_1ste verdieping.pdf	WEskGZcQk+jk7BIFf/ae9g==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_04_2de verdieping.pdf	iyLP9aLzrgHP1ljQDzoBNg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_05_3de verdieping.pdf	AyUsZRoh+kMeG6ldiMxqQA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_06_4de verdieping.pdf	Ekvlv5PpY2dryMrmRh2QtQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_07_5de verdieping.pdf	LyH5vJLgpx2GQO92MKrMwQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_08_6de verdieping.pdf	5QYK+ac+HPDSj7rtUdQIVA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_09_7de verdieping.pdf	ffgxpw9Ufcebvfjd64VZSA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_P_N_10_dakkooi.pdf	onlAcfrt5kbXZ7Ntt9Rg4g==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_01_snedesAA.pdf	JUCnfnnMVHM8LVYJdXgNZA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_02_snedesBB.pdf	eQXI+Fgfpq/q3KKx8LKBaQ==

BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_03_snedecC.pdf	qdazSz+QgnhUxZo6T5WTsQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_04_snedecD.pdf	oolC1E/xtmECxy7j3/BATg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_05_snedecE.pdf	fWRiWR9oCyYrYnCuJVcd+A==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_06_snedecF.pdf	2igjbM9gO/eVYiPXOPghWg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_B_07_snedecG.pdf	6bbhRWXoA0GUR9y6zYICww==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_01_snedecA.pdf	AdyCXHqgWPPQRdyB0Ayg8g==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_02_snedecB.pdf	jbCdifsTM59swS/JbYR/cQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_03_snedecC.pdf	J1PXzNCjQJlv40gFr922Rg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_04_snedecG.pdf	/BKY0v+ECenEO2hdhfy+gQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_05_snedecH.pdf	UK3xVVtIbl8UmRaQRKxKKQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_06_snedecI.pdf	/I583MMMsUXF5DTPp2LBzQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_S_N_07_snedecJ.pdf	2nCnyBUVhNkK60q3m1eRkQ==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_T_B_01_terreinprofielAA.pdf	dXlglNy0qRyvNEmlKdc0Yg==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_T_B_02_terreinprofielBB.pdf	XyqBWnKEwD6lQbJa/u5kLA==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_T_N_01_terreinprofielAA.pdf	mOcQYyQLZQHJePum7CNL5g==
BA_Kortrijksesteenweg 392-416_T_N_02_terreinprofielBB.pdf	Vhz/h3Qcrp/VTnXJx+/NtA==