



2024_CBS_08538 OMV_2024042767 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een studentenresidentie met 2 commerciële ruimtes; een fiets- en autoparking en een groenzone + het exploiteren van warmtepompen + bronbemaling nodig voor realisatie kelder - met openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DIVANI NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024042767) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2024.

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

- Onderwerp: het realiseren van een studentenresidentie met 2 commerciële ruimtes; een fiets- en autoparking en een groenzone + het exploiteren van warmtepompen+ bronbemaling nodig voor realisatie kelder
- Adres: Stropkaai 10, 14 en 15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 744E en 744D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectzone situeert zich in een bouwblok dat begrensd wordt door de Stropkaai, de Stropstraat, de R40 en de Lentestraat. De voorzijde van het perceel is gericht naar de Stropkaai, langs de Muinschelde.

De site bevindt zich ten zuiden van Gent, net buiten de kleine stadsring, langsheen een belangrijke fietsverbinding langsheen de Muinschelde richting Merelbeke en situeert zich in nabijheid van een aantal grote schoolcampussen in Gent.

De site bevindt zich relatief centraal in het stedelijke gebied van Gent. Dit betekent dat de site uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmiddelen. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen wandel- en fietsafstand. Aangezien de projectsite is gelegen langs een -zeer druk bereden- primaire stedelijke fietsroute, is ze bovenal goed bereikbaar met de fiets. Ook met het openbaar vervoer is de site makkelijk bereikbaar. De dichtst gelegen bushalte van De Lijn bevindt zich op 130 m, op de Ter Platenburg. In een straal van 450 m wandelafstand zijn in totaal 9 buslijnen ter beschikking. Op middellange termijn zal er op ca. 100 m een tramlijn lopen (cfr. GentSpoort). Het treinstation van Gent-Sint-Pieters bevindt zich op ca. 7 minuten fietsen. Ook voor autodelen zijn er talloze mogelijkheden in de nabije omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op de reconversie van de voormalige Faryssite langs de Stropkaai.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die de ontwikkeling kadert binnen een ruimere omgeving. De volledige ontwikkeling zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningsaanvragen. De voorliggende inrichtingsstudie op zich is geen onderwerp van de omgevingsaanvraag.

Het project vormt een eerste stap tot wat een toekomstplan voor het hele bouwblok kan zijn.

Ontwerpvisie

De randvoorwaarden voor de projectsite zijn bijzonder en complex.

Het grote aantal onbekende randvoorwaarden, de ambities op ruime schaal en de concrete randvoorwaarden verbonden met de projectzone vormen de basis voor het uitzetten van de krijtlijnen van het ontwerp. De visie voor het inrichtingsplan werd in nauw overleg met de Stad Gent opgemaakt.

Het volume houdt rekening met de randvoorwaarden opgelegd door de stad met een groenlast van 4100m², een maximale bouwhoogte en te vrijwaren afstanden ten opzichte van de Arteveldehogeschool (28m) en de private aanpalende woningen (10m). Daarbij is ook een afstand van 10m ten opzichte van de helling aan de boogloods en 15,62m ten opzichte van de boogloods zelf gevrijwaard zodat deze zone mee kan opgenomen worden in het openbare domein om later te verbinden met aanpalende zones.

Volumes

Aan de zijde van de Stropkaai bouwt het volume trapsgewijs op richting toren van de Arteveldehogeschool. De volumes worden ook trapsgewijs achteruit gebouwd waardoor een voortuinzone ontstaat. Deze groenzone vormt een verbreding van de Stropkaai als groenklimaatas en opent zich naar de dieperliggende groenzone.

Groene ruimtes

De nieuwe groenzone vormt de vertaling van de groenlast voor het project. De groenzone zet aan ter hoogte van de Arteveldehogeschool aan de zijde van de Stropkaai en heeft een uitloper richting het binnengebied.

De nieuwe groenzone sluit aan bij de open ruimte langsheen het Stropzwembad, waarbij het grote niveauverschil een belangrijk vraagstuk vormt voor het ontwerp ervan, deel van deze aanvraag. In de toekomst kunnen deze ruimtes met elkaar verbonden worden.

In het kader van de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende perceel van Farys, wordt een gelijkaardige visie uitgezet. De groenzone binnen huidige aanvraag krijgt een uitloper langsheen de bogenloods, waardoor een eventuele latere verbinding met de open ruimte op het perceel van Farys mogelijk blijft.

De openheid van de gevrijwaarde erfdiensbaarheidszone maakt de ontwikkeling van dit achterliggende gebied mogelijk.

Open ruimte – over te dragen groenzone

De publieke over te dragen groenzone wordt opgedeeld in 3 zones, met een vestibuleruimte aan de Stropkaai als Groenklimaat-as, de achterliggende parkzone in het verlengde van de open ruimte langsheen het Stropzwembad en de open ruimte tussenin het perceel van Farys en de nieuwe Studentenresidentie.

De ruimte wordt maximaal onthard.

De rol van de vestibule ruimte valt samen met de functionele stromen op de site: de toegang tot de aanliggende gebouwen.

Het hoofdpad binnen deze zone wordt voorzien voor fiets- en voetgangersverkeer en volgt het traject van de brandweerweg. Het pad biedt toegang tot:

- Het perceel van de Arteveldehogeschool

- De ondergrondse fietsenstalling in het nieuwbouwwolume, voorzien aan de zijde van de Arteveldehogeschool, met een aandeel van 500 fietsen bestemd voor de Arteveldehogeschool.

Het ontwerp laat de stad toe om in de toekomst eventueel alternatieve en/of publiek toegankelijke routes te integreren in de groenzone.

Groene ruimte – private buitenruimtes

De buitenruimtes worden maximaal groen voorzien. De voortuinzone vormt een visuele verbreding van de Stropkaai als groen-klimaat, de binnentuin vormt een buitenruimte voor de bewoners van het nieuwe studentenhuus.

De private tuinzone aan de achterzijde van het perceel van de Arteveldehogeschool maakt de aansluiting tussen gebouw en groenruimte.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft een gemengd project bestaande uit een nieuwe studentenhuusvesting met 2 commerciële ruimtes, een fiets- en autoparking voor de Arteveldehogeschool en een aan de stad over te dragen groenzone.

Sloop

Volgende elementen worden gesloopt:

- Vrijstaande constructie blok C
- Gedeeltelijk: loods gebouw B en opnieuw afwerken van deze loods
- Omgevingsaanleg ten behoeve van de realisatie van het project

Sloop technische infrastructuur

- Schakelpost Fluvius in gebouw C
- Ondergrondse stookolieopslagtanks die zich onder de bestaande parkeerzone bevinden
- Gascabine zoals nog aangeduid op de plannen (is op vandaag niet meer aanwezig)

Te rooien bomen

De parking is voorzien van 9 bomen met een stamomtrek tussen 46 en 70cm. Ter hoogte van de boogloods aan de doorsteek naar de achterliggende parking is een beperkte groenzone aanwezig met 3 bomen.

Deze worden gerooid.

Bouwwolume

Op de hoek met de Stropkaai en de erfdiensbaarheidszone wordt een volume voorzien van 4 bouwlagen op de rooilijn en een bouwdiepte van 17m23 op de verdiepingen. Aansluitend is een middenvolume van 6 bouwlagen op 5m95 m van de rooilijn en met een bouwdiepte van 13,36m. Het hoogste volume van 8 bouwlagen bevindt zich tegenover de toren van de Arteveldehogeschool met een kroonlijsthoogte van 25,78m ten opzichte van het peil van de Stropkaai. De toren staat op 13,26m van de Stropkaai en is 23,10m diep.

In aansluiting met het lage volume van 4 bouwlagen wordt langsheen de erfdiensbaarheid een volume voorzien van 1 bouwlaag. Dit wordt verbonden met een lage tuinmuur als scheiding tussen privaat en publiek domein tot het torenvolume. Aan de zijde van het binnengebied omsluit het volume hierdoor een binnentuin.

Er is een onderdoorgang voorzien tussen het lage en middendeel van het volume aan de zijde van de Stropkaai. Dit verbindt de voortuinzone met de private binnentuin aan achterzijde.

In de kroon van de toren aan de achterzijde is een uitsparing voorzien als terras voor de conciërgewoning.

Grootschalige studentenhuysvesting

Deze omvat volgende elementen

- 239 studentenverblijven waarvan 221 studentenkamers en 18 studentenstudio's.
- Student-ondersteunende functies (polyvalente ruimte en ruimte voor studiebegeleiding)
- Conciërgewoning (2 slaapkamers)
- Technische ruimte en bergingen
- Een private binnentuin en private voortuinzone

De 239 studentenkamers bevinden zich binnen het lage en hoge volume op de bovenliggende verdiepingen van het volume. Het middenvolume wordt zowel in de plint als op de bovenliggende verdiepingen bestemd met kamers voor studenten.

De toegang tot de residentie bevindt zich voor de kamers in het hoge en middendeel in de voorgevel van de toren, aan het inkomplein. De toegang voor de kamers in het lage en middendeel bevindt zich in de doorsteek naar het binnengebied.

De student-ondersteunende functies, met name een polyvalente ruimte en een ruimte voor studiebegeleiding worden eveneens in de plint voorzien, maar dan aan de zijde van het binnengebied.

De polyvalente ruimte heeft een toegang in de ruimte inkomhal in het torenvolume en geeft uit op een terrasruimte in de binnentuin. De ruimte voor studentenbegeleiding sluit aan op de inkomhal in de onderdoorgang.

De binnentuin wordt ingericht als buitenruimte voor de studenten. Deze ruimte wordt door een laag muurtje afgebakend van het naastliggende openbare domein. Een aantal trapjes maken de verbinding tussen beiden.

De binnentuin is voor elke student op een direct manier te bereiken.

Zowel de inkomhal langsheen de doorsteek als de inkomhal in het torenvolume staan in rechtstreekse verbinding met deze tuin.

De inkomhal in de toren werd zodanig opengewerkt dat de toegang vanaf het voorplein als vanaf de binnentuin mogelijk is.

De inkomhal tussen midden en laag volume sluit aan op de doorsteek, waarbij een overdekte passage langsheen de ruimte voor studentenbegeleiding de toegang biedt tot een overdekte terrasruimte aan de achterzijde van het volume met de inrit en de schakelpost.

De conciërgewoning bevindt zich op de bovenste verdieping binnen het torenvolume, met een terrasruimte aan de zijde van het binnengebied. De toegang verloopt via de centrale inkomhal in het torenvolume.

De kelderverdieping wordt verder ingericht met ondersteunende functies.

Buurtondersteunende functies

- Commerciële ruimte met bestemming 'arbeids- extensief bezoekers-extensief bedrijf (type fietskoerier,...)
- Commerciële ruimte met bestemming 'buurtgerichte dienstverlening' (type kleine horeca, lunchbar,...)

De buurtondersteunende functies worden voorzien in de plint, op de hoeken van het volume. Op de gelijkvloerse verdieping van het torenvolume wordt aan de zijde van de parkentree een actieve, publieke buurt- ondersteunende functie voorzien (type kleine horeca).

Aan de zijde van de meer logistieke erfdienstbaarheidszone komt een arbeids-extensieve/ bezoekers-extensieve functie (type transportfirma bv cargovelo).

De toegangen tot deze functies bevinden zich aan de zijde van de Stropkaai; voor de arbeids-extensieve/ bezoekers-extensieve functie om de hoek met de erfdienstbaarheidszone en voor de meer actieve buurtgericht functie in de voorgevel van het torenvolume, aan de zijde van het inkomplein.

Parking

Voor de Arteveldehogeschool op het aanpalende perceel:

- 500 fietsenstalplaatsen
- 13 autoparkeerplaatsen

Voor het grootschalig studentenhuysvestingsproject

- 243 fietsenstallingen

De fietsenstalling met zowel fietsen voor de Arteveldehogeschool als voor de residentie wordt eveneens ondergronds voorzien. De fietsenstalling voor de residentie wordt van het geheel afgesloten door middel van een poort.

De toegang tot de stalling wordt voorzien d.m.v. een fietstrap, met toegang aan de zijde van de Arteveldehogeschool. Deze toegang sluit aan op het hoofdpad naar het achterliggende park.

Bovengronds worden ook nog eens 36 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien langs de Stropkaai.

Schakelpost

De realisatie van de nieuwe schakelpost voor Fluvius binnen het nieuwbouwwolume van de residentie.

De schakelpost sluit aan op de logistieke erfdienstbaarheidszone en bevindt zich naast de inrit tot de ondergrondse parkeergarage, voorzien onder het lage volume.

Aanleg ondergrondse afvalcontainers.

Publieke groenzone

Aanleg en overdracht van de nieuwe publieke groenzone met bijhorende infrastructuur.

Het terrein rondom de nieuwe gebouwen wordt voor een groot deel aangelegd als openbare groenruimte met paden die de toegang tot de aanpalende voorzieningen mogelijk maken.

De groene ruimte als onderdeel van deze aanvraag wordt voorzien van laag dynamische functies.

De hiërarchie van de padenstructuur is duidelijk zichtbaar door het materiaalgebruik. De hoofdpaden, voornamelijk de entreezone richting de fietsenstalling en daaropvolgend de integraal toegankelijke helling richting het zwembad, worden gerealiseerd in uitgewassen betonverharding. De secundaire paden bestaan uit een gebonden halfverharding (waterdoorlatend materiaal) die voldoen aan de normen van integrale toegankelijkheid. De brandweerweg wordt ingericht als primair of secundair pad aangevuld met gefundeerd gazon. Bij de helling worden de normen voor integrale toegankelijkheid gehanteerd, er wordt een maximaal hellingspercentage van 6.25% over 8 meter of 5% over 10 meter met vlakke rustpunten toegepast.

Het te voorziene meubilair wordt in een latere fase (technische uitwerking) afgestemd met de groendienst van stad Gent.

De belangrijkste zachte toegang loopt links van de nieuwbouw vanaf de Stropkaai tot aan de grens met het achterliggende perceel waarop het stedelijke zwembad de Strop is gelegen. Op termijn is het de bedoeling om de zachte verbinding over het perceel van het stedelijke zwembad door te trekken naar de Stropstraat en de groenzone naast het zwembad samen te voegen met de nieuwe openbare groenzone uit de aanvraag.

Enkel de hoofdpaden worden uitgevoerd in betonverharding, de secundaire paden worden uitgevoerd in waterdoorlatende gebonden halfverharding. Alle verhardingen wateren af richting aangrenzende groenzones.

Beperkte aanpassingen aan het bestaand openbaar domein.

- Het supprimeren van de zone voor langsparkeren aan de Stropkaai ter hoogte van het park en de residentie
- Het voorzien van 2 parkeerplaatsen voor andersvaliden voor gebruik door de Arteveldehogeschool, ter hoogte van de zone voor langsparkeren grenzend aan het perceel van de hogeschool.

De rooilijnen blijven hierbij ongewijzigd, er worden geen nieuwe verbindingen of wegenis voorzien.

Erfdienstbaarheden

De bestaande erfdienstbaarheden ten aanzien van het achterliggende perceel van Farys werden mee opgenomen op het plan:

- Een erfdienstbaarheidszone, met een breedte van 10,0m aan noordzijde van het perceel vrijwaart de toegang naar het achterliggende perceel.
- Een erfdienstbaarheidsstrook, langsheen de bebouwing op het achterliggende perceel van Farys vrijwaart een zone voor onderhoud aan de gebouwen A en B.

Ook de erfdienstbaarheden ten opzichte van de Arteveldehogeschool zijn aangeduid.

Brandweerweg

De toegang voor de hulpdiensten wordt voorzien vanaf de Stropkaai en wordt uitgezet rekening houdend met de te bedienen gebouwen. Er worden 2 toegangen voorzien: een toegang tussen de toren van de Arteveldehogeschool en het nieuwbouwwolume en een toegang in de erfdienstbaarheidszone ten behoeve van de achterliggende percelen van Farys.

De brandweerweg tussen de Arteveldehogeschool en het nieuwe studentenhuus sluit aan op de Stropkaai en maakt de doorsteek naar het achterliggende binnengebied.

Deze weg bedient de (volledige) hoofdgevel van de Arteveldehogeschool, de boogloods en het torenvolume van het nieuwe gebouw.

Er wordt geen keerpunt voorzien ter plaatse van de doodlopende uiteindes, een achteruitrijbeweging ter hoogte van de weg parallel met de boogloodsen zorgt ervoor dat de brandweer in een voorwaartse beweging de Stropkaai opnieuw kan oprijden.

Het tracé van de weg langsheen de perceelslijn van de Arteveldehogeschool, verloopt parallel met het orenvolume van het studentenhuus. De bochtstraal van de inrijbeweging vanaf de Stropkaai aan de zijde van de Arteveldehogeschool wordt voorzien op het perceel van de Arteveldehogeschool, omwille van de te respecteren 10 meter afstand t.o.v. de gevel van deze toren. Dit stuk perceel wordt overgedragen aan het openbare domein.

Afvalbeheer

In functie van het afvalbeheer worden ondergrondse afvalcontainers voorzien. Deze worden voorzien langsheen de Stropkaai, voor het nieuwbouwvolume buiten openbaar domein. Dit perceel met de containers wordt overgedragen aan de stad Gent en blijft buiten de rooilijn liggen.

Grens publiek – privaat en overdracht

Het inplantingsplan toont de intekening van de perceelslijnen voor het project, waarbij een grote zone met openbaar park wordt overgedragen aan de stad Gent.

Ter hoogte van het perceel van de Arteveldehogeschool wordt de afbakening tussen het project en de stad Gent genuanceerd: Aan de zijde van de Stropkaai wordt het deel in overlap met de brandweerweg overgedragen aan het openbare domein. Aan de gevel richting het binnengebied wordt een zone privaat domein voorzien tussen de bouwlijn van de toren en het nieuwe publieke park. De perceelslijn wordt parallel met de achtergevel uitgezet, en zet aan op de trapconstructie die op privaat domein komt te liggen.

De zone voor de ondergrondse afvalcontainers binnen de voortuinzone, langsheen de Stropkaai zal eveneens overgedragen worden aan de stad Gent.

Het perceel van de private ontwikkeling omvat de bebouwing, de voortuinstrook tussen de bebouwing en de Stropkaai, het achterliggende binnengebied en de doorsteek belast met de erfdiensbaarheid naar de achterliggende percelen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een studentenresidentie met conciërgewoning en commerciële en student-ondersteunende functies.

Voor de hoofdverwarming en de productie van warm water wordt gebruik gemaakt van een installatie met warmtepomp (vermogen van 120 kW) op een BEOveld. Zowel de studentenkamers als de student-ondersteunende en commerciële functies sluiten aan op deze installatie. De conciërgewoning maakt omwille van EPB gebruik van een autonome warmtepomp lucht/water met een vermogen van 1,5 kW.

Hiervoor wordt de rubriek 16.3.2.a aangevraagd.

Voor de aanleg van de kelder is een tijdelijke bemaling vereist.

De bemaling wordt aangevraagd voor maximum 20.000 m³/jaar en 150 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 180 dagen. De maximale grondwaterverlaging ten opzichte van het maaiveld bedraagt 5 m-mv. Rubriek 53.2.2°a) is van toepassing.

Het project omvat de volgende niet-ingedeelde inrichtingen:

- Lozen huishoudelijk afvalwater anders dan van woongelegenheden: debiet < 600 m³/jaar
- Een klantencabine met een transformator met een vermogen van 250 kVA: vermogen < 1.000 kVA
- Een geothermisch BEO-veld met boringen tot maximaal lokaal dieptecriterium (=150m) en gelegen buiten een beschermingszone III

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240327-0054: Projectzone Studentenresidentie Stroppark

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 121,5kW (1,5kW + 120kW) klasse 3 Nieuw	121,5 kW

Inrichtingsnummer 20240328-0036: Bemaling - Studentenresidentie Stroppark

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. klasse 3 Nieuw	20.000 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 09/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een hub voor kleine hoeveelheden afvalstoffen (OMV_2023038493).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 11 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de

vergunningaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningaanvraag worden aangebracht.

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

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

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 15 juli 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. 070596-005/NVDV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- 1. De brandweerwegen en de aansluiting op de Stropkaai, zoals ingetekend op de plannen zijn essentieel voor zowel de bereikbaarheid van de nieuwbouw als voor de bereikbaarheid van de naastgelegen toren van de Artevelde Hogeschool en van de achteraan gelegen loods. Een andere uitvoering is niet toegestaan zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de brandweer*
- 2. Voor de draaizin en vergrendeling van deuren op de vluchtroute: zie de voorwaarden in het verslag*
- 3. Voor de technische ruimtes: zie de voorwaarden in het verslag.*
- 4. In de parkeergarage moet de onderste toegangsdeur naar de evacuatieweg (uitgevend op de 'klantencabine') in de vluchtzin moet opendraaien.*
- 5. Indien er een poort wordt voorzien aan de inrit van de parking, dan moet er een deur ingewerkt worden in deze poort, openend in de vluchtzin.*

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd. **Dit advies werd hernomen op 6 augustus 2024** na de aangepaste plannen uit de wijzigingslus.

2/ DE VLAAMSE WATERWEG NV – Afdeling Regio West

Gedeeltelijk Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref.: omv-2024042767 Behandeling in eerste aanleg-002. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd De Vlaamse Waterweg NV opnieuw om advies gevraagd

Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een tweede advies afgeleverd op 23 augustus 2024, dit advies was **voorwaardelijk gunstig**:

Volgende voorwaarden/aandachtspunten mbt de waterweg worden meegegeven:

- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) wordt een onderzoek naar transport over de waterweg inzake sloopstromen, grondverzet en bouwlogistiek opgelegd.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) wordt een onderzoek naar transport over de waterweg inzake stadsdistributie opgelegd.
- Indien deze lozingsconstructie niet bij de Vlaamse Waterweg nv is vergund, dient de vergunninghouder hiervoor een vergunning inname openbaar domein bij de Vlaamse Waterweg nv aan te vragen(<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). Indien een wijziging van de bestaande vergunning van de domeinbeheerder in casu De Vlaamse Waterweg nv optreedt, dient elke wijziging voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de domeinbeheerder met het kenmerk van de bestaande vergunning. Indien oude afvoeren in de oever, talud van de Muinschelde (Nederschelde) aanwezig zijn, dienen deze afvoeren te worden verwijderd. De oever dient in oorspronkelijke staat te worden hersteld. De bronbemaling loost via 2 afvoeren naar de Muinschelde.
- In geval van calamiteiten en milieuverontreiniging dient onmiddellijk het RIS te worden verwittigd op 0800 30 440 of ris@vlaamsewaterweg.be.
- De commerciële vaartuigen aan de Stropkaai, Terplaten, Muinkkaai, Kuiperskaai en woonboten aan de Filips De Goedekaai en Marie Sassepad dienen een bewonersbrief met de contactpersoon, telefoonnummer en mailadres te krijgen.
- De start van de bronbemaling wordt minstens 5 werkdagen vooraf gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be. Het einde van de bronbemaling wordt gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be
- Elke plaatsing van (openbare) verlichting op openbaar als privaat terrein mag niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van de waterweg.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) en de concessies voor commerciële vaartuigen aan de Stropkaai 10W en 14W dient de stofhinder te worden vermeden. De vergunninghouder neemt milderende maatregelen om de stofhinder te beperken.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) dient de oever en de waterweg wekelijks te worden gescreend op bouwafval. De vergunninghouder verwijdert het afval uit de oever en de waterweg.

3/ FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN - ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 11 juni 2024 onder ref. 9371:

Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indoornradiodekking: JA

De beslissing is: voorwaardelijk gunstig

Motivering

Gezien de toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping voor niet geresidentieerde studenten en personen van de Arteveldehogeschool, heeft de commissie beslist dat er in de ondergrondse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

4/ FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 26 juni 2024 onder ref.: AD-24-583. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Farys opnieuw om advies gevraagd:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. :AD-24-583: *2de advies*

Drinkwater

2de advies naar aanleiding van een wijzigingslus

De toegevoegd gewijzigde plannen en nota's hebben geen invloed op het ingediende advies van Farys. Aldus blijven alle gemaakte opmerkingen behouden.

De aanvraag betreft de reconversie van de voormalige 'Farys-site' tot een gemengd project bestaande uit een nieuwe studentenhuysvesting met 2 commerciële ruimtes, een fiets- en autoparking voor de Arteveldehogeschool en een aan de stad Gent over te dragen groenzone.

De aanvraag tot omgevingsvergunning omvat:

- *De voorafgaandelijke sloop van de vrijstaande constructies binnen de projectzone: sloop constructie blok C.*
- *De voorafgaandelijke sloop en het opnieuw afwerken van de achterliggende loods (gebouw B), waarvan het deel binnen de projectzone wordt gesloopt.*
- *De sloop van de schakelpost voor Fluvius, voorzien binnen het te slopen gebouw C.*
- *De voorafgaandelijke sloop van omgevingsaanleg ten behoeve van de realisatie van het project.*
- *De realisatie van een grootschalige studentenhuysvesting met*
 - *239 studentenverblijven, waarvan 221 studentenkamers en 18 studentenstudio's.*
 - *Student-ondersteunende functies (polyvalente ruimte en ruimte voor studiebegeleiding).*
 - *Een conciërgewoning (2 slaapkamers).*
 - *Een commerciële ruimte met bestemming 'arbeids-extensief-bezoekers-extensief bedrijf' (Type fietskoerier,...).*
 - *Een commerciële ruimte te bestemmen voor 'buurtgerichte dienstverlening' (Type kleine horeca, lunchbar...).*
 - *Een ondergrondse bouwlaag met fietsenstallingen, een parkeergarage voor wagens, technische ruimtes en bergingen – waarbij 500 fietsenstalplaatsen en de 13 parkeerplaatsen bestemd voor de Arteveldehogeschool.*
 - *Een private binnentuin en private voortuinzone.*
- *De realisatie van de nieuwe schakelpost voor Fluvius, binnen het nieuwbouwwolume van de residentie, en de bijhorende infrastructuurwerken.*
- *De omgevingsaanleg van de aan de stad Gent over te dragen groenzone en de bijhorende infrastructuurwerken.*
- *De omgevingsaanleg van de private buitenruimte voor de studentenresidentie.*

- De aanleg van ondergrondse afvalcontainers.
- Aanpassingswerken buiten de projectzone, op openbaar domein:
 - o Het supprimeren van de zone voor langsparkeren aan de Stropkaai ter hoogte van het park en de residentie.
 - o Het voorzien van 2 parkeerplaatsen voor andersvaliden voor gebruik door de Arteveldehogeschool, ter hoogte van de zone voor langsparkeren grenzend aan het perceel van de hogeschool.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de realisatie van een nieuwe Studentenresidentie, met buurt-ondersteunende functies in de plint en een aan de stad Gent over te dragen groenzone.

Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij zowel gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen de stad Gent.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de verkaveling

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")
- Of de plaatsing van een septische put van toepassing is

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele

behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die

je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de realisatie van een nieuwe studentenresidentie met een toekomstige openbare groenzone.

De aanvraag omvat sloop van bestaande gebouwen, sloop van bestaande verharding, bouwen van studenten huisvesting, en nieuwe openbare verharding

2de advies naar aanleiding van een wijzigingslus:

De toegevoegd gewijzigde plannen en nota's hebben geen invloed op het ingediende advies van Farys. Aldus blijven alle gemaakte opmerkingen behouden en dienen deze nog te worden aangepast bij opmaak van technisch dossier voor openbaar domein.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp

*Er is een plan toegevoegd met hoogtepeilen van de wegenis. Op basis van dit plan moet wel voorkomen worden dat het regenwater van de verharding afstroom naar de stropkaai. De hoogtepeilen moeten zo voorzien worden dat het regenwater naar de aanliggende groenzone stroomt. De groenzone wordt best voorzien van een verlaagde zone voor infiltratie
Er worden meerdere septische putten voorzien voor de studentenhuysvesting. Het is onduidelijk hoeveel IE per put zullen aangesloten worden*

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

*Er werden geen dwarsprofielen van de rioleringsplannen toegevoegd.
Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.*

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt.

Hoofdriool DWA:

De minimale helling van de DWA-leiding dia 250 mm moet 5mm/m zijn. Hier wordt een dia 400 mm voorzien. Is dergelijke helling van 5 mm dan ook noodzakelijk? Gelieve dit te verantwoorden

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Uit de berekeningen blijkt dat voor de bouwaanvraag geen private infiltratievoorziening noodzakelijk is gezien het hoge herbruik van de inwoners.

De overloop van de regenwaterput sluit aan op een openbare RWA-leiding dit rechtstreeks loost in de Schelde.

Hiervoor is advies van de waterloopbeheerder noodzakelijk.

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Er is geen sirio-berekening toegevoegd aan het dossier. Dit wordt best nog opgemaakt voor de studentenhuisvestiging ter controle

Conclusie hydraulische evaluatie:

Er is geen hydraulische nota toegevoegd aan het dossier. Deze dient te worden toegevoegd bij het technisch dossier voor openbaar domein zodat duidelijk is dat de voorgesteld leidingen (DWA en RWA) voldoen of eventueel verkleind mogen worden,

Een sirio berekening met bijhorende nota (beschrijving opmaak) van de studentenhuisvestiging dient te worden opgemaakt.

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "GUNSTIG MET VOORWAARDEN".

Voor de voorwaarden wordt verwezen naar bovenstaande bemerkingen op het dossier

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

- *Bij het indienen van technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put metterugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- *As-builtonplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

5/ FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 31 mei 2024 onder ref. 5000069465:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Onderhandelingen zijn lopende om bestaande schakelpost in gebouw te verplaatsen naar nieuw gebouw + toekomstig park dat naar openbaar domein komt te verlichten(offerte nog op te maken).

Voor aansluiting appartementen zal de aanleg van netkabels vereist zijn.

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 verkavelingsvergunning – 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, wegenstoelatings, ... 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: 5000069465. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd. Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een tweede advies afgeleverd:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 24 juli 2024:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Gunstig advies met voorwaarden:

Voor dit project is de verplaatsing van een schakelpost elektriciteit noodzakelijk + nieuwe verlichting in het aan te leggen stadspark.

Onderhandelingen hiervoor zijn lopende, een offerte zal aangeboden worden samen met de offerte voor het oprichten van openbare verlichting in het park en de offerte voor het voldoen van de voorwaarden(aansluitbaarheid).

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.
Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

6/ IVAGO

Voorwaardelijk gunstig advies van **IVAGO** afgeleverd op 27 augustus 2024:

Gunstig advies voor het plaatsen van een ondergrondse afvalsorteerstraat mits ter hoogte van de sorteerstraat een parkeerverbod van ±18 meter wordt voorzien.

7/ PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 18 juli 2024 onder ref.: *JMS 617702*

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

8/ WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 27 mei 2024.

Netuitbreiding nodig:

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

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

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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

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

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 13/03/2024 met referentienummer 29144 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 29144 <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/29144>

5.6. Bescheiden wonen

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:

- het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;
- én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode
- én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

5.7 Geluid

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.

5.8. Afval

Er worden een aantal opmerkingen gegeven over afval en stofemissies.

6. WATERPARAGRAAF

Ligging project

Het project is gelegen langs en stroomt af naar de Muinkschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

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 terrein is momenteel bebouwd.

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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

Gebouwen of constructies

- Groendaken voor hergebruik (D6.1): 361 m²
- Andere daken voor hergebruik: 1.026 m²
 - o D8.1: 472,9 m²
 - o D7.1: 11,1 m²
 - o D6.1: 542 m²
- Andere daken infiltratie op eigen terrein: 457 m²
 - o D0.1: 117 m² - terras – verhard – afwaterend naar tuinzone 1
 - o D0.2: 47 m² – inkomzone – verhard – afwaterend naar tuinzone 1
 - o D1.1.: 293.m² – inrit en schakelpost – groendak – afwaterend naar tuinzone 1

Grondverharding

Verhardingen infiltratie op eigen terrein: 199,5 m²

- V0.1: 137 m² – inkomzone – betonverharding afwaterend naar tuinzone 2 en 3
- V0.2: 62,5 m² – tuinzone – waterdoorlatende verharding > 2% - afwaterend naar tuinzone 1

Hemelwaterput

1 x 105.000 liter

Infiltratievoorziening

geen

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Alle verhardingen binnen het project wateren af richting de aangrenzende groenzones. Enkel de hoofdpaden worden uitgevoerd in ondoorlatend materiaal (betonverharding). De secundaire paden worden uitgevoerd in waterdoorlatende gebonden halfverharding. De aangrenzende groenzones worden in een lichte komvorm geprofileerd om het water zo veel mogelijk de kans te geven in de ondergrond te infiltreren.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput + groendak

Er wordt maximaal ingezet op hergebruik van hemelwater. Het water van de dakvlakken van het hoge, midden- en lage volume, inclusief de groendaken, wordt afgeleid naar de hemelwaterput. Vanuit de hemelwaterput vertrekt een aanzuigleiding voor hergebruik van hemelwater binnen het gebouw. De hemelwaterput wordt gedimensioneerd op het voorziene hergebruik in het onderwijsgebouw. Er wordt een hemelwaterput voorzien, met een volume van 105.000 liter. Het gerecupereerde hemelwater wordt ingezet voor spoeling van de toiletten, dienstkranen in de parking en dienstkranen voor bevoeiing van groendaken en de tuinzones. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 103.300 liter/maand. Het hergebruik staat in verhouding met de aangesloten dakoppervlakte (1.342 m²),

Er wordt 609 m² dakoppervlakte aangelegd als groendak waarvan 316 m² afwaterend naar de hemelwaterput en 293 m² naar de groenzone op eigen terrein.

Het groendak van 361 m² (D6.1.) wordt ook op de hemelwaterput aangesloten. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

De overloop van deze hemelwaterput is rechtstreeks aangesloten de openbare RWA.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt een uitzondering op het plaatsen van een infiltratievoorziening omwille van het hoge hergebruik van hemelwater Volgens de CIW tool kan de infiltratievoorziening gesupprimeerd worden. De uitzondering kan aanvaard worden.

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

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

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

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 juni 2024 tot en met 3 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Algemene opmerkingen en uitgangspunten

De vele en volumineuze bouwprojecten met studentenhuysvesting hebben een negatieve impact op de omgeving (overheersende bouw, verkeersdrukte, geluidsoverlast). Dit dient afgewogen te worden ten opzichte van de invulling van studentenwoningsteden.

Er zijn al wat grote projecten in aanbouw in de omgeving en samen met het stijgend aantal particuliere woningen in de onmiddellijke nabijheid die ofwel al in studentenkamers zijn onderverdeeld of waar gerenoveerd wordt met studentenkamers als doel. Ook blijken een stijgend aantal appartementen, bedoeld als gezinswoningen, ook studenten te huisvesten. Het evenwicht met gezinswoningen geraakt dus meer en meer zoek en er is een stijgende overlast voor de gewone gezinnen, onder andere op de uitgangsavonden.

Het groen project overtuigd niet

De aansluitende groene zone die als publieke zone zou worden overgedragen lijkt qua ligging niet onmiddellijk ideaal (middenin Artevelde-Hogeschool en Stropparkgebouwen). Bovendien moet eerst een reeks bomen en andere groenoppervlakte te moeten sneuvelen om zagezegd nadien te worden gecompenseerd en uitgebouwd. Ervaring met gelijkaardige andere projecten leert dat dit ettelijke jaren duurt en doorgaans geen echte gelijkwaardige groencompensatie wordt.

Er is een pleidooi voor de uitbouw van een groene bufferzone aan de zijde van de Schelde-oever, over de volledige breedte van de 3 geplande gebouwen.

Een strook met struiken en bomen kan er mede voor zorgen dat de compensatie van groen ook op korte termijn echt wordt verwezenlijkt. De ervaring leert dat de zogenaamde grootschalige beoogde groencompensatie zelden of nooit evenwichtig uitvalt.

Mobiliteit

Er dient een globale mobiliteits-impactstudie te worden gemaakt, niet enkel met betrekking tot de bereikbaarheid en voorzieningen voor fietsers, maar ook ingevolge het stijgende aantal leveringen/bezoekers en dus auto's, bestelwagens,... die dergelijke projecten met zich meebrengen.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast is bij dergelijke omvangrijke studentenprojecten bijna automatisch, vandaar dient er zeker over gewaakt dat er geen terrassen aan de straatkant zijn, en een groenstrook aan de Scheldekant komt (weliswaar niet toegankelijk voor de studenten).

Impact op de aanpalende woningen

Zelfs het gedeelte van 4 bouwlagen zal minstens boven de daken van de aanpalende woningen en bestaande gebouwen uitsteken. In tegenstelling tot wat in het dossier beschreven staat zal automatisch een negatief effect optreden qua uitzicht en qua beperking van licht- en zoninval in

herfst en winter. Een groot deel bestaat echter uit volumes van 6-9 bouwlagen waarvan de impact groter zal zijn.

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

Algemene opmerkingen en uitgangspunten

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

De vraag om residentiële buurten niet aan te snijden voor studentenhuysvesting, is bijgevolg onmogelijk. Elke buurt bevat immers reeds studenten. Ook de vraag om residentiële buurt niet verder aan te snijden met studentenhuysvesting, is onmogelijk. De nood aan studentenhuysvesting is zodanig hoog dat zij niet enkel kan geconcentreerd worden in de gekende studentenbuurten. Daarenboven moet i.f.v. een dynamische stedelijke context steeds een monofunctionaliteit vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Ook voor de sociale cohesie is verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Essentieel hierbij is dat hinder vermeden moet worden. Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer.

Met 'het beheer' wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook – en voornamelijk – het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Weet dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bvb. een 6-tal kamers) die ruimtelijk eerder geschikt zijn voor het huysvesten van 1 gezin én waar minder grip is op het beheer, zijn niet meer toegestaan cfr. het algemeen bouwreglement. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen.

Het groen project overtuigd niet

De boomstudie heeft aangetoond dat de te rooien bomen niet kwalitatief zijn om te behouden. In ruil wordt wel gecompenseerd met een groot aandeel nieuwe bomen. De aanleg van de groenzone is een last horende bij het project, dat wil zeggen dat er voldoende garanties zijn dat deze ook effectief wordt gerealiseerd op korte termijn. In het technisch dossier worden voorwaarden omtrent de kwaliteit en robuustheid van dit groen opgenomen zodat dit al bij aanvang waardevol zal zijn voor de buurt.

Mobiliteit

Zie verder bij 'omgevingstoets': Aangezien de site alleen bereikbaar is via een belangrijke en druk bereden fietsroute (Stropkaai) dient het aantal gemotoriseerde bewegingen van en naar de site zoveel mogelijk beperkt te worden. De mobiliteitsstudie toont overtuigend aan dat dit het geval is. De voornaamste bijkomende vervoersbewegingen met gemotoriseerd verkeer zullen afkomstig zijn van de leveringen voor de verschillende programma-onderdelen en door de parkeerplaatsen voor de docenten. Om de impact van deze bewegingen te minimaliseren vragen we dan ook dat er geen leveringen plaatsvinden tijdens de spitsuren en dat de Arteveldehogeschool zijn personeel actief aanmoedigt om met duurzame vervoersmiddelen naar de site te komen.

Geluidsoverlast

Er worden in het ontwerp geen terrassen voorzien horende bij de kamers of de gemeenschappelijke ruimtes. Het ontwerp laat wel marge om ter hoogte van de toren in de voortuinstrook een beperkt terras op te stellen. Gezien deze gebouwen trapsgewijs achteruit geschoven werden zullen de eigen gebouwen van het project ook voor enig buffer ten aanzien van de woningen zorgen.

Een deel van de voortuin wordt groen ingericht. Er is daarnaast gekozen om het publieke over te dragen groen vooral in de link met de groenzone van het zwembad te leggen omdat daar een grotere meerwaarde kan gerealiseerd worden.

Impact op de aanpalende woningen

Het voorgestelde volume van 4 bouwlagen zoekt een evenwicht tussen een stedelijk programma en het realiseren van een maatschappelijke meerwaarde in de vorm van woongroen. Hierbij wordt gezocht naar een typologie met een beperkte impact daarvan op de aanpalende percelen. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Het hoofdvolume van het bouwvolume palend aan de rechterperceelsgrens met 4 bouwlagen is 17,7m diep gebouwd, waarbij een afstand van 10m tot de aanpalende werd gevrijwaard in functie van toegang tot de achterliggende percelen. Gelijkvloers is een diepere aanbouw voorzien voor de schakelpost en de inrit van de parking.

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen.

Door de afstand tot de woning wordt de rechtstreekse impact op de aanpalende woning beperkt. Verderop wordt een deel van de bestaande loods gesloopt wat een positief effect zal hebben op de avondbezinning van de aanpalende. De hogere volumes liggen dan weer verder af van de woningen waardoor deze impact eerder op het terrein van het bouwproject zelf zal opgevangen worden.

10. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024042767, betreft het realiseren van een studentenresidentie met 2 commerciële ruimtes; een fiets- en autoparking en een groenzone + het exploiteren van warmtepompen+ bronbemaling nodig voor realisatie kelder, door DIVANI nv, gelegen te Stropkaai 10, 9000 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 29 juni 2023 en 1 februari 2023.

De projectsite is gelegen langs de Stropkaai, en vormt mee de rand van een denses bouwblok met binnengebied met een aantal voorzieningen en de kantoren van Farys. Het zwembad en park zijn in eigendom van de Stad, palend daaraan liggen de huidige kantoren van Farys. Farys zal de site verlaten en zal de terreinen te koop stellen. De hoge toren aan de Stropkaai werd verkocht aan Artevelde, met de belofte 500 fietsstallingen en een aantal parkeerplaatsen op te nemen bij de ontwikkeling. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met Fluvius voor een logistieke doorsteek. Een ontwikkeling voor studentenhuysvesting is voor de Stad mogelijk in combinatie met de zoektocht naar maatschappelijke meerwaarde.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een sereen project voorligt. Er is een goede opbouw voor het verhaal, Team Stadsbouwmeester is van mening dat een weldoordachte compositie van hogere en lagere deelvolumes voorligt. De nieuwe gebouwen gaan in relatie met de toren van Arteveldehogeschool. De gebouwdelen wordt erg precies ingeplant, ter hoogte van het dieperliggend volume van zes bouwlagen benadrukt de voortuinstrook de doorsteek naar het achterliggende groen. Aan zijde van de Muinschelde sluit de volumetrie op gepaste wijze aan op de straat.

Functioneel zijn de verschillende deelfuncties helder ingepast, met een duidelijk en leesbaar plan.

Team Stadsbouwmeester is enthousiast over het doordachte omgevingsontwerp, de samenwerking tussen de grotere volumes en in deze bijzonder complexe context. De publieke gradiënt zal helder leesbaar zijn; is veelbelovend en van grote meerwaarde voor de toekomstige doorwaadbaarheid van de site.

Er is verfijnde aandacht voor de architecturale uitwerking, de lezing van de verschillende deelfuncties wordt hiermee verduidelijkt. De architectuur wordt opgebouwd vanuit een geritmeerde geleding, sobere opbouw die de heldere volumetrie ondersteunt. Het studentenprogramma wordt leesbaar gemaakt met de kamerramen, deze worden onderbroken door de grotere raampartijen van de leefruimtes op de hoeken. Daarbij wordt om het programma met een repetitief karakter zoals studentenkamers toch een bepaald reliëf en leesbaar karakter te geven, uitgegaan van het raam zelf. De aandacht voor het raam is een duidelijk en mooi uitgangspunt voor het studentenwonen.

De uitwerking van de hele plint en architectuur op ooghoogte is kwalitatief. Ook is aandacht voor de relatie met de tuinen.

Qua materialisatie worden goede keuzes gemaakt, in het project is gekozen om de gevels uit te werken in baksteenmetselwerk met een lichtblauwgroene kleur in combinatie met een warmere roodbruine/koperkleurige kleur voor het schrijnwerk. Met de kleur van de baksteen is gezocht naar een kleur die aansluit bij de gebruikte kleuren van de toren van de Arteveldehogeschool.

Dit gebouw neemt een prominente plaats in in het straatbeeld en is gekenmerkt door een specifieke kleursetting van de jaren '50. Hierop wordt er ingespeeld met het nieuwe gebouw. Door de keuze van een lichte kleur wilt het gebouw een fris en neutraal beeld in de omgeving. Er zal voor geleiding in de gevels gezorgd worden door een subtiele variatie in het metselwerk.

Conclusie:

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

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

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als **bijlage**.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

Ontwerpvisie

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de [bouwblokvisie](#). De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

Het project ligt in het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. Wat betekent dat het ontwerp een antwoord moet bieden op de uitgangspunten en ambities van die visie:

- Nieuwe kansen geven aan binnengebieden
- Ontharden en vergroenen
- Hergebruik waardevolle gebouwen

Het projectgebied is iets groter dan 8.000 m² en valt dus *nét* in de categorie van grote projectgebieden. Dat betekent dat de theoretische verdeling hier de volgende is: 1/3 voorzieningen, 1/3 park en 1/3 residentieel.

Het is de visie om voor elk project van een bepaalde omvang en op basis van een gebiedsspecifieke afweging een aandeel voor groen, voorzieningen en/of economische activiteiten te reserveren. Die afweging is afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek.

Omdat het project maar nét groter is dan 8.000 m² (ondergrens grote projectgebieden) en voor een groot deel uit 'schil' bestaat én omdat er net naast het projectgebied met een campus van de Arteveldehogeschool al een belangrijke voorziening aanwezig is, is hier akkoord gegaan om vooral op extra groen te focussen. Door de aanwezigheid van de studentencampus en de bijkomende studentenkamers is in deze dense wijk in de eerste plaats nood aan bijkomend groen.

In het project wordt daarom een groenlast gevraagd van 4.100 m². Tegelijk wordt wel een minimaal aandeel aan bijkomende voorzieningen gevraagd (500 m² à 1.000 m²).

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document, dat deze aanvraag kadert in de ruimere ontwikkeling. In deze inrichtingsstudie wordt geduid dat het project voldoet aan de vooropgestelde doelen zoals hierboven omschreven.

De inrichtingsstudie wordt niet formeel goedgekeurd binnen deze vergunningsaanvraag, maar geeft wel een helder beeld op de mogelijke ontwikkeling van het binnengebied in samenhang met de bestaande omgeving en die zo uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Programma

De meest logische zone voor toekomstig openbaar groen bevindt zich achter de toren van Artevelde, hier kan een samenhangende groene ruimte komen, die op termijn verbonden kan worden met de groene ruimte van het zwembad. De verbinding moet vanuit de Stropkaai kunnen gemaakt worden met een ruimte doorsteek die groen, ruim en publiek aanvoelt.

Parallele brandwegen aan het openbaar domein zijn in het ontwerp vermeden. Door een welgekozen gebouwconfiguratie te onderzoeken zijn paden en brandwegen zoveel mogelijk geclusterd.

De bestaande claims op het maaiveld (brandweerbereikbaarheid omliggende gebouw, infrastructuur,...) leidden tot een zoektocht naar een kleinere footprint, maar dan hoger volume. Het programma werd vooraf vastgelegd op een maximum van 240 kamers. Een hoger volume dan de stedelijke schaal (4 tot 6 bouwlagen) kan enkel gemotiveerd worden voor zover dit geen aanleiding geeft tot verruiming van het programma, maar wel de kwaliteitsverhoging van de groen-klimaat kan verzorgen en een voldoende brede doorgang naar het achterliggend groen.

De inrichtingsstudie is geslaagd in een compositie van een buurtpark van 4100m² tegenover 239 studenteneenheden. Dit is aangevuld met 2 commerciële ruimtes.

Voor de studentenhuisvesting zijn voldoende fietsenstallingen voorzien en daarnaast wordt ook voorzien in de (fiets- en auto-) parkeerbehoefte van de naastgelegen Arteveldehogeschool.

Volumes

Binnen de inrichtingsstudie werd de hoogte van de gebouwen onderzocht, en werd een keuze gemaakt om hoger te bouwen in de schil aan waterzijde en zo het binnengebied bouwvrij te houden.

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in

Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting hogere densiteiten mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context.

In dit gebied is de stedelijke schaal van toepassing zoals voorzien in Ruimte voor Gent (4 a 5 bouwlagen met een optopping naar 6. In het verleden is de keuze gemaakt de Artevelde-toren te behouden, deze toren is een uitzondering op het weefsel en dient ook zo ervaren te worden. Een toevoeging van een gebouw in de tussenschaal kan door middel van de inrichtingsstudie worden aanvaard als stedelijke klemtoon met een belangrijke centrumfunctie. Meerdere functies kunnen hierdoor op deze plek gebundeld worden (hogeschool, studentenhuysvesting, openbaar groen). Het project bevindt zich aan de Nederschelde waar ruimte is om hoger te gaan zonder aanpalenden te belasten. De nieuwe toren komt naast de bestaande toren van Artevelde, maar dient deze niet te overtreffen. In ruil kan hierdoor op het maaiveld voldoende ruimte vrij gemaakt worden om de verbinding naar de achterliggende groenzone voldoende publiek te laten aanvoelen.

Concreet is daarom de keuze gemaakt om een nieuw gebouw significant lager te laten zijn dan de toren van Artevelde. In het ontwerp kreeg het hoogste bouwdeel een maximale bouwhoogte van 25,78m ten opzichte van het maaiveld van de Stropkaai. Het gebouw is zo 7,28m lager dan het hoogste deel van de Artevelde-toren en 3,22m lader dan de hoofdvleugel van de toren.

Het zicht op de Artevelde-toren wordt bovendien verbeterd door de trapsgewijze inplanting van het gebouw, waarbij het terrein geopend wordt naar de Artevelde-toren toe.

In de beleving vanaf de fietsbrug en de Stropkaai zal door de trapsgewijze hoogte en terugspringen ten opzichte van de rooilijn ondergeschikt blijven aan de bestaande Artevelde-toren.

Groene ruimte

Open ruimte – over te dragen groenzone

In het ontwerp zorgt het trapsgewijs terugspringen van de gebouwen in combinatie met de brede toegang van 28m voor een achterliggend park dat toch voldoende publiek zal aanvoelen. De doorwaadbaarheid van het gebied kan in de toekomst nog verbeteren door aan te sluiten op de groenzone van het zwembad. Dit is positief

De inrichtingsstudie toont een ruime en aantrekkelijke publieke groenzone die de buurt ten goede zal komen en is een meerwaarde voor de buurt.

In het voortraject werd de afweging gemaakt of een groene strook langs de groen-klimaatas mee moest ontworpen worden, maar de keuze is toen gemaakt om een bredere publieke doorsteek tussen de twee torens te voorzien in functie van een goed publiek toegankelijk achterliggend park.

De brandweerwegen en parkpaden zijn logisch gekozen in samenhang met de bouwvolumes. De verharding blijft zo beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Groene ruimte – private buitenruimtes

De buitenruimtes zijn maximaal groen voorzien en kunnen een goede overgang vormen tussen de private functies en de publieke groenzone. De ruimtes zijn klein gehouden in aansluiting bij de private gebouwen, om de publieke groenzone zo groot mogelijk te maken.

De voortuinstrook zorgt voor de mogelijkheid om private elementen (terras, putten,...) op te lossen op eigen terrein, en zorgt daarbij ook voor een evenwicht tussen het nieuwe programma en de bestaande woonomgeving. Dit is positief.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft een gemengd project bestaande uit een nieuwe studentenhuisvesting met 2 commerciële ruimtes, een fiets- en autoparking voor de Arteveldehogeschool en een aan de stad over te dragen groenzone.

Sloop

De gevraagde sloop is veelal vrijstaand of wordt op eigen terrein afgewerkt. Er is geen bezwaar tegen de sloop.

Sloop technische infrastructuur

Er is geen bezwaar tegen de sloop van de technische infrastructuur op de site.

Te rooien bomen

Ter hoogte van de huidige parking staan 9 bestaande bomen (waarvan 5 met stamomtrek op 1m hoogte meer dan 50cm). Uit het bomenonderzoek is gebleken dat de bomen een beperkte toekomstwaarde hebben. Deze bomen kunnen geroid worden. Binnen het project wordt ruimschoots gecompenseerd met nieuwe hoogstammige bomen.

In functie van de bouw van de brugconstructie moet een strook van de houtkant geroid worden. In de fase van het technisch dossier moet dit met Groendienst afgestemd worden.

Bouwwolume

Het voorgestelde volume van 4 bouwlagen zoekt een evenwicht tussen een stedelijk programma en het realiseren van een maatschappelijke meerwaarde in de vorm van woongroen. Hierbij wordt gezocht naar een typologie met een beperkte impact daarvan op de aanpalende percelen. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Het hoofdvolume van het bouwwolume palend aan de rechterperceelsgrens met 4 bouwlagen is 17,23m diep gebouwd, waarbij een afstand van 10m tot de aanpalende werd gevrijwaard in functie van toegang tot de achterliggende percelen. Gelijkvloers is een diepere aanbouw voorzien voor de schakelpost en de inrit van de parking.

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen.

Door de afstand tot de woning wordt de rechtstreekse impact op de aanpalende woning beperkt. Verderop wordt een deel van de bestaande loods gesloopt wat een positief effect zal hebben op de avondbezinning van de aanpalende. De hogere volumes liggen dan weer verder af van de woningen waardoor deze impact eerder op het terrein van het bouwproject zelf zal opgevangen worden.

De bestaande Artevelde- toren en de toren van het project verhouden zicht tot elkaar. Door de nieuwe toren iets lager te houden en achteruit te schuiven ten opzichte van de rooilijn blijft de Artevelde-toren meer in het oog springen.

Het geheel van toren en andere bouwvolumes vormen morfologisch één geheel dat ook architecturaal zo ontworpen werd.

De keuze om hoger te bouwen heeft hier gezorgd voor een grotere publieke meerwaarde, onder de vorm van een groot toegankelijk publiek park.

Grootschalige studentenhuysvesting

De grootschalige studentenhuysvesting is ingericht met aandacht voor de goede ruimtelijke ordening en het samenleven tussen de studenten. Er is een goede mix in verschillende types kamers (29,7% kamers zonder voorzieningen, 62,8% kamers met een voorziening en 7,5% studio's. Er is voorzien in voldoende gemeenschappelijke voorzieningen. Zo beschikt elke leefgroep over een gemeenschappelijke leefkeuken. De leefgroepen met kamers zonder eigen sanitair beschikken over gemeenschappelijk sanitair. Er is een grote gemeenschappelijke fietsenberging en gemeenschappelijk afvalbeheer.

In het ontwerp is rekening gehouden met een zo laag mogelijke impact op vlak van geluidsoverlast naar aanpalenden door de positie van de rustigere en gemeenschappelijke functies.

Binnen de leefgroepen zijn de leefruimtes aan het begin of einde van de gang gelegen zodat deze niet centraal voor overlast zorgen. Daarbij worden ook geluidsisolerende wanden voorzien.

Er worden geen buitenruimtes op de verdiepingen voorzien en ook geen dakterrassen. De buitenruimtes zijn voorzien op de gelijkvloerse verdieping onder de vorm van een private tuin voor de studenten achter het gebouw en een terras grenzend aan de commerciële ruimte aan straatzijde richting Artevelde gebouwen.

Het gebouw is zo ontworpen dat ze een flexibiliteit toelaat in functie van toekomstige evoluties, waarbij een hoofdstructuur in beton is uitgevoerd met tussenin lichte wanden. Het geheel is en blijft 1 eigendom wat eventuele veranderingen op lange termijn mogelijk maakt.

Met oog op het realiseren van kwalitatieve studentenhuysvesting vraagt de Stad voldoende aandacht voor het nodige beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook – en voornamelijk – het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Denk er aan dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

Uitgaande van deze visie heeft de Stad in haar algemeen bouwreglement een verplichting tot het opmaken van een 'beheersovereenkomst' ingeschreven (artikel 4.25). De beheersovereenkomst betreft een vast model, goedgekeurd door alle raden van bestuur van de hogeronderwijsinstellingen en het college van burgemeester en schepenen. De overeenkomst

moet toegevoegd worden aan elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

Bij een overdracht van het gehele gebouw naar een nieuwe eigenaar/verhuurder/beheerder, worden ook de verbintenissen mee overgedragen.

In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het louter verhuuren aan studenten, 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, afvalverzameling ...) 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.

In het project is een conciërgewoning voorzien die mee zal instaan voor het beheren van de site. Dit komt de leefbaarheid ten goede. De conciërgewoning is ingericht als 2-slaapkamerappartement en is voorzien van een bescheiden terras op schaal van het appartement. Dit maakt wonen op deze plek voldoende aantrekkelijk. De schaal van het project maakt deze conciërgewoning mogelijk en maakt dat overlast vermeden kan worden. Dit is positief.

Buurtondersteunende functies

De ondersteunende functies hebben een oppervlakte van iets meer dan 500m² wat het minimale gevraagde is zoals op voorhand doorgesproken met de stadsdiensten in de zoektocht naar een evenwicht in gewenst programma. Het programma heeft een evenwicht gezocht in realiseren van voorzieningen die aanvullend zijn op de functies in de omgeving en die bovendien geen of weinig gemotoriseerd verkeer genereren, gezien de ligging langs een belangrijke fietsas.

- Commerciële ruimte met bestemming 'arbeids- extensief bezoekers-extensief bedrijf (type fietskoerier,...)

Type fietskoerier is hier een van de mogelijke invullingen. Deze functie is op vandaag aanwezig in de voormalige gebouwen van FARYS, en past op deze plek. Daarnaast is ook een fietsherstelplaats of maakenomie mogelijk. De zone aan de zijde van de Stropkaai is voorzien van ruime raampartijen en kan ingericht worden als showroom, onthaal of backoffice functies. De achterliggende ruimte kan ingericht worden als compacte productiehal. De bereikbaarheid van deze ruimte kan vergroot worden door een aanpassing van het schrijnwerkgeheel aan de zijde van de logistieke weg.

- Commerciële ruimte met bestemming 'buurtgerichte dienstverlening' (type kleine horeca, lunchbar,...)

Het ontwerp voorziet een commerciële en polyvalente ruimte ter ondersteuning van de Arteveldehogeschool en de buurt, ingericht met een horecafunctie in combinatie met een zaal die verhuurd kan worden voor diverse activiteiten. Deze ruimte is gelegen op de hoek van het gebouw aan de zijde van de parkentree, met mogelijkheid een terras te voorzien op privaat terrein aan de zijde van de Stropkaai.

Deze functie kan mee zorgen voor een verbinding tussen wijk en project en kan de publieke parkzone mee ondersteunen ook naast het academiejaar.

Mobiliteit

Hoewel de site door zijn ligging nabij de R40 ook goed bereikbaar is met de wagen, zijn duurzame vervoersmiddelen aangewezen om de site te bereiken.

Circulatie naar en op de site

Fiets en voetganger

De ligging van de site, de bestaande en nieuwe openbare wandel- en fietsinfrastructuur, en het (hoge) aantal nieuwe fietsparkeerplaatsen en (lage) aantal nieuwe autoparkeerplaatsen, zorgen ervoor dat het project in overeenstemming met het Gentse mobiliteitsbeleid voornamelijk is gericht op duurzame vervoersmiddelen, en in het bijzonder op voetgangers en fietsers. Het project zal dus voornamelijk vervoersbewegingen van de actieve weggebruikers genereren. Op de site hebben de ontwerpers in overeenstemming met het STOP-principe gekozen voor een grotendeels autovrij openbaar domein. Gemotoriseerde voertuigen zullen zich alleen via de noordelijke erfdienstbaarheid op het terrein kunnen begeven en worden snel afgeleid naar de ondergrondse parking. Hierdoor komen voetgangers en fietsers op de eerste plaats en krijgen ze alle ruimte zich veilig en comfortabel door het gebied te begeven.

Auto

Aangezien de site alleen bereikbaar is via een belangrijke en druk bereden fietsroute (Stropkaai) dient het aantal gemotoriseerde bewegingen van en naar de site zoveel mogelijk beperkt te worden. De mobiliteitsstudie toont overtuigend aan dat dit het geval is. De voornaamste bijkomende vervoersbewegingen met gemotoriseerd verkeer zullen afkomstig zijn van de leveringen voor de verschillende programma-onderdelen en door de parkeerplaatsen voor de docenten. Om de impact van deze bewegingen te minimaliseren vragen we dan ook dat er geen leveringen plaatsvinden tijdens de spitsuren en dat de Arteveldehogeschool zijn personeel actief aanmoedigt om met duurzame vervoersmiddelen naar de site te komen.

Fiets- en autoparkeerplaatsen

Elke bouwheer dient steeds een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien om de parkeerbehoefte van zijn of haar project op te vangen. Het vereiste aantal fiets- en autoparkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van het bereikbaarheidsprofiel van de site en de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. Rekening houden met deze criteria moeten volgend aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien: 239 voor de student-bewoners, 3 voor de conciërgewoning, 1 voor het personeelslid van de studentenbegeleiding, 1 voor de bezoeker van de studentenbegeleiding, 2 voor het personeel van de commerciële functies, 7 voor de bezoekers van de commerciële functies, en 24 voor de bezoekers van de student-bewoners. Het vereiste aantal autoparkeerplaatsen wordt als volgt berekend: 0 voor de studenten, 2 voor de commerciële functies, en 13 voor de hogeschoolfuncties.

Fietsparkeren op eigen terrein

De bouwheer voorziet 780 fietsparkeerplaatsen, 744 in de kelder en 36 op maaiveldniveau. Op die manier is er voldoende fietsparkeercapaciteit voor alle gebruikers van de site en het aanpalende gebouw van de Arteveldehogeschool.

Rekening houden met enkele technische beperkingen van de ondergrondse verdieping, garandeert de inrichting van de fietsparkeerplaatsen voldoende gebruikscomfort. Nagenoeg alle afmetingen van de parkeerplaatsen en circulatieruimte voldoen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen. Wel is het jammer dat de helling naar de fietsenberging vrij steil is en niet al fietsend te overbruggen is, maar de luie trap garandeert voldoende gebruiksgemak. De trap/helling heeft in overeenstemming met de stedelijke richtlijnen een breedte van minimaal 3 m en maximaal hellingspercentage van 22%.

Autoparkeren op eigen terrein

De bouwheer voorziet 13 autoparkeerplaatsen in de ondergrondse parking. 11 daarvan zijn bestemd voor het lesgevend personeel, 1 voor andere medewerkers, en 1 voor bezoekers. Bovengrondse worden nog eens 2 parkeerplaatsen voorzien horende bij de commerciële ruimtes. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeerrichtlijnen. Het ontwerp van de parkeerplaatsen garandeert voldoende gebruikscomfort.

Laden en lossen

Het laden en lossen kan volledig op eigen terrein gebeuren, waardoor er niet op het openbaar domein hoeft stilgestaan te worden en het (fiets)verkeer dus geen hinder zal ondervinden. Grosso modo zijn er twee locaties waar voertuigen kunnen stilstaan i.f.v. het laden en lossen:

- Er kan gebruik gemaakt worden van de erfdiensbaarheidszone in het noorden van het terrein. Deze zone is 10 m breed en dus (meer dan) breed genoeg om grotere voertuigen te laten stilstaan zonder dat de doorgang versperd wordt.

Als vergunningsvoorwaarde dient de beleving van de site buiten de spitsuren te gebeuren. Met name tussen 06u30 t.e.m. 9u en tussen 15u30 t.e.m. 18u30 moet het strikt verboden zijn om de site te beleveren. Op die momenten primeren immers de doorstroming en veiligheid van het fietsverkeer.

Schakelpost

De schakelpost bevindt zich in het gebouwengeheel, als een architecturaal geheel maar hout, in combinatie met de parkeertoegang toch een zekere zelfstandigheid. Er is geen bezwaar tegen dit volume en de positie van de schakelpost met bereikbaarheid via de logistieke zone.

Publieke groenzone

De aanleg van de openbare groenzone helpt mee aan de uitbouw van de groenstructuur van deze wijk met een hoge groennood. Daarnaast versterkt deze groenzone de groen-klimaat. De zachte verbindingen zijn op een logische manier ingeplant en zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid van het gebied als toegang tot de aanpalende functies (hogeschool, zwembad, FARYS, studentenhuysvesting). Zeker op het moment dat het nieuwe pad in de toekomst kan worden doorgetrokken tot aan de Stropstraat, zal de voorliggende aanvraag een aanzienlijke bijdrage hebben betekend aan het fijnmazige buurtnetwerk voor zacht verkeer. Bovendien is de hiërarchie van de padenstructuur duidelijk zichtbaar gemaakt door het materiaalgebruik. De hoofdpaden, voornamelijk de entreezone richting de fietsenstalling en daaropvolgend de helling richting het zwembad, worden gerealiseerd in uitgewassen betonverharding. De secundaire paden bestaan uit een gebonden halfverharding (waterdoorlatend materiaal).

Voor de publieke groenzone dient een technisch dossier te worden opgemaakt.

Aanleg ondergrondse afvalcontainers.

De ondergrondse afvalcontainers zijn voorzien op een logische plek die goed bereikbaar is. Eventuele overlast door het gebruik van de afvalcontainers wordt op het eigen project opgevangen, zonder daarbij voor hinder op de nieuwe openbare parkzone of bij aanpalenden te zorgen. Dit is positief.

Beperkte aanpassingen aan het bestaand openbaar domein.

De rooilijnen blijven hierbij ongewijzigd, er worden geen nieuwe verbindingen of wegenis voorzien.

Het schrappen van de openbare parkeerstrook langs de projectsite is noodzakelijk om de brandweer bij calamiteiten voldoende dicht bij de gebouwen te kunnen laten komen. Het schrappen van deze parkeerstrook is aanvaardbaar, aangezien dit noodzakelijk is voor de brandweer.

Ook volgende argumenten verantwoorden het supprimeren van deze parkeerstrook:

- het openbare parkeerareaal langs deze groen-klimaatas zal op termijn sowieso verdwijnen.

Door de parkeerstrook in kwestie nu al te schrappen vóór de integrale heraanleg van de Stropkaai als groen-klimaatas, verloopt het verdwijnen van het openbare autoparkeerareaal gradueel en is er bij de buurtbewoners zo meer marge om zich aan te passen de toekomstige situatie zonder openbare parkeerplaatsen langs de Stropkaai.

- de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen langs de Stropkaai en omliggende straten bedraagt tussen de 70% en 79%. Er is dus nog enige marge voor het opheffen van openbare parkeerplaatsen.

Om de openbare (langs)parkeerstrook op het openbaar domein te schrappen dient de correctie signalisatie aangebracht te worden of moet het openbaar domein ingrijpend worden aangepast (bv. door ontharding van parkeerstrook). Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen, en Waterlopen.

Gezien de hogeschool voor iedereen toegankelijk moet zijn worden 2 parkeerplaatsen voor andersvaliden ingericht op openbaar domein. Dit is positief. Deze parkeerplaatsen kunnen door iedere andersvalide worden gebruikt (ook los van de hogeschool).

Erfdienstbaarheden

De erfdienstbaarheden omvatten de bestaande erfdienstbaarheden rondom de terreinen van FARYS en een erfdienstbaarheid voor de ArteveldeHogeschool, deze worden opgenomen in het publieke domein.

De private erfdienstbaarheid betreft een toegang tot de FLUVIUS site die noodzakelijk is voor het functioneren van de aanpalende site en zorgt voor alle logistieke ontsluiting voor het project. Aangezien deze stromen gebundeld werden binnen de strook van deze erfdienstbaarheid kan de rest van de site gevrijwaard worden van gemotoriseerd verkeer.

De erfdienstbaarheden zijn logisch en kunnen bijgevolg worden aanvaard.

Brandweerweg

De brandweerwegen in het project die nodig zijn voor de bestaande aanpalende functies en de nieuwe functies werden gecombineerd voorzien. De bebouwing werd hier op afgestemd.. Hierdoor is de totale verharding in het project beperkt gebleven. Dit is positief.

Een deel van de brandweerweg voor Artevelde zou zo op eigen terrein komen te liggen en het grootste deel binnen het openbare park. Om deze ontsluiting logisch te maken is gekozen om alle brandweerwegen in het openbaar domein op te nemen. Bijgevolg zal een deel van de terreinen van Artevelde mee worden overgedragen aan het openbaar domein.

Grens publiek – privaat en overdracht

Binnen deze aanvraag wordt geen nieuwe wegenis gerealiseerd, wel wordt een publiek park ingericht waarvan de gronden na aanleg worden overgedragen aan de stad. Het openbare park heeft de juiste dimensies om overdracht naar openbaar domein logisch te maken aangezien deze ruimte voldoende publiek zal aanvoelen. Tussen de Arteveldehogeschool en de grootschalige studentenhuisvesting is de minimale breedte van dit openbare domein 28m.

Om de grenzen logisch te houden wordt ter hoogte van de toegang de noodzakelijke ontsluiting (driehoekige zone) voor brandweer ten aanzien van Artevelde mee overgedragen aan het openbaar domein. Aan de parkzijde wordt een deel van de terreinen van de aanvrager toegevoegd bij de terreinen van Artevelde, waardoor de grens tussen openbaar en privaat daar logischer is.

Ter hoogte van de Stropkaai wordt een zone voor afvalcontainers mee overgedragen aan het openbaar domein.

De overdracht gebeurt na aanleg van de zone en houdt de nodige garanties in dat de openbare groenzone en zone voor afvalcontainers zullen gerealiseerd worden.

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.

Licht

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

Milieu

Onder rubriek 16 wordt de exploitatie van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlarem II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van ondermeer koelinstallaties en warmtepompen. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

De vergunningsaanvraag omvat tevens de sloop van een bestaand gebouw op het terrein, volgens het bij de aanvraag gevoegde slooppopvolgingsplan (en de in bijlage bij het plan gevoegde asbestinventaris) werden geen materialen en producten aangetroffen die asbest zouden kunnen bevatten. Echter werd de inventaris opgesteld met een groot aantal beperkingen. Zo werd geen inboedel verplaatst tijdens de rondgang, waren er niet-toegankelijke zones (namelijk de hoogspanningscabine) en waren de gebouwen op het moment van inspectie in gebruik. Zoals ook aangegeven bevinden er zich mogelijk nog asbestverdachte materialen op locaties die tijdens de inspectie niet bereikbaar of zichtbaar waren.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen, asbestverdachte toepassingen dienen als asbesthoudend te worden behandeld (tenzij door analyse werd aangetoond dat ze asbestvrij zijn).

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20240327-0054: Projectzone Studentenresidentie Stroppark

ASPECT AFVAL

In hoofdzaak zullen er alleen huishoudelijke afvalstoffen (restafval, papier en karton, glas en PMD) en keukenafval (GFT) worden gegenereerd. Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt **als opmerking** opgenomen.

De afvalstoffen binnen de projectzone beperken zich in hoofdzaak tot de courante afvalstromen zoals restafval, PMD, papier&karton en een kleine hoeveelheid GFT. Er worden ondergrondse afvalcontainers voorzien binnen het project. Het afval wordt opgehaald door Ivago.

ASPECT AFVALWATER

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die niet is ingedeeld en in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt via septische putten in de riolering.

ASPECT LUCHT

Koeltoestellen

Er wordt onder de rubriek 16.3.2°a) een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 121,5 kW aangevraagd.

Voor de hoofdverwarming en de productie van warm water wordt gebruik gemaakt van een installatie met warmtepomp (120 kW – 15 kg R410a – CO₂-equivalent 31.500 kg) op een BEOveld. Zowel de studentenkamers als de student-ondersteunende en commerciële functies sluiten aan op deze installatie. De conciërgewoning maakt omwille van EPB gebruik van een autonome warmtepomp lucht/water (1,5 kW – 15 kg R32 – CO₂-equivalent 17 kg).

Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R410a en R32. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 2088 en 675 respectievelijk. Hiermee bevindt de GWP-waarde, voor de algemene installatie, zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

De 2 koelgroepen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent groter dan 5 waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moeten onderzocht worden op goed functioneren en mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Ter staving van de naleving wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het resultaat van het periodiek onderhoud en de lekdichtheidscontroles, conform artikel 5.16.3.3.§3 en §6 van VLAREM II, binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie moet bezorgd worden aan de Dienst Milieutoezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

Transformatoren

Binnen het project wordt er een klantencabine met een transformator met een vermogen van 250 kVA voorzien. Deze transformator is niet ingedeeld (< 1.000 kVA). Het is onduidelijk welk type transformator het betreft (droge of oliegekoelde). Indien de transformator met olie wordt gekoeld is verontreiniging van de bodem mogelijk. Opvangbakken, die bij lek de diëlektrische vloeistof kan opvangen, dienen voorzien te worden. De installatie dient, volgens het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie), jaarlijks gekeurd te worden door een erkend organisme. Dit wordt opgenomen als opmerking.

In het nieuwbouwwolume van de studentenresidentie wordt de schakelpost van Fluvius geïntegreerd. De exploitatie hiervan is volledig de verantwoordelijkheid van Fluvius. De nodige melding voor deze transformator zal dan ook door Fluvius worden aangevraagd.

BEO-veld

Voor de koeling en verwarming van de studentenkamers alsook de student-ondersteunende en commerciële functies en de aanmaak van warmwater zal gebruik gemaakt worden van een BEO-veld (boorgat energie opslag). De diepte van de boringen blijft beperkt tot maximaal het dieptecriterium (150 m) zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van Vlarem I (zie website

dov vlaanderen) en de boringen zijn gelegen buiten een beschermingszone type III. De aangevraagde boringen zijn niet ingedeeld. De bepalingen van Vlarem II hoofdstuk 6.9. in verband met het beheersen van bodem- en grondwaterverontreiniging bij niet ingedeelde inrichtingen zijn van toepassing.

ASPECT GELUID

Onder rubriek 16.3.2°a) worden de koelinstallaties van de inrichting opgenomen. Het specifieke geluid van de (buitenunits van deze) installaties dienen te voldoen aan de normen voor inrichtingen van klasse 3 zoals opgenomen in afdeling 4.5.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De voorziene warmtepomp voor de studentenkamers alsook de student-ondersteunende en commerciële functies is van het type water(brine)/water, dat energie uit de grond haalt. Hiervoor is er enkel een binnenunit noodzakelijk (geen buitenunit). Gelet dat het systeem van de warmtepomp volledig binnen het gebouw wordt voorzien, wordt er geen geluidshinder naar de omgeving verwacht.

De voorziene warmtepomp lucht/water voor de conciërgewoning wordt op het dak voorzien. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- 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 als opmerking opgenomen.

ASPECT BRANDVEILIGHEID

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 070596-005/NVDV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20240328-0036: Bemaling - Studentenresidentie Stroppark

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

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

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 8 meter. Het grondwater wordt circa 5 meter verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 150 m³/dag en 20.000 m³/jaar. Het grondwater wordt volgens de aanvraag via een bestaande ondergrondse afvoer geloosd in oppervlaktewater (de Schelde).

De start- en stopdatum van de bronbemaling moet gemeld worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024042767). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bemalingscascade

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

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

Stap 1 beperken en retourneren

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling.

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

1° het merk en serienummer

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

Stap 2 hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de

aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Stap 3 lozen op waterloop

Via een bestaande ondergrondse afvoer zal het bemalingswater in de Schelde geloosd worden.

De aanvrager wordt er op gewezen dat de nodige vergunningen bij de waterloopbeheerder, vooraf aan de start van de lozing op de Schelde, aangevraagd/verkregen moeten worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

Zettingen

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

Aspect geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect fauna en flora

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

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag milieuhygiënisch en stedenbouwkundig verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De inrichting dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II en de opgelegde bijzondere voorwaarden.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Projectzone Studentenresidentie Stroopark, 20240327-0054: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 121,5kW (1,5kW + 120kW) Nieuw	121,5 kW
Bemaling - Studentenresidentie Stroopark, 20240328-0036: 53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van teruggpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. Nieuw	20000 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024042767 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230629_DO_KK_SBM00435_BP_GSHV_Stropkaai_naast_Artevelde.pdf (deel van de beslissing)
- 20240201_DO_KK_SBM00435_GSHV_Stropkaai.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren van een studentenresidentie met 2 commerciële ruimtes; een fiets- en autoparking en een groenzone + het exploiteren van warmtepompen+ bronbemaling nodig voor realisatie kelder aan DIVANI nv (O.N.:0830657916) gelegen te Stroopkaai 10, 14 en 15, 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 Projectzone Studentenresidentie Stroppark en Bemaling - Studentenresidentie Stroppark met inrichtingsnummer 20240327-0054 en 20240328-0036 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Projectzone Studentenresidentie Stroppark, 20240327-0054: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd vermogen van 121,5kW (1,5kW + 120kW) Nieuw	121,5 kW
Bemaling - Studentenresidentie Stroppark, 20240328-0036: 53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Het betreft een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een kelder. Nieuw	20000 m ³ /jaar

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de warmtepompen wordt verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Voorwaarden met betrekking tot externe adviezen

1/ BRANDWEERZONE CENTRUM

De voorwaarden opgenomen in het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 juni 2024 met kenmerk 070596-005/NVDV/2024 moeten strikt nageleefd worden:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- 1. De brandweerwegen en de aansluiting op de Stropkaai, zoals ingetekend op de plannen zijn essentieel voor zowel de bereikbaarheid van de nieuwbouw als voor de bereikbaarheid van de naastgelegen toren van de Artevelde Hogeschool en van de achteraan gelegen loods. Een andere uitvoering is niet toegestaan zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de brandweer*
- 2. Voor de draaizin en vergrendeling van deuren op de vluchtroute: zie de voorwaarden in het verslag*
- 3. Voor de technische ruimtes: zie de voorwaarden in het verslag.*
- 4. In de parkeergarage moet de onderste toegangsdeur naar de evacuatieweg (uitgevend op de 'klantencabine') in de vluchtzin moet opendraaien.*
- 5. Indien er een poort wordt voorzien aan de inrit van de parking, dan moet er een deur ingewerkt worden in deze poort, openend in de vluchtzin.*

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd. **Dit advies werd hernomen op 6 augustus 2024** na de aangepaste plannen uit de wijzigingslus.

2/ DE VLAAMSE WATERWEG NV – Afdeling Regio West

De voorwaarden opgenomen in **voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 23 augustus 2024 met kenmerk omv-2024042767 Behandeling in eerste aanleg-002 moeten strikt nageleefd worden

Volgende voorwaarden/aandachtspunten mbt de waterweg worden meegegeven:

- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) wordt een onderzoek naar transport over de waterweg inzake sloopstromen, grondverzet en bouwlogistiek opgelegd.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinschelde (Nederschelde) wordt een onderzoek naar transport over de waterweg inzake stadsdistributie opgelegd.
- Indien deze lozingsconstructie niet bij de Vlaamse Waterweg nv is vergund, dient de vergunninghouder hiervoor een vergunning inname openbaar domein bij de Vlaamse Waterweg nv aan te vragen(<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>). Indien een wijziging van de bestaande vergunning van de domeinbeheerder in casu De Vlaamse Waterweg nv optreedt, dient elke wijziging voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de domeinbeheerder met het kenmerk van de bestaande vergunning. Indien oude afvoeren in de oever, talud van de Muinschelde (Nederschelde) aanwezig zijn, dienen deze afvoeren te worden verwijderd. De oever dient in oorspronkelijke staat te worden hersteld. De bronbemaling loost via 2 afvoeren naar de Muinschelde.
- In geval van calamiteiten en milieuverontreiniging dient onmiddellijk het RIS te worden verwittigd op 0800 30 440 of ris@vlaamsewaterweg.be.

- De commerciële vaartuigen aan de Stropkaai, Terplaten, Muinkkaai, Kuiperskaai en woonboten aan de Filips De Goedekaai en Marie Sassepad dienen een bewonersbrief met de contactpersoon, telefoonnummer en mailadres te krijgen.
- De start van de bronbemaling wordt minstens 5 werkdagen vooraf gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be. Het einde van de bronbemaling wordt gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be
- Elke plaatsing van (openbare) verlichting op openbaar als privaat terrein mag niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van de waterweg.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinkschelde (Nederschelde) en de concessies voor commerciële vaartuigen aan de Stropkaai 10W en 14W dient de stofhinder te worden vermeden. De vergunninghouder neemt milderende maatregelen om de stofhinder te beperken.
- Gezien de nabijheid van waterweg Muinkschelde (Nederschelde) dient de oever en de waterweg wekelijks te worden gescreend op bouwafval. De vergunninghouder verwijdert het afval uit de oever en de waterweg.

3/ FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN - ASTRID

De voorwaarden opgenomen in het **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 11 juni 2024 met kenmerk. 9371 moeten strikt nageleefd worden:

*Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie Noodzaak van een ASTRID-indoordekking: JA
De beslissing is: voorwaardelijk gunstig*

Motivering

Gezien de toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping voor niet geresidentieerde studenten en personen van de Arteveldehogeschool, heeft de commissie beslist dat er in de ondergrondse verdieping ASTRID inoorderkking dient aanwezig te zijn.

4/ FARYS

De voorwaarden opgenomen in het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 16 juli 2024 met kenmerk AD-24-583: 2de advies, moeten strikt nageleefd worden:

Voor de voorwaarden wordt verwezen naar de bemerkingen op het dossier in het schriftelijk advies

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*

- *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put metterugslagklep,...),*
- *werfverslagen/ proefverslagen,*
- *camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- *As-builtonplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

5/ FLUVIUS

De voorwaarden opgenomen in het **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 31 mei 2024 met kenmerk 5000069465 moeten strikt gevolgd worden:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Onderhandelingen zijn lopende om bestaande schakelpost in gebouw te verplaatsen naar nieuw gebouw + toekomstig park dat naar openbaar domein komt te verlichten(offerte nog op te maken).

Voor aansluiting appartementen zal de aanleg van netkabels vereist zijn.

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 verkavelingsvergunning – 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: 5000069465. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd. Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een tweede advies afgeleverd:

De voorwaarden opgenomen in het **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juli 2024 met kenmerk 5000073937 moeten strikt gevolgd worden:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine

Gunstig advies met voorwaarden:

Voor dit project is de verplaatsing van een schakelpost elektriciteit noodzakelijk + nieuwe verlichting in het aan te leggen stadspark.
Onderhandelingen hiervoor zijn lopende, een offerte zal aangeboden worden samen met de offerte voor het oprichten van openbare verlichting in het park en de offerte voor het voldoen van de voorwaarden(aansluitbaarheid).

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

6/ IVAGO

De voorwaarden opgenomen in het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **IVAGO** afgeleverd op 27 augustus 2024 moeten strikt gevolgd worden:

Gunstig advies voor het plaatsen van een ondergrondse afvalsorteerstraat mits ter hoogte van de sorteerstraat een parkeerverbod van ±18 meter wordt voorzien.

7/ PROXIMUS

De voorwaarden opgenomen in het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 18 juli 2024 moeten strikt gevolgd worden.

8/ WYRE

De voorwaarden opgenomen in het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 27 mei 2024 moeten strikt gevolgd worden.

Overige voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 29144 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Parkzone

- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert

Verhardingen

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

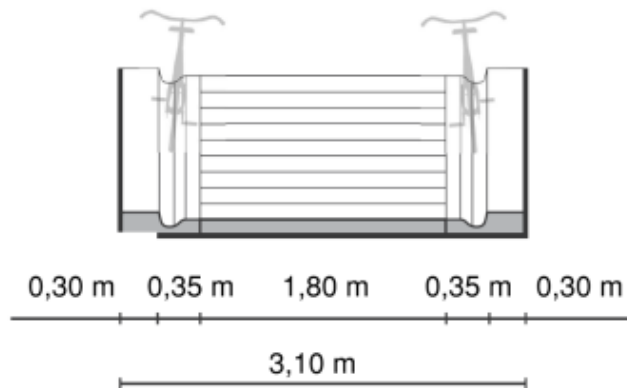
Groendak

Het groendak van 361 m² (D6.1.) wordt ook op de hemelwaterput aangesloten. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Mobiliteit

De fietsnietjes op maaiveldniveau moeten een as-op-asafstand van minimaal 1 m hebben.

De helling naar de ondergrondse fietsparking moet als volgt worden aangelegd: (zie afbeelding).



De bovenkant van de goot loopt best gelijk met de bovenkant van de treden. De goot wordt bij voorkeur wat afgeschuind omdat de fiets bijna altijd scheef wordt gehouden.

Om de openbare (langs)parkeerstrook op het openbaar domein te schrappen dient de correctie signalisatie aangebracht te worden of moet het openbaar domein ingrijpend worden aangepast (bv. door ontharding van parkeerstrook). Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf en de dienst Wegen, Bruggen, en Waterlopen.

Leveringen dienen te gebeuren buiten de spitsuren. Vanaf 06u30 t.e.m. 9u en vanaf 15u30 t.e.m. 18u30 is het strikt verboden om de site te beleveren.

De Arteveldehogeschool dient zijn personeel actief aan te moedigen om met duurzame vervoersmiddelen naar de site te komen.

Ondergrondse constructie

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

Geluid

Het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

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

Asbest

Ingeval er asbesthoudende toepassingen moeten worden verwijderd, dient (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient 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 aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. 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 in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

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.

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

Openbare verlichting:

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

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

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

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Oprit:

Er zullen slechts twee opritten met een breedte van maximum de brandweersimulaties op het openbaar domein worden toegestaan. Zoals getekend op het plan. Voor deze aanpassingen dient een technisch dossier opgemaakt te worden.

Licht

Dimmer

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Geen bewegende of knipperende publiciteit

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

Warmtepompen

- Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.
- Het resultaat van het periodiek onderhoud en de lekdichtheidscontroles op de warmtepompen dienen, conform artikel 5.16.3.3.§3 en §6 van Vlarem II, binnen een termijn van 3 maanden na opstart van de exploitatie bezorgd te worden aan de Dienst Milieutoezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 070596-005/NVDV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Geplande toestand

De start- en stopdatum van de bronbemaling moet gemeld worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024042767).

Webapplicatie DOV

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

1. het merk en serienummer;
2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

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

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken. Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>. De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Wateroverlast

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

Fauna en flora

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de noodzakelijke aanpassingen aan de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan,

zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf [van zodra](#) het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het openbaar groen met uitrusting kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 5:

WAARBORG

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld.

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024042767**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier

- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Licht

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

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

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;
 - de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Publiciteitsboodschappen

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

Afval

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

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

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

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

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

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Asbest

Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen, asbestverdachte toepassingen dienen als asbesthoudend te worden behandeld (tenzij door analyse werd aangetoond dat ze asbestvrij zijn).

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die niet werden geanalyseerd dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd.

Bemaling

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

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: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Voor het 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 het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen van de parkeerautomaat die voor het bouwterrein staat, moet ten laatste 14 werkdagen op voorhand contact opgenomen worden met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09/266.77.61, of via e-mail: mobiliteit.onderhoudscentrum@stad.gent.

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.

OPMERKINGEN MILIEU

Inrichtingsnummer 20240327-0054: Projectzone Studentenresidentie Stroppark

Afval

Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Warmtepompen

- Het gebruikte koelmiddel in de installatie is R410A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 2088. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.
- De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.
- 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>).

Transformatoren

Indien de transformatoren met olie worden gekoeld is verontreiniging van de bodem mogelijk. Opvangbakken, die bij lek de diëlektrische vloeistof kan opvangen, dienen voorzien te worden. De installatie dient, volgens het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie), jaarlijks gekeurd te worden door een erkend organisme.

Inrichtingsnummer 20240328-0036: Bemaling - Studentenresidentie Stroppark

Lozen op waterloop

De aanvrager wordt er op gewezen dat de nodige vergunningen bij de waterloopbeheerder, vooraf aan de start van de lozing op de Schelde, aangevraagd/verkregen moeten worden.

Zettingen

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

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2024_CBS_08538 - OMV_2024042767 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een studentenresidentie met 2 commerciële ruimtes; een fiets- en autoparking en een groenzone + het exploiteren van warmtepompen + bronbemaling nodig voor realisatie kelder - met openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024042767

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_SKG_G_N_01.pdf	Eot2f6AzrGJFRhPvuf+KLg==
BA_SKG_G_N_02.pdf	I+5EoC3XuX2w/N65136y4A==
BA_SKG_G_N_03.pdf	VwYLOejThTJObx1UTHKksQ==
BA_SKG_G_N_04.pdf	4GDOq3JAITlcojrRaneq4Q==
BA_SKG_I_B_01_v2.pdf	W8yZ65ELLqoJKpZRjnlyg==
BA_SKG_I_B_01.pdf	GHXNfx117Uq7Mg3t+vUTJg==
BA_SKG_I_B_01.pdf	GHXNfx117Uq7Mg3t+vUTJg==
BA_SKG_I_N_01.pdf	n5kYp9O1iys+8LglAZn/9A==
BA_SKG_I_N_01.pdf	n5kYp9O1iys+8LglAZn/9A==
BA_SKG_L_01.pdf	YRqgtSx05tKdqUB5sDGfhA==
BA_SKG_P_N_01_v2.pdf	AMh6EJjTP5Udoij84BzfA==
BA_SKG_P_N_01.pdf	GA5yOaDB+2eZL7x+6rshbA==
BA_SKG_P_N_02_v2.pdf	FZg5zqEJipCMUR3/PrLhfw==
BA_SKG_P_N_02.pdf	GrYQkXAfuu9LzNhyH7ocyw==
BA_SKG_P_N_03.pdf	uzWa+1YV4alJJ3tnYaW7dQ==
BA_SKG_P_N_04.pdf	6MISG7ENTIISGabGuNgjOQ==
BA_SKG_P_N_05.pdf	YoUENsJV75mRfCXfquZu6w==
BA_SKG_P_N_06.pdf	nGXyW1IG0szRiRcgnqSFiw==
BA_SKG_P_N_07.pdf	cNEF532QrFN5wqvijfPpTA==
BA_SKG_P_N_08.pdf	g09N2w/kDkr4mBa/ZDBwwA==
BA_SKG_P_N_09.pdf	Dk3CYF2KiuYLHIK8zdbRig==
BA_SKG_P_N_10.pdf	Y5xxmW/UAk/ky6JF+jENsg==

BA_SKG_P_N_11.pdf	x1xHSjPh2p+kszQMOr7faw==
BA_SKG_S_N_01.pdf	u1voZyUKrsETQzkGpXW/eQ==
BA_SKG_S_N_02_v2.pdf	xbEh3QaEeo2AJyqA9ZKf2A==
BA_SKG_S_N_02.pdf	QWoCNEp8tCe5IL+IV9w/pQ==
BA_SKG_S_N_03.pdf	UW5M6znObvL/Gkov8zhJGQ==
BA_SKG_S_N_04.pdf	x8cH3OX/5cKGSIJd3Q+2Rg==
BA_SKG_S_N_05_v2.pdf	QAYvNgb6yCnEmnNMfgHn5g==
BA_SKG_S_N_05.pdf	nj7S7zxmJ96BLCoWyQQRBw==
BA_SKG_S_N_06.pdf	ppeiSUhRIMyhbq/7P8TR1A==
BA_SKG_T_B_01.pdf	6RijFk8+CZ6JrFBv3Ps4tg==
BA_SKG_T_B_02.pdf	wibGJ38x5DvAyVyDGtPAVw==
BA_SKG_T_B_03_.pdf	3X+iO3yfq0pjBmg7Tbk5ew==
BA_SKG_T_B_04.pdf	1CMzCCFhdBjpZabZ1F8GqQ==
BA_SKG_T_B_05.pdf	umgnurO46/Jsk8n3wTzyyQ==
BA_SKG_T_B_06.pdf	ScicPXQpV5mNHSpRFwDV2g==
BA_SKG_T_B_06.pdf	ScicPXQpV5mNHSpRFwDV2g==
BA_SKG_T_N_01.pdf	wG4SA3/DpHszFVSXAxd3IQ==
BA_SKG_T_N_02.pdf	8P6LEQqCTfVd9eDC4h3A2g==
BA_SKG_T_N_03.pdf	GkdhtrntseNuvSQU/ChDSw==
BA_SKG_T_N_04.pdf	S0qL0IMzDZcloNO2Yq7HwA==
BA_SKG_T_N_05.pdf	wPblef7dj1cDjRPm+E9NJg==
BA_SKG_T_N_06.pdf	eNgrchDWJTwEg2/CCI8Esw==
BA_SKG_T_N_06.pdf	eNgrchDWJTwEg2/CCI8Esw==
BA_SKGOMG_T_N_1_v2.pdf	enz4iIAoz6aAHLrMP/wz4g==
BA_SKGOMG_T_N_1.pdf	ZJCMPdt/iRuuPbmr4ebK6w==
BA_SKGOMG_T_N_2_v2.pdf	9waJF6e97BxP7Z3M3hnrkg==
BA_SKGOMG_T_N_2.pdf	bL0s9g7L3i9GQxlymGf0wA==

BA_SKGOMG_T_N_3_v2.pdf	tstkq/FSg8Z1rFTBkuKQlg==
BA_SKGOMG_T_N_3.pdf	EUYAn9BLyM4qtsLP9XPKXA==
BA_SKGOMG_T_N_4_v2.pdf	fGxPh60HPTvt3eOSilg4A==
BA_SKGOMG_T_N_4.pdf	72jEYQQ31VSCysJTikTc/w==
BA_SKGOMG_T_N_5_v2.pdf	jY1Qarkb7507VWeNX3NIow==
BA_SKGOMV_D_N_1_v2.pdf	1SyFU/NueWIRqAgAJS739A==
BA_SKGOMV_L_N_1.pdf	Ms+ITjlQJ5gv0yi1PpaLwA==
BA_SKGOMV_P_B_1_v2.pdf	B+s+Fv1uJDC8HdwT8x6o8g==
BA_SKGOMV_P_B_1.pdf	NwLsxBQWMYOK/UOphA5ptw==
BA_SKGOMV_P_B_2_v2.pdf	CRmKyMIRcNCdG83Oqx07fg==
BA_SKGOMV_P_B_2.pdf	9JdzcVntbp3X0kHyWHLHzA==
BA_SKGOMV_P_B_5_v2.pdf	DtpJ/D2I3Tf9fSkErzKBsg==
BA_SKGOMV_P_B_5.pdf	3/4PGGG6QJ8vDokz3KH0Tw==
BA_SKGOMV_P_N_1_v2.pdf	XnUdEcMr35qpwwJIEMh9qg==
BA_SKGOMV_P_N_1.pdf	84N+u60ByoBXkLnkrqZQKQ==
BA_SKGOMV_P_N_2_v2.pdf	wyQwZhciZUiidDN7eDGvhg==
BA_SKGOMV_P_N_2.pdf	27rbMpc4h/aCMXZtzhweA==
BA_SKGOMV_P_N_3_v2.pdf	JOS5JSTUZSG8T/tB/QT4Aw==
BA_SKGOMV_P_N_3.pdf	Cm3UoqwQCMuM+18zeAEGJA==
BA_SKGOMV_P_N_4_v2.pdf	zVjf6uBjJZHniYsF3yGpZA==
BA_SKGOMV_P_N_4.pdf	ty4nJbZPrz9U7ho95SE4dQ==
BA_SKGOMV_P_N_5_v2.pdf	j1G0/BYpO9SmotmnL4rd/Q==
BA_SKGOMV_P_N_5.pdf	E0QLxzDQpFJmLT9sVFadbw==

SBM0435 - BP - GSHV - Stropkaai

29-6-2023 13:15 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0435 - BP - GSHV - Stropkaai
360 Architecten
Immogra
Stropkaai 14, 9000,



SITUERING

De projectsite is gelegen langsheen de Stropkaai, en vormt mee de rand van een densusbouwblok met binnengebied met een aantal voorzieningen en de kantoren van Farys. Het zwembad en park zijn in eigendom van de Stad, palend daaraan liggen de huidige kantoren van Farys. Farys zal de site verlaten en zal de terreinen te koop stellen. De hoge toren aan de Stropkaai werd verkocht aan Artevelde, met de belofte 500 fietsenstallingen en een aantal parkeerplaatsen op te nemen bij de ontwikkeling. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met Fluvius voor een logistieke doorsteek.

Een ontwikkeling voor studentenhuysvesting is voor de Stad mogelijk in combinatie met de zoektocht naar maatschappelijke meerwaarde. De Stad heeft aangestuurd om van het geheel een inrichtingsplan op de maken, te zoeken naar publiek groen gelinkt aan de groenklimate-as, het programma te onderzoeken ten aanzien van zijn ligging,

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA
- > CONTEXT: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA

ADVIES

De Kamer meent dat het voorstel naar morfologie, volumetrie en geleding mooi wordt opgebouwd.

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

1. Straatparkeren - GKA

De Stad moet helder zijn rond het parkeren, vanuit het programma met grootschalige studentenhuysvesting en buurtondersteunende functie is het straatparkeren niet logisch, en evenmin vanuit de groenklimate-as. Ambitie van de Stad moet voluit liggen om te komen tot het wensbeeld voor de groenklimate-as. Een knip lijkt mogelijk ter hoogte van het project. De Kamer stelt zich negatief op ten aanzien van de parkeerstrook aan straatzijde, dit is een groenklimate-as waar volgens de stedelijke principes parkeren op termijn moet verdwijnen ten voordele van een groene en zachte verbinding. In functie van de toekomstige doorwaadbaarheid op de site en het maken van een groen aaneengesloten stuk openbaar domein is een goede aansluiting op het openbaar domein wenselijk, dat impliceert volgens de Kamer het verdwijnen van de parkeerstrook. De Kamer adviseert dat zo uit te tekenen, als motivatie voor het gewenste stedelijk model.

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat het in theorie mogelijk is een voorstel in te dienen, om een voorakkoord te bekomen voor het verdwijnen van de parkeerplaatsen.

2. Inplanting

Indien de parkeerplaatsen zouden verdwijnen kan meer ruimte voor groen worden voorzien, de Kamer oppert daarom het volume van de studentenhuysvesting meer naar voor te schuiven, zodat de link met het openbaar park hierbij kan worden versterkt. Positief neveneffect is bijgevolg de grotere zonnige ruimte achteraan in aansluiting met de boogloods en betere relatie van het gebouw tot de buitenruimte.

3. Parkeren

Het parkeren is voor de Kamer nog niet correct opgelost. Het gaat voor de Kamer enerzijds over het parkeervolume, maar ook over de doorkijk naar de toekomst. In het voorstel wordt bijzonder veel kelderruimte voorzien, meer dan wat voor het eigen programma nodig is en de toekomstige conditie vereist. De Stad moet maximaal mee in de dialoog aan zet. Mogelijks kan in de logica van de fasering en de optimalisatie in de locatie worden opgelost. De boogloods kan hierbij de draaispil vormen van de campus, en fietsen horen daar bij. Autoparkeren is een andere kwestie.

a. Fietsinfrastructuur

Immogra heeft een overeenkomst met Artevelde, waarbij een groot aantal van de fietsenstallingen voor Artevelde wordt opgenomen in het project. Omwille van de leesbaarheid adviseert de Kwaliteitskamer deze op termijn te integreren in de boogloods, en tot deze bruikbaar is tijdelijk de helft van de voorgestelde voorzieningen in te zetten als fietsenstalling tot ze in de boogloods kunnen. Gesprekken met Artevelde moeten hiervoor worden opgezet.

De Kamer oppert de inpassing van de fietshelling te spiegelen, ze meer leesbaar te schakelen op de doorwading en directer op de groenklimaat-as te schakelen.

b. Autoparkeren

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de autoparkeerplaatsen enkel zullen worden toegestaan in het project indien de nood ervan door Artevelde wordt verduidelijkt, voor hogeronderwijsinstellingen kunnen slechts beperkt parkeerplaatsen toegestaan. In grootschalige studentenhuysvesting worden geen parkeerplaatsen toegelaten. Indien Artevelde de site van Farys wenst aan te kopen zijn daar reeds voldoende parkeervoorzieningen aanwezig, het is dan vreemd deze in het studentenhuysvestingsproject op te nemen. De Kwaliteitskamer adviseert daarom tegen de 15 autoparkeerplaatsen. Enkel de parkeerplaatsen voor de voorzieningen kunnen worden toegestaan. De inrit weglaten zou bijzonder veel ruimte vrij spelen, en het programma zou veel beter kunnen worden aangesloten op de groenruimte.

4. Omgevingsontwerp

In relatie tot landschap verwijst de Kamer naar de helling van de vallei naar boven toe, het waterniveau en de wand ervan. Een aantal zaken moet hierin worden leesbaar gemaakt. In de grootschalige studentenhuysvesting worden centraal meer kamers tussen het groen ingezet. Volgens de Kamer is deze wissel een goede verbetering. De infrastructuur kan rechts, gekoppeld aan de voorzieningen.

5. Bouwhoogte

De Kamer heeft geen probleem met de voorgestelde bouwhoogte, in functie van het compacteren en meer ruimte vrij te spelen zou zelfs nog een laag meer kunnen in functie van een duidelijke aantakking op het achterliggend groen, en voldoende in interactie gaand met de buur.

6. Architectuur

De architectuur van de boogloods en het bestaand gebouw van Artevelde zijn erg markant. Volgens de Kamer moet het nieuwe volume zich daarnaar voegen, grootschalige studentenhuysvesting is vaak sereen en zeer generiek, maar moet op deze locatie overeind kunnen blijven tussen zijn burens.

Er is volgens de Kamer in de studie veel aandacht voor de plint en hoe het gebouw zich inpast in de omgeving. Ze verwijst ook naar de aandacht voor kwaliteit in de verticale circulatie en toegankelijkheid, maar ook naar de verblijfskwaliteit van de circulatieruimte, deze maakt mee deel uit van de collectieve ruimte op hoogte. Hierin ligt nog heel wat potentieel.

7. Aanpalende loods

Onduidelijk voor de Kamer is wat mogelijk is met de plek waar de loods zou verdwijnen. Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat hier enkel gemeenschapsvoorzieningen kunnen, wonen is niet mogelijk. Het project van TMVW bouwt de rij bewust af en bouwt teen de wachtgevel. De erfdienstbaarheid zal komen te vervallen vanaf Farys de site verlaat. Daarbij moet worden nagedacht over de omgang met de keermuren.

OPVOLGING

Volgens de Kamer moet op een goede manier met het parkeren worden opgegaan, het moet in evenwicht met het project. Zowel in de aansluiting op de groenklimaat-as en het straatparkeren, als in het project zelf. Gesprekken met Artevelde over de omgang met het parkeren (fiets- en auto) moeten verder worden opgenomen. De inplanting, omgevingsontwerp dienen verder te worden verfijnd en op elkaar afgestemd.

De Kamer zet het gesprek graag verder in een vervolgsessie met opbouw richting de architectuur, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester samen met Dienst Stedenbouw op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen in het project.

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.

SBM0435 - GSHV - Stropkaai

1-2-2024 09:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0435 - GSHV - Stropkaai
360 Architecten
Immogra
Stropkaai 14, 9000, Gent



SITUERING

De projectsite is gelegen langsheen de Stropkaai, en vormt mee de rand van een densusbouwblok met binnengebied met een aantal voorzieningen en de kantoren van Farys. Het zwembad en park zijn in eigendom van de Stad, palend daaraan liggen de huidige kantoren van Farys. Farys zal de site verlaten en zal de terreinen te koop stellen. De hoge toren aan de Stropkaai werd verkocht aan Artevelde, met de belofte 500 fietsenstallingen en een aantal parkeerplaatsen op te nemen bij de ontwikkeling. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met Fluvius voor een logistieke doorsteek.

Een ontwikkeling voor studentenhuysvesting is voor de Stad mogelijk in combinatie met de zoektocht naar maatschappelijke meerwaarde. Het project werd voorgelegd aan de Kamer op 29/06/2023. In het kader van de verdere uitwerking met aanzet richting de architectuur wordt het opnieuw voorgelegd ter advisering.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA
- > CONTEXT: grootschalige studentenhuysvesting aan GKA

ADVIES

Het project wordt erg helder toegelicht. De Kamer is van mening dat een sereen project voorligt, het voorstel wordt sterk geapprecieerd. Er is een goede opbouw voor het verhaal en concept, de Kwaliteitskamer leest een weldoordachte compositie van hogere en lagere volumes. De Kamer is eveneens erg enthousiast over het doordachte omgevingsontwerp. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Omgevingsontwerp

De Kamer is enthousiast over de zorg en samenwerking tussen de grote volumes en bijzonder complexe context. Ze is positief over de publieke gradiënt, het eenvoudige traject dat kan worden genomen is helder en veelbelovend. Het centraal plein zal het meest intensief publiek worden gebruikt.

De strategie voor de cirkel is goed, het is een sterke autonome figuur die veel kan opnemen en situeert zich uitstekend op de moeilijke plek met rare aansluitingen. De toekomst is nog onduidelijk, maar de potenties voor doorwaadbaarheid worden met het omgevingsontwerp waargemaakt.

2. Waterhuishouding

In de toelichting over het omgevingsontwerp wordt het groenaspect heel grondig opgenomen, maar de visie op de waterhuishoudingsvoorzieningen en inzet van water in het groen lijken voor de Kamer nog onderbelicht. Ze adviseert een afstromingsprofiel op te maken voor het water en dat aspect in samenspraak met de groendienst verder op te nemen.

3. Architectuur**a) Openingen en architecturale registers**

De aandacht en studie voor het raam is erg boeiend, het is positief dat deze zowel vanuit de gevelarchitectuur als vanaf de beleving binnen wordt benaderd.

Maar op bepaalde plaatsen bemerkt de Kamer nog twijfel, waardoor de gehele volumetrie wat onduidelijk wordt: is het een volume is dat op kolommen staat of landt? Hier en daar lijkt het volume ijler, bijvoorbeeld links onderaan.

In de opbouw wordt de nadruk sterk op het beeld en de architectuur van de jaren 1950 van de buur gelegd. Het voorgestelde register is volgens de Kamer correct. Ze verwijst naar het eigen werk Studentenrestaurant Gasthuisberg in Leuven van de ontwerper waar dat sterk is gelukt omdat de volumes sterk blijven.

De Kamer stelt daarom bepaalde architecturale strategieën in vraag, zoals de streklagen die van een ander register zijn als de modernistische tekeningen. De Kamer pleit voor helderheid in de registers, de detaillering moet overeind blijven. In de eenvoudige en serene gebouwen

zal het raam erg belangrijk zijn. Ook de diepte speelt mee voor de architecturale lezing. De Kamer vraagt daar verder over na te denken.

b) Adressen

De toegangsplekken zijn volgens de Kamer erg boeiend, er zit veel potentie in voor de beleving. Doordat er meerdere adressen zijn is het voor de Kamer niet helemaal helder of deze voldoende duidelijk zullen zijn. Ze adviseert in het verder onderzoek de verfijning van het adres mee op te nemen.

c) Uitzondering opbouw kroon

De Kamer merkt de uitzondering in de architectuur van de kroon op, het is een mooi moment voor de conciërgewoning.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen voor de verdere uitwerking. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester samen met Dienst Stedenbouw op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen in het project.

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.