



2024_CBS_09663 OMV_2023134547 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Christophe Lammar met als contactadres Kloosterstraat 31, 9750 Kruisem en IQhousing BV met als contactadres Kloosterstraat 31, 9750 Kruisem hebben een aanvraag (OMV_2023134547) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 december 2023.

De aanvraag werd op 10 juli 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 21 augustus 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen
- Adres: Pelikaanstraat 38, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1869K

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 21 augustus 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 10 juli 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- Het programma is wel vergunbaar
- Er is geen schending van het BPA Binnenstad Zuid
- Er is geen schending van het ABR, met een bijkomende argumentatie aangaande artikel 4.1 en 4.30
- Watertoets
- De aanvraag gaat wel uit van een goede ruimtelijke ordening
- Indienen van aangepaste plannen

Aangezien in het beroepschrift nieuwe elementen worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1/ Cfr. de beroepsindiener zijn de 20 units van het type 18m² te beschouwen als een kamer aangezien deze geen volwaardige badkamer hebben maar enkel een losse douche en toilet. Deze redenering is foutief.

De definities in het ABR stellen in artikel 4.1 duidelijk het volgende:

STUDENTENKAMER: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om verhuurd te worden aan studenten, die als verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een kamer in een woongebouw.

*KAMER: [...] waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: **wc, bad/douche, kookgelegenheid**, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes [...]*

De 20 units van het type 18m² hebben elk een wc, douche en kookgelegenheid en zijn aldus geen studentenkamer. De units zijn een studentenstudio.

2/ De beroepsindiener verwijst verder naar de Vlaamse Codex Wonen waarin opgenomen staat dat studio's min. 18m² groot moeten zijn.

De Vlaamse Codex Wonen heeft inderdaad een minimumnorm van 18m² voor studio's. De Stad Gent heeft in haar algemeen bouwreglement de oppervlaktes van de Vlaamse Codex Wonen als basis genomen maar heeft er wel voor gekozen deze te verhogen vanuit kwaliteitsoogpunt. Cfr. het bouwreglement moet een studentenstudio daarom min. 21m² groot zijn. De Stad houdt vast aan deze minimale kwaliteitseis. De aanvraag voldoet hier niet aan.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023134547_beslissing_weigering_Pelikaanstraat.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de

omgevingsaanvraag voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuisvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen van de heer Christophe Lammar en IQhousing bv, gelegen te Pelikaanstraat 38, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09663 - OMV_2023134547 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuisvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Ongunstig advies



2024_CBS_07154 OMV_2023134547 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Christophe Lammar met als contactadres Kloosterstraat 31, 9750 Kruisem en IQhousing BV met als contactadres Kloosterstraat 31, 9750 Kruisem hebben een aanvraag (OMV_2023134547) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 december 2023.

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

- Onderwerp: het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen
- Adres: Pelikaanstraat 38, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1869K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Op 07/09/2023 werd op hetzelfde perceel van deze aanvraag een weigering afgeleverd voor 'het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie oost-vlaanderen naar studentenhuysvesting van 63 units (10 studio's en 53 kamers) met conciërgewoning' (OMV_2023012136, zie punt 2 HISTORIEK). De aanvraag werd toen geweigerd omwille van volgende redenen:

- Ongunstig advies Brandweerzone Centrum
- Ongunstig advies van Fluvius
- Onduidelijke, onvolledige en tegenstrijdige plannen
- Onaanvaardbare afwijkingen op voorschriften van het geldige BPA: artikel 2.12, 3.2.2, 3.3.4.2 en 3.3.7
- Onaanvaardbare afwijkingen op voorschriften van het algemeen bouwreglement: artikel 12, 44 en 47c
- Afwijkingen op de toegankelijkheidsverordening: artikel 15, 18, 20, 24 en 25
- Onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg:
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuysvesting beknopt de verweving van functies.
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuysvesting verdringt een kwetsbaar stedelijke functie.
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuysvesting overschrijdt de draagkracht van de omgeving.
 - Het ontwerp heeft een te grote negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.
 - Niet kwalitatieve inrichting en dimensionering van bepaalde kamers .
 - Niet kwalitatieve inrichting van de fietsenstalling in strijd met de parkeerrichtlijnen fietsenparkings.

Huidige aanvraag betreft een herwerking van het dossier n.a.v. deze weigeringsgronden.

1.1. Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

Omgeving

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van de Pelikaanstraat en de Abeelstraat, in de Gentse Binnenstad. De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Woodrow Wilsonplein en ligt bijgevolg, cfr. de Structuurvisie *Ruimte voor Gent*, in het stadsregionaal knooppunt Zuid. Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt.

Het knooppunt Zuid kenmerkt zich door de aanwezigheid van één van de grootste bus- en tramstelplaatsen van de stad. Inzake voorzieningen is dat door de aanwezigheid van administratieve functies (van de Stad en Provincie), culturele functies (Vooruit en Capitoile), handel en horeca (bvb. het shoppingcenter Gent Zuid), kantoren (bvb. boven het shoppingcenter) en stedelijke functies (De Krook met de stadsbibliotheek en kantoren van de UGent).

De omgeving kent ook een rijke bouwgeschiedenis en heeft verscheidene panden met een zekere erfgoedwaarde. Zo bevindt de aanvraag zich in de nabijheid van het op de inventaris vastgestelde Sint-Annaplein waarlangs zich de beschermde Sint-Annakerk bevindt.

Plaats

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van circa 738m² en is integraal bebouwd. Het pand op het perceel betreft een archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen.

Het perceel paalt met drie zijden aan het openbaar domein. Langs de Abeelstraat heeft het een breedte van ca. 26,50m, langs de Pelikaanstraat is dat ca. 18,70m. Op de hoek zelf is het perceel afgeschuind en heeft het een breedte van 2,53m. Het perceel beschikt over een maximale perceelsdiepte van ca. 29m t.o.v. de Abeelstraat en ca. 34m t.o.v. de Pelikaanstraat (loodrecht gemeten t.o.v. het voorgevelvlak).

Op het linkeraanpalend perceel bevindt zich een meergezinswoning (Abeelstraat 5-5E) bestaande uit drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde afgewerkt met een plat dak.

Op de rechteraanpalende percelen bevinden zich twee meergezinswoningen (Pelikaanstraat 36-36C en Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32). De meergezinswoning met adres Pelikaanstraat 36-36C beschikt over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het pand is de directe rechterbuur aan de Pelikaanstraat. De meergezinswoning met adres Pelikaanstraat 32-36 beschikt over vier tot vijf bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het perceel van deze meergezinswoning is groot en paalt achteraan rechts aan het perceel van de aanvraag.

Morfologie

Het pand is opgebouwd uit drie aanéengesloten volumes met achteraan een beperkte buitenruimte.

Alle hoogtes worden steeds uitgedrukt t.a.v. het nulpeil (10.00 TAW). Het nulpeil bevindt zich 11cm hoger dan het trottoirpeil t.o.v. de inkomdeur aan de Abeelstraat, en 5cm hoger dan het trottoirpeil t.o.v. de inkomdeur Pelikaanstraat.

Eerste bouwvolume

Het eerste volume betreft een U-vormig bouwvolume met een breedte van ca. 7m à 7,20m. De U-vorm bevindt zich tegenaan de Abeelstraat en Pelikaanstraat. Beide 'benen' van het volume staan dwars op de Abeelstraat.

Het eerste 'been' ligt langs de linker perceelsgrens (Abeelstraat 5-5E) en heeft een bouwdiepte van ca. 15m (gemeten loodrecht op de Abeelstraat).

Het tweede 'been' ligt langsheen de Pelikaanstraat en paalt tevens aan de rechter perceelsgrens (Pelikaanstraat 36-36C). Het tweede been neemt de volledige gevellengte van de Pelikaanstraat in van ca. 18,70m. Langsheen de rechter perceelsgrens vergroot de breedte van een 7m naar ca. 10m.

Het volume beschikt over viereuhalf bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt respectievelijk 14,57m zijde Abeelstraat en 14,60m zijde Pelikaanstraat. Voorbij een bouwdiepte van ca. 5,20m langsheen de rechter perceelsgrens bevindt tevens een teruggetrokken vijfde bouwlaag afgewerkt met twee platte dakvlakken met een kroonlijsthoogte van respectievelijk 17,01m en 18,45m.

Tweede bouwvolume

Binnen de U van het eerste bouwvolume, centraal op het perceel, bevindt zich een overdekte patio bestaande uit één zeer hoge bouwlaag. De patio heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van ca. 100m². Het licht hellend dak heeft een max. kroonlijst van ca. 11,70m hoog. Langsheen het achtergevelvlak van de U-vorm zijde Abeelstraat, is het dak voorzien van een lichtstraat. Boven het linkse gedeelte van de patio bevindt zich een 'glas in lood' op een hoogte van 5,02m, onderaan afgeschermd met een plexiglas.

Derde bouwvolume

Aansluitend aan het eerste en tweede bouwvolume, bevindt zich aan de achterzijde van het perceel een derde volume. Het volume paalt deels aan de linkerburen en deels aan beide rechterburen. Het volume heeft vier bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het dak heeft een kroonlijsthoogte van 11,91m tot 12,37m hoog.

Buitenruimte

Tot slot beschikt het pand palend achteraan het derde bouwvolume over een buitenruimte (koer) met een oppervlakte van circa 50m². De koer is volledig verhard aangelegd en beschikt tevens over een brandtrap (die bevestigd is tegen de achtergevel van het hoofdvolume).

Vloeren

Het pand heeft viereuhalf bovengrondse lagen, en een kelder.

Het pand heeft een verhoogde plint met een gelijkvloers niveau en tussenverdiep. De inkomhal in de Abeelstraat, de gelijkvloerse doorgang t.h.v. de patio en de bergingen achteraan bevinden zich op het nulpeil. Het merendeel van de plint heeft echter een vloerpeil dat ca. 1,40m tot 1,60m en 2,30m hoger ligt. Bij de toegang aan de Pelikaanstraat wordt het niveauverschil overbrugd via een trap die zich vlak achter de toegangsdeur bevindt, of een lift. Bij de toegang aan de Abeelstraat wordt het niveauverschil overbrugd door middel van trappen in de inkomhal.

Het vloerpeil van de eerste, tweede en derde verdieping bedraagt vervolgens ca. 4,70m, 7,80m en 11m. In het achterste volume is er geen derde verdieping.

Indeling

Circulatiekokers

Het pand heeft twee circulatiekokers.

De eerste trappenhall is bereikbaar via de doorgang aan de patio. De tweede trapkoker via de inkomhal zijde Pelikaanstraat, hierlangs bevindt zich ook een lift.

Plint: gelijkvloers en tussenverdiep

Gelijkvloers (nulpeil): het niet-verhoogde deel van de gelijkvloerse laag omvat de inkomhal in de Abeelstraat, de gelijkvloerse doorgang t.h.v. de patio en achteraan verscheidene bergingen en een stookplaats. Via deze bergingen kan ook de gelijkvloerse buitenruimte bereikt worden.

Tussenverdiep (vloerpeil ca. 1,40 tot 1,60m): het verhoogde deel heeft aan de linkerzijde van de inkomhal (Abeelstraat) twee bureaus, van elkaar gescheiden door een keukenblok. Voorbij de traphal zitten toiletten, een kleedruimte met douche en een bijkomend bureel.

Aan de rechterzijde van de inkomhal Abeelstraat bevinden zich aan de straatzijde drie bijkomende bureaus met op de hoek een vergaderlokaal. Links van de inkomhal aan de Pelikaanstraat bevindt zich een polyvalente ruimte. In de oksel bevindt zich de oorspronkelijke patio die werd ingericht als leeszaal. Aan de rechterzijde van de inkomhal aan de Pelikaanstraat is er een vestiaire.

Tussenverdiep (vloerpeil ca. 2,30m): in het achterste bouwvolume ligt het verhoogde niveau op 2,30m. Hier bevindt zich een archiefruimte met toegang tot de lift. Deze archiefruimte beschikt centraal over een eigen trap die een extra verticale verbinding naar de eerste en tweede verdieping.

Verdiepingen

De eerste tot en met derde verdieping zijn integraal ingenomen als archiefruimte. Op de eerste verdieping bevindt zich palend aan de traphal zijde Pelikaanstraat ook een sanitair blok met toiletten.

In de teruggetrokken vierde verdieping (vijfde bouwlaag) bevindt zich de trapkoker die toegang geeft tot de technische ruimte van de liftkoker.

Kelder

Het pand beschikt over drie kelderruimtes.

Twee kelderruimtes bevinden zich in het eerste bouwvolume. Beide kelderruimtes beschikken over een vloerpeil dat ca. 1m lager ligt dan het nulpeil. De eerste kelderruimte is toegankelijk via een trap in de inkomhal zijde Abeelstraat en betreft een ruimte voor technieken. De tweede kelderruimte is zowel toegankelijk via een trap in de inkomhal Abeelstraat als via een trap in de inkomhal Pelikaanstraat. Het betreft een aanéenschakeling van drie bergruimtes en vier archiefruimtes.

Tot slot beschikt het pand in het achterste bouwvolume over een derde kelderruimte bestaande uit twee kruipkelders.

Gevels

Voorgevels

De voorgevel zijde Abeelstraat bestaat uit vijf traveeën met variërende breedtes. Elk travee is op elke bouwlaag voorzien van een raamvlak. De tweede travee beschikt aan de onderzijde over een brede toegangsdeur. De voorgevel zijde Pelikaanstraat bestaat uit drie traveeën met variërende breedtes. De derde travee is aan de onderzijde voorzien van een smalle

toegangsdeur en een raam. De hoekgevel bestaat uit één travee, voorzien van één raamvlak per bouwlaag.

Alle voorgevels zijn voorzien in rood metselwerk gedetailleerd met verticale bakstenen risalieten langs weerszijden van elke travee. Het buitenschrijnwerk is voorzien in wit aluminium waarbij de bovenzijde voorzien is van een betonnen balk en de onderzijde voorzien van een betonnen raamdorpel. De onderzijde van de gevel is voorzien in een betonnen plint waarbinnen zich tevens enkele raamvlakken bevinden ter verlichting van de kelderruimtes.

Achtergevel

De achtergevel van het pand bestaat uit twee gecementeerde delen, palend aan de gelijkvloerse buitenruimte.

Het linkse geveldeel bestaat uit drie traveeën voorzien van raamvlakken. Op het gelijkvloers bevindt zich een dubbele glazen deur met toegang tot de koer. Het gevelvlak is tevens voorzien van een brandlader die zich tegen het derde en gedeeltelijk tegen het tweede travee bevindt. Het rechtse gevelvlak is volledig blind met als uitzondering een dubbele gelijkvloerse deur met toegang tot de stookplaats.

Scheidingsmuren

Linker perceelsgrens (Abeelstraat 5-5E)

De aanvraag heeft drie zichtbare scheidingsmuren over de volledige diepte van de linker perceelsgrens:

- Het eerste zichtbare aandeel van de scheidingsmuur betreft de derde verdieping, die hoger reikt dan het plat dak van het linkeraanpalend pand. De muur is 14,57m hoog.
- Het tweede zichtbare aandeel betreft een blinde zijgevel van het derde bouwvolume. De muur is 11,91m hoog.
- Het derde aandeel betreft de blinde zijgevel van het bijgebouw van het linkeraanpalend pand. Deze vormt de scheidingswand met de koer van het pand van de aanvraag en beschikt over een hoogte van 6,68m.

Rechter perceelsgrens (Pelikaanstraat 36-36C)

Het pand heeft drie zichtbare scheidingsmuren:

- Het eerste zichtbare geveldeel steekt boven het voorste dakvlak uit, het is 14,60m hoog.
- Het tweede zichtbare geveldeel steekt boven het achterste dakvlak uit, het is 18,45m hoog.
- Het derde zichtbare geveldeel bevindt zich tegenaan achteraan buurpand Pelikaanstraat 36-36C. Het is ca. 13m tot 15,45m hoog.

Rechter perceelsgrens (Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32)

De aanvraag heeft drie zichtbare scheidingsmuren:

- De eerste zichtbare scheidingsmuur betreft het blinde achtergevelvlak. Het bevindt zich vanaf het achtergevelvlak van de rechteraanpalende meergezinswoning tot aan de tweede scheidingsmuur. De muur is ca. 6,20m breed en heeft een hoogte van 12,37m.

- De tweede scheidingsmuur bevindt zich haaks op bovenstaand achtergevelvlak. Het betreft de scheiding tussen de koer van voorliggende pand en de buitenruimte van het rechteraanpalend perceel. De muur is ca. 4,40m en een hoogte van 4,07m hoog.
- Aansluitend op de tweede scheidingsmuur bevindt zich de derde scheidingsmuur. Deze bevindt zich evenwijdig met de achtergevel van het pand van de aanvraag en reikt tot de linkerperceelsgrens (Abeelstraat 5-5E). Deze vormt eveneens de scheiding tussen de koer van het voorliggend pand en de buitenruimte van het rechteraanpalend perceel. De muur is ca. 17,80m lang en 4,04m tot 4,87m hoog.

2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het pand wordt verbouwd tot een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. In totaal worden 60 studentenunits voorzien waarvan 5 kamers in een studentenappartement, 9 studio's, 20 kamers type 18m² (met douche, toilet en keukenblok), 9 kamers type 15m² (met douche en toilet) en 17 kamers type 12m² (zonder voorzieningen). Ongeveer 28,33% van de units zijn van het kleinste type en hebben geen voorzieningen.

Indeling

Circulatiekokers

De bestaande circulatiekokers blijven bewaard.

De eerste trappenhal, bereikbaar via de doorgang aan de patio, reikt vanaf het gelijkvloers tot de derde verdieping. De tweede trapkoker én lift, bereikbaar via de inkomhal zijde Pelikaanstraat, reikt vanaf de kelder tot de derde verdieping.

Kelder

Het kelderniveau bevat vier delen, welke niet met elkaar verbonden zijn.

Onder de linkse beuk van het gebouw (gezien vanaf de Abeelstraat) bevinden zich drie van de vier delen. Links vooraan zit het hoogspanningslokaal. Het lokaal is bereikbaar via een aparte trap, vooraan links in de inkomhal. Centraal bevindt zich een tellerlokaal en 10 individuele bergingen. Deze kelderruimte is bereikbaar via de tweede trap aan de linkerzijde van de inkomhal Abeelstraat. Links achteraan zitten twee kruipkelders, enkel bereikbaar via het studentenappartement.

De vierde en grootste kelderruimte bevindt zich rechts van de inkomhal Abeelstraat en omvat een afvallokaal, fietsenberging, 9 individuele bergingen en een poetslokaal. De kelderruimte is toegankelijk via de fietsershelling vanuit de inkomhal zijde Abeelstraat. De fietsershelling met een lengte van 5m en een breedte van 2,57m beschikt over een hellingsgraad van 20,6%. De kelder is tevens toegankelijk vanuit de traphal en lift zijde Pelikaanstraat. Het afvallokaal beschikt bijkomend over een eigen rechtstreekse toegang vanuit de inkomhal zijde Abeelstraat.

De gemeenschappelijke fietsenstalling bestaat uit twee lokalen die intern met elkaar verbonden zijn via een opening van 1,40m breed. De fietsenstalling heeft plaats voor 62 fietsen in een hoog-laagsysteem.

Plint: gelijkvloers en tussenverdiep

De hoofdtoegang tot de studentenhuysvesting wordt voorzien langs de zijde Abeelstraat. Een zijtoegang langsheen de Pelikaanstraat.

Via de tweede trap aan de linkerzijde van de inkomhal Abeelstraat is het **studentenappartement** bereikbaar. Het studentenappartement heeft een NVO van ca. 165m² en heeft **5 slaapkamers**. Het appartement bevindt zich in de linkse beuk van het gebouw en strekt zich uit vanaf de straat tot achteraan het pand. Het bevindt zich grotendeels op het tussenverdiep en achteraan beperkt ook op het gelijkvloers. Vanaf de straatzijde gezien heeft het appartement volgende indeling:

Op het tussenverdiep:

- Leefruimte van ca. 33m² met toegang van de inkomhal
- Aparte keuken van ca. 14,50m²
- Slaapkamer 5 van ca. 11,50m² (met lichtinval vanaf de patio)
- Gang met een berging van ca. 5m²
- Slaapkamer 4 van ca. 13,50m² (met daglichtinval vanaf de buitenruimte achteraan)
- Slaapkamer 3 van iets minder dan 11m² (met daglichtinval vanaf de buitenruimte achteraan)
- Een trap naar het gelijkvloers niveau

Op het gelijkvloers:

- Badkamer 1 met douche, bad en twee wastafels
- Badkamer 2 met douche en wastafel
- Slaapkamer 2 van ca. 15,50m² (met daglichtinval vanaf de buitenruimte achteraan)
- Slaapkamer 1 van ca. 15,50m² (met daglichtinval vanaf de buitenruimte achteraan)

Via de tweede trap aan de rechterzijde van de inkomhal Abeelstraat, en via de inkomhal Pelikaanstraat, is het overige gedeelte van het tussenverdiep bereikbaar. Het verdiep bevindt zich rondom de patio en heeft volgende ruimtes: een coachlokaal, een leefruimte, een toilet, een douche en **10 studentenunits** (2 studio's, 2 kamers type 18m², 1 kamer type 15m² en 5 kamers type 12m²).

In het achterste bouwvolume zitten 5 studentenunits waarvan drie studentenunits gelegen en verlicht langsheen het achtergevelvlak en twee studentenunits gelegen langs de patio.

In het volume aan de straatzijde bevinden zich de andere 5 units waarvan drie aan de zijde Abeelstraat en twee aan de zijde Pelikaanstraat. De leefruimte wordt langsheen de Abeelstraat voorzien, het coachlokaal aan de zijde van de Pelikaanstraat. De units aan de straatzijde zijn ontsloten via een gang langsheen de patiozijde. Het groendak van de patio zelf bevindt zich tevens op het niveau van het tussenverdiep en is via de gang bereikbaar.

Achteraan het gebouw bevindt zich op het gelijkvloers een toegankelijk toilet, een sportruimte, de toegang tot de buitenruimte achteraan en een technisch lokaal. Deze ruimtes zijn vanaf de inkomhal Abeelstraat bereikbaar via de doorsteek naast de patio, en vanaf de inkomhal Pelikaanstraat via de lift.

Eerste en tweede verdieping

De eerste en tweede verdieping worden telkens een leefruimte voorzien, een toilet, een douche en **17 studentenunits** (3 studio's, 7 kamers type 18m², 3 kamers type 15m² en 4 kamers type 12m²). De ruimtes omgeven de patioruimte.

In het achterste bouwvolume zitten 6 studentenunits waarvan vier studentenunits gelegen en verlicht langsheen het achtergevelvlak en twee studentenunits gelegen langs de patio. In het volume aan de straatzijde bevinden zich nog 11 units waarvan zes aan de zijde Abeelstraat, vier units aan de zijde Pelikaanstraat en één aan de patio. De leefruimte wordt langsheen de Abeelstraat voorzien. De units zijn ontsloten via een gang langsheen de patiozijde.

Derde verdieping

De derde verdieping heeft een leefruimte, een toilet, een douche en **11 studentenunits** (1 studio, 4 kamers type 18m², 2 kamers type 15m² en 4 kamers type 12m²).

De ruimtes bevinden zich enkel aan de straatzijde: zes aan de zijde Abeelstraat, vier units aan de zijde Pelikaanstraat en één aan de patio. De leefruimte wordt langsheen de Abeelstraat voorzien. De units zijn ontsloten via een gang langsheen de patiozijde.

Buitenruimtes

Het groendak van de patio wordt extensief beheerd en niet toegankelijk (tenzij voor onderhoud). De gelijkvloers buitenruimte achteraan wordt voorzien van een onderhoudsarme beplanting met grassen, en is tevens niet toegankelijk (tenzij voor onderhoud).

Morfologie

Wijziging patio

Centraal in het bouwvolume wordt een nieuwe patio voorzien. Deze wordt ingericht op de locatie van de oorspronkelijke patio, zijnde de bestaande overdekte leeszaal en de linkeraanpalende doorgang tot het achterste bouwvolume. Het bestaande dak en daklicht wordt hiervoor verwijderd. De oorspronkelijke vorm van de patio wordt echter grondig aangepast:

- De afgesloten doorgang aan de linkerzijde van de patio wordt volledig open gewerkt zodat deze één buitenruimte vormt met het overig aandeel van de patio.
- In de linkerbenenhoek wordt over een breedte van ca. 10,50m en een diepte van ca. 2,70m een deel van de oorspronkelijke doorsteek en patio gesupprimeerd. Hier wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien van de inkomhal en een fietsershelling. De naastgelegen resterende breedte van 3,21m wordt behouden als patio. Vanaf de eerste verdieping wijzigt de vorm ten voordele van een gang ter ontsluiting van de units zijde Abeelstraat: hier wordt de oorspronkelijke patiovorm over de volledige breedte gesupprimeerd met een diepte van ca. 1,80m.
- In de rechterbovenhoek wordt tot en met de tweede verdieping, over een breedte van 4,84m en een diepte van 1,57m, een deel van de oorspronkelijke patiovorm gesupprimeerd. Hier wordt, palend langs de trapkoker, een gang voorzien ter ontsluiting van de units aan de achterzijde van het bouwvolume.

Na verbouwwerken beschikt de patio hierdoor over netto vloeroppervlakte van 56m². Deze buitenruimte vormt door een verschil in vloerpeilen echter geen aanéengesloten geheel:

- Het linkerdeel sluit beschikt over een oppervlakte van 14m² en wordt ingericht als een open doorsteek tot het achtergelegen bouwvolume.
- Het rechterdeel van de patio beschikt over een oppervlakte van 42m², waarvan 5m² overdekt. Dit deels is aangelegd als extensief groendak.

Sloop brandladder en herinrichting koer

De brandladder aan de achtergevel van het pand wordt verwijderd. De volledige koer met een oppervlakte van 49m² wordt integraal onthard en opnieuw aangelegd met een onderhoudsarme beplanting met grassen.

Wijziging van de vloerpeilen

In het achterste bouwvolume wordt de vloerplaat tussen het tussenverdiep en de eerste verdieping verwijderd en vervangen. Daarbij wordt de vrije hoogte van de eerste bouwlaag vergroot. De overige vloerplaten worden behouden maar worden langs de bovenzijde voorzien van isolatie en afwerking.

De linkse kelderruimte heeft variërende peilen van -1m in het hoogspanningslokaal naar ca. -1,10m in het centrale gedeelte tot -0.17 voor de kruipkelder.

De rechtse kelderruimte heeft een vloerpeil van -1,03m. De fietsenberging heeft een vrije hoogte van 2,23m.

Het gelijkvloers varieert van -0,14m tot 0m. De beperkte hoogteverschillen worden opgevangen met hellingen. De inkomhal heeft een hoogte van 4m of meer. De doorsteek naast de patio is niet overdekt. Achteraan bedraagt de vrije hoogte 2,20m.

Het tussenverdiep heeft aan de straatzijde een vloerpeil van 1,55m en een vrije hoogte van 2,58m. Achteraan is dat een vloer van 2,45m en een vrije hoogte van 2,38m. Het hoogteverschil tussen het deel aan de straat en het deel achteraan (90cm) wordt overbrugd via een trap en via een lift.

De eerste verdieping heeft aan de straatzijde een vloerpeil van 4,85m en een vrije hoogte van 2,40m. Achteraan is dat een vloer van 5,20m en een vrije hoogte van 2,38m. Ook hier wordt het hoogteverschil tussen het deel aan de straat en achteraan (35cm) overbrugd via een trap en via een lift.

De tweede verdieping heeft een vloerpeil van 7,95m. De vrije hoogte aan de straatzijde bedraagt 2,43m, achteraan is dat 3,08m. De derde verdieping heeft een vloerpeil van 11,05m en een vrije hoogte van 2,48m.

Gevels

Voorgevels

Het buitenschrijnwerk van de voorgevels wordt vervangen in een wit gekleurd pvc. De oorspronkelijke gevelopeningen blijven behouden maar de indeling van het nieuwe buitenschrijnwerk wordt grondig gewijzigd. In de plint wordt alle traliwerk verwijderd. Ter hoogte van de hoogspanningscabine wordt de ramen in de plint vervangen door verluchtingsroosters (onderverluchting). Op het tussenverdiep worden de twee rechtse vensters

van het linkse raam vervangen door een brandwerend schrijnwerk en een verluchttingsrooster (bovenverluchting).

Achtergevel

De achtergevel van het pand wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een witte bepleistering. Er worden nieuwe en bijkomende raamopeningen voorzien. Het nieuwe buitenschrijnwerk is in een zwart gekleurd pvc. Tevens wordt de achtergevel voorzien van een nieuwe witte aluminium dakrand en drie zwarte aluminium regenwaterafvoerbuizen.

Scheidingsmuren

Linker perceelsgrens (Abeelstraat 5-5E)

De zichtbare zijgeveldelen van het pand, palend langs de linkerperceelsgrens, wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 14cm) en afgewerkt met een witte buitenpleister.

Rechter perceelsgrens (Pelikaanstraat 36-36C)

Het achterste zichtbare geveldelen, vanaf de nok gezien, wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 14cm) en afgewerkt met een witte buitenpleister.

Rechter perceelsgrens (Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32)

Het blinde achtergevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een nieuwe witte buitenbepleistering. De dikte van het pakket is niet duidelijk. Volgens de grondplannen is dat ca. 30cm, volgens de snede CD ca. 14cm.

Dakvlakken

In totaal beschikt het pand over een horizontale dakoppervlakte van 687m² bestaande uit:

- Het dakoppervlak van het bouwvolume aan de straatzijde (374m²)
- Het dakoppervlak van de verhoogde trapkoker zijde Pelikaanstraat (17m²),
- Het dakoppervlak van de verhoogde liftkoker zijde Pelikaanstraat (15m²),
- Het dakvolume van het achterste bouwvolume (234m²)
- Het dak boven de fietsshelling (10m²)
- De patio (37m²)

Alle daken worden aangelegd als groendak. De patio als extensief groendak. Alle andere als extensief groendak met waterretentiedak door vertraagde afvoer (50l/m² buffer).

Op het groendak aan de straatzijde wordt volledig belegd met zonnepalen. Centraal op het dak van het achterste bouwvolume bevindt zich een luchtgroep en 2 warmtepompen. Deze constructies worden omheind door een akoestisch scherm in witte sandwich panelen. Het scherm is 13,79m hoog.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de	200 kW

	<p>verschillende ruimtes / kamers van het gebouw. De voorlopig aangevraagde vermogens van 200kW zijn gebaseerd op een eerste inschatting van de nodige vermogens die 165kW bedraagt. Hieraan wordt voldaan door het voorzien van 2 warmtepompen type buru 289-12 met elk een vermogen van 90.4kW. Dit geeft wat marge ifv de definitieve studie.</p> <p>-Vermoedelijk nodig vermogen warmtepompen: 165kW - Max. aangevraagd vermogen: 200kW - Huidig voorzien vermogen: 180.8kW (2*90.4kW) - Type warmtepomp: 2 * BURU 289-12 (90.4kW per warmtepomp) - Gewicht: 2*950kg (per warmtepomp) - Afmetingen: lxdxh: 325x121x170cm (per warmtepomp) - Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 60kW (2*30kW) - Nominaal koelmiddelinhoud: 32Kg R410A per warmtepomp - Type koelmiddel: R410A - Gezamenlijke CO2-equivalent: 133.63ton (2 * 66.81ton) klasse 3 Nieuw</p>	
--	--	--

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/09/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie oost-vlaanderen naar studentenhuysvesting van 63 units (10 studio's en 53 kamers) met conciërgewoning (OMV_2023012136).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 29/06/2001 werd een vergunning afgeleverd voor renovatie van kantoren en een archief, de uitvoering van stabiliteits- en brandbeveiligingswerken. (2001/262)
- Op 20/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe mast 3 m op het dak en aanbrengen van antennes en het plaatsen van een bijhorende technische installatie op het dak. (2005/904)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. 067787-007/NVDV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden om het Omgevingsloket. Samenvatting:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De ramen van de woonentiteiten aan straatzijde moeten ook kunnen opendraaien in plaats van enkel in kipstand.*
- *De branddeur aan de keuken in het studentenappartement moet zelfsluitend zijn (voorzien van een deurpomp).*
- *Alle metalen liggers moeten EI 60 brandwerend beschermd worden.*
- *De wanden van het hoogspanningslokaal hebben EI 120 en de toegangsdeur EI₁ 60. Een toegangsdeur EI₁ 30 volstaat dus niet.*
- *De verticale leidingenkokers moeten aan hun bovineind beschikken over een degelijke verluchting.*

3.2 Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. AD-23-689 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden om het Omgevingsloket. Samenvatting:

Drinkwater

M.b.t. het verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopings-/verbouwingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Op de ontwerpplannen is te zien dat een tellerlokaal aan kant Abeelstraat voorzien is. [...]

Riolering

ALGEMEEN

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

In de toekomst wordt er een rioleringsproject gepland waarbij een nieuw gemengd rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Inlichtingen betreffende het toekomstig rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be).

TOEPASSELIJKE REGLEMENTEN, DOCUMENTEN EN RICHTLIJNEN

[...] De Stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put. [...]

SPECIFIEKE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER

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

Bemerkingen op het rioleringsplan "BA_Pelikaanstraat_P_N_02_-1": het volledig dak wordt voorzien als groendak.

Het hemelwater afkomstig van de groendaken is volgens het ontwerp voorzien om opgevangen te worden in de regenwaterput (V = 15.000 liter). Het opgevangen en gebufferd regenwater zal hergebruikt worden. Farys stelt voor om in kader van de kwaliteit van het herbruikbare

regenwater ook advies in te winnen bij dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent; het is voor de tweede aanvraag niet duidelijk of bij dienst Milieu en Klimaat advies werd ingewonnen. Om een garantie te bieden aan de continuïteit van spoelwater voor de toiletten werd een bijkomende bufferput van 3.000 liter voorzien die gevuld wordt met leidingwater.

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

Verbouwing: indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan worden voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput, dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

BESLUIT

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

Voorwaarden:

- *M.b.t. de kwaliteit van het gebufferd hemelwater dat afkomstig is van de groendaken dient advies bij Dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent aangevraagd te worden (milieuenklimaat@stad.gent.be).*
- *De bestaande rioolaansluiting moet voor de verbouwing hergebruikt worden.*
- *Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*
- *De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve indien van toepassing dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

Beoordeling

Het advies van de dienst Milieu en Klimaat van de Stad Gent werd ingewonnen tijdens de procedure en verwerkt in de waterparagraaf (zie punt 5 WATERPARAGRAAF).

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 29 maart 2024 onder ref. 5000064362. Het integraal advies kan nagelezen worden om het Omgevingsloket. Samenvatting:

[...] *Uit voorgaande besprekingen blijkt dat de oprichting van een klantencabine noodzakelijk is.*

[...]

Beoordeling

In de aanvraag is een klantencabine opgenomen.

3.4. Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 28 maart 2024. Op 3 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. JMS 577870. Het integraal advies kan nagelezen worden om het Omgevingsloket. Samenvatting:

- *[...] Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. [...]*

3.6 Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 28 maart 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden om het Omgevingsloket. Samenvatting:

[...] Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. [...]

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Gewestelijk RUP

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

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.12: bestemming

In 'zone G voor gemeenschapsvoorzieningen' (artikel 2.12) is de hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen, zijnde minimaal 50% van de BVO. Er kan voor maximaal 50% akkoord gegaan worden met wonen waaronder eengezinswoningen, meergezinswoningen en kamerwoningen.

Cfr. de 'gehanteerde begrippen' in het BPA (voorschrift 1.3) moet hieronder het volgende verstaan worden:

- *Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).*
- *Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.*
- *Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).*
- *Kamerwoningen: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.*
- *Studio: wooneenheid waarin alle leef functies geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens sanitair dat wordt voorzien in een aangrenzende afgesloten aparte ruimte.*
- *Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*

TOETSING:

De aanvraag omvat een project 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' waarbij voldaan moet worden aan de artikels onder deel 4 hoofdstuk 1 en 3 van het algemeen bouwreglement van de Stad. Cfr. artikel 4.1 van het algemeen bouwreglement zijn deze projecten te beschouwen als een gemeenschapsvoorziening:

- Artikel 1, definities, woning: '[...] worden **niet beschouwd als woningen**: entiteiten die deel uitmaken van [...] c/ grootschalige collectieve

verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.’

- Artikel 4.25 van het bouwreglement verplicht een beheersovereenkomst met een hogere onderwijsinstelling waarin artikel 1 §2 duidelijk vermeldt dat de verblijfsaccommodatie wordt aanzien als een gemeenschapsvoorziening. In artikel 2 staat tevens vermeld dat het gebouw blijvend als één geheel moet beheerd worden.

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

Het gehanteerde begrippenkader, zoals hierboven vermeld, maakt duidelijk dat studentenhuysvesting niet de voorschriften voor 'gemeenschapsvoorzieningen' moet volgen, maar deze voor 'wonen' (als een vorm van een kamerwoning). In de legaliteitstoets van het geldende BPA hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA blijvend voorrang op de voorschriften in verordeningen zoals het algemeen bouwreglement van de Stad. **In concreto betekent dit dat de aanvraag cfr. de bestemmingsvoorschriften van het BPA een volledige functiewijziging bevat van 'gemeenschapsvoorzieningen' naar 'wonen', wat afwijkt van de bestemmingsvoorschriften in deze zone.**

Dit staat los van het feit dat cfr. het algemeen bouwreglement van de Stad grootschalige studentenhuysvesting blijvend als een gemeenschapsvoorziening beschouwd moet worden, en ook zo vergund wordt.

BEOORDELING:

Afwijking niet toegestaan

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

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier bij deze afwijking geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woon gebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone G welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woon gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afwijking van het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is, zie hieronder.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader *'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'* goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

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

De afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het BPA moet beoordeeld worden op basis van de principes uit het beleidskader:

1/ VERWEVING

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

Volgens deze basisprincipes zetten we binnen de stadsregionale knooppunten maximaal in op functies met een brede aantrekkingskracht. Dit geldt nog het meest in het stadsregionaal knooppunt Zuid gezien de aanwezigheid van één van de grootste bus/tramstelplaatsen. De klemtoon moet hier liggen op werken en alle soorten voorzieningen. We streven maximaal naar verweving van functies en bij grote ontwikkelingen zelf binnen hetzelfde pand.

Vanuit bovenstaand verwevingsoogpunt is een integrale omvorming van het pand naar studentenhuisvesting bijgevolg niet wenselijk. Gezien de ligging van het pand binnen de Binnenstad en in het stadsregionaal knooppunt Zuid moet er maximaal ingezet worden op

verweving van functies. Het huidige voorschrift van het BPA legt een minimum aandeel op van 50% aan gemeenschapsvoorziening (anders dan studentenhuisvesting) waardoor dergelijke verweving verzekerd wordt. Bovendien is het pand voldoende groot om een overig aandeel met andere invullingen (zoals studentenhuisvesting) mogelijk te maken. Er dient bijgevolg vastgehouden te worden aan het bestemmingsvoorschriften van het BPA, gezien deze in lijn ligt met de verwevingsvisie uit het beleidskader. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

2/ BEHOUD KWETSBARE STEDELIJKE FUNCTIES

In het beleidskader *Ruimtelijk Rendement in relatie tot de Structuurvisie Ruimte Voor Gent* wordt tevens de wenselijkheid beschreven voor het behoud van kwetsbaar stedelijke functies.

Kwetsbare stedelijke functies zijn functies zoals gemeenschapsvoorzieningen (anders dan grootschalige studentenhuisvesting) die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl een behoud van deze kwetsbare functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren.

Specifiek voor de BPA's in de Binnenstad wordt het volgende bepaald ter bescherming van deze kwetsbare functies: *"Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%"*

Ook conform bovenstaande visie dient er daarom vastgehouden te worden aan de huidige bestemming van het pand, zijnde een gemeenschapsvoorziening (anders dan grootschalige studentenhuisvesting) voor minstens 50% van het totale BVO. Gemeenschapsvoorzieningen betreffen een kwetsbaar stedelijke functie in de Binnenstad. Nevenbestemmingen (zoals grootschalige studentenhuisvesting) kunnen conform het beleidskader in dat geval enkel toegestaan worden tot een maximum van 50%. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

3/ DRAAGKRACHT OMGEVING

De aanvraag omvat de integrale omvorming van het pand tot een grootschalige studentenhuisvesting. Afgezien van de verwevingsnoodzaak en het belang van het beschermen van kwetsbare stedelijke functies op deze plek, is het voorzien van studentenhuisvesting ook enkel aanvaardbaar indien een studentenhuisvesting van dergelijke schaal voldoende inpasbaar is binnen de omgeving.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. Een eventuele bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Onderstaand worden deze verschillende aspecten in functie van voorliggende aanvraag beoordeeld:

3.1/ Locatie:

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...).

De inrichting van een grootschalige studentenhuysvesting op deze site behoort principieel tot de mogelijkheden. Er zijn verschillende buurtgebonden factoren die een gunstige inpassing van dergelijke bestemming immers verantwoorden:

- De site bevindt zich in de nabijheid van enkele campussen van hogere onderwijsinstellingen. Zo bevindt er zich op circa 300m afstand een campus van de Arteveldehogeschool aan het Sint-Annaplein. Op een afstand van circa 750m bevinden zich twee campussen van de UGent.
- Omwille van de ligging van de site in een stadsregionaal knooppunt bevindt beschikt de site in de directe omgeving over een groot aandeel aan ondersteunende voorzieningen. Zo bevinden er zich twee supermarkten op een afstand van circa 300m en bevindt een derde supermarkt zich op een afstand van circa 700m. Er zijn tevens verschillende groene parken in de buurt zoals het Sint-Annapark op een afstand van circa 250m, het Zuidpark en het Coyendanspark op een afstand van circa 600m en het Koningin Astridpark op een afstand van circa 800m.
- De site bevindt zich tevens in de directe nabijheid van verschillende vervoersnetwerken. Zo bevinden er zich verschillende tram-en buslijnen op het Zuid.

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

- In de directe omgeving van de site bevindt zich reeds een hoog aandeel aan studentenpopulatie. In de Zuidstationstraat (op een afstand van circa 150m) bevindt zich een grootschalige accommodatie bestaande uit 47 units en in de Nieuwenbosstraat (op een afstand van circa 300m) bevindt zich een nog uit te voeren accommodatie van 53 units. In het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart bevinden zich bijkomend 365 vergund of vergund geachte kamers verspreid in 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers telden.
- De buurt beschikt reeds over een gevoeligheid aan overlast ten gevolge van de aanwezigheid van raamprostitutie. Hoewel het centrale punt van de raamprostitutie aan de andere zijde van de Brabantdam ligt, zijn er in de Belgradostraat ook verschillende vitrines te vinden.
- De site wordt omsloten en omgeven door verschillende woonontwikkelingen. Zowel het linkeraanpalende pand (Abeelstraat 5-5E) als de recheraanpalende panden (Pelikaanstraat 36-36C en Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32) betreffen meergezinswoningen. Het achtergevelvlak van het voorliggende pand ligt op een betrekkelijke bouwdiepte, palend aan het binnengebied van het

bouwblok waarlangs zich verschillende woongebouwen bevinden. Zowel in de Abeelstraat als in de Pelikaanstraat zijn er verschillende één- en meergezinswoningen te vinden. In de Pelikaanstraat zijn er zelfs nagenoeg geen andere functies te identificeren in het straatbeeld. Bovendien dient opgemerkt te worden dat beide straten betrekkelijk smal zijn in verhouding tot de bouwhoogte van het voorliggend pand. De Abeelstraat heeft een breedte van circa 8m en de Pelikaanstraat heeft een breedte van circa 7m.

Door de centrale ligging in het centrum van Gent zijn er verschillende randvoorwaarden voldaan om over een goede locatie voor studentenhuisvesting te spreken. Daartegenover maken, het reeds hoge aandeel aan bestaande studenten en de spanningen veroorzaakt door de nabijheid van raamprostitutie, aanpalende woonontwikkelingen en smalle straten ervoor dat een bijkomende grootschalige studentenhuisvesting bestaande uit 60 units te zwaar bevonden wordt. Er dient bijgevolg vastgehouden te worden aan het bestemmingsvoorschrift van het BPA, waarbij maximaal akkoord gegaan kan worden met een omvorming van 50% van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg vanuit het locatie-onderzoek ongunstig beoordeeld.**

3.2/ *Gebouw:*

In relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag houdt hier onvoldoende rekening mee:

- De patio wordt gedeeltelijk aangelegd als een doorsteek van waaruit er verbinding is naar de eerste trappenhal en naar het bouwvolume achteraan. Gezien de patio wordt omsloten door betrekkelijke hoge gevels zal de patio functioneren als een koker waarbinnen geproduceerd geluid leidt tot een te grote negatieve impact op de omgeving.
- De bestaande gelijkvloerse buitenruimte achteraan en de patio wordt als niet toegankelijke groenzone ingericht. Beide zijn echter vlot bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke circulatie. Er wordt in vraag gesteld hoe de 'ontoegankelijkheid' ervan gegarandeerd wordt. Indien de patio en buitenruimte wel gebruikt worden, hebben deze negatieve effecten t.a.v. de omgeving:
 - Gezien de patio wordt omsloten door betrekkelijke hoge gevels zal de patio functioneren als een koker waarbinnen geproduceerd geluid leidt tot een te grote negatieve impact op de omgeving.
 - Gezien de betrekkelijke bouwdiepte van de buitenruimte achteraan, de ligging ervan in de hoek van het bouwblok en bijgevolg de nabijheid ervan in het binnengebied leidt de ingebruikname ervan als collectieve verblijfsruimte tot een te grote negatieve impact op aanpalenden.

De indeling en inrichting van het gebouw tot studentenhuisvesting houdt onvoldoende rekening met het voorkomen van mogelijke geluidsoverlast. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

3.3/ *Beheer:*

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegens op het beheer.

Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Dergelijke ondertekende beheersovereenkomst is toegevoegd aan de aanvraag.

CONCLUSIE

Omwille van bovenstaande redenen 1 tot en met 3 kan de toepassing van artikel 4.4.9/1 van de VCRO niet als rechtsgeldige afwijkingsgrond gebruikt worden. De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.

Artikel 3.2.2: waardevolle straatwand

Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed. Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk.

TOETSING en BEOORDELING:

Afwijking niet toegestaan

De inkomdeur (zijde Abeelstraat) is niet origineel. De rest van het buitenschrijnwerk is recent maar is naar indeling afgestemd op het oorspronkelijk model. Op die manier sluit het bestaande buitenschrijnwerk aan bij het oorspronkelijke ontwerp van de gevels. Het BPA beschermt de aard, kwaliteit en materiaalgebruik van het schrijnwerk.

In het ontwerp wordt het buitenschrijnwerk integraal vervangen door schrijnwerk dat noch naar indeling, noch naar materialiteit aansluit bij de architectuur van het gebouw. In tegenstelling tot voorgaand ontwerp wordt nu wel gekozen voor wit PVC-schrijnwerk in plaats van zwart. Kenmerkend voor de architectuur van dit gebouw is het samenspel van haar horizontale en verticale geleding. De horizontale geleding komt onder andere tot uiting in het baksteenmetselwerk, de banden en tandlijsten en de horizontale gevelopeningen. De verticaliteit zit dan weer in de indeling van het schrijnwerk. Omdat het buitenschrijnwerk een essentieel onderdeel vormt van het gevelbeeld, wordt benadrukt dat het nieuwe schrijnwerk een indeling moet krijgen die gebaseerd is op het oorspronkelijk model. Idealiter wordt ook voor houten schrijnwerk geopteerd.

Het nieuwe buitenschrijnwerk is louter functioneel ontworpen en niet in relatie tot het gevelbeeld. Dit is niet aanvaardbaar. Hieraan gekoppeld kan dus ook niet akkoord gegaan worden met de voorgestelde inrichting van de studentenkamers op de verdiepingen, waarbij nieuwe wanden worden gecreëerd die (net niet) op het buitenschrijnwerk aankomen. Het voorzien van een retour voor de binnenwanden is onvoldoende om deze onzichtbaar te maken achter het glas. Ook hier blijkt dat het ontwerp louter functioneel is ingegeven en niet gebaseerd is op de gebouwspecifieke kenmerken van het pand.

Artikel 3.3.7: gevelopbouw

Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtungskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan.

Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. De verhouding van het gevelraamoppervlak, de hoogte en de breedte van de ramen en de verticale opbouw van de gevels moet behouden blijven of opgenomen worden. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen”

TOETSING en BEOORDELING:

Afwijking niet toegestaan

De indeling in het buitenschrijnwerk van de voorgevelvlakken wordt grondig gewijzigd. Dit is niet aanvaardbaar. Voor de motivatie wordt hierbij verwezen naar de toetsing van Artikel 3.2.2.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

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

Artikel 2.3 ondergrondse ruimtes

Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan. Dit artikel heeft betrekking op ondergrondse toegankelijke ruimtes en geldt niet voor ondergrondse technische infrastructuur. Mits akkoord van de wegbeheerder en op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

TOETSING en BEOORDELING

Afwijking niet toegestaan

De hoogspannings(klanten)cabine wordt in de kelder voorzien. Voor de verluchting hiervan worden keldergaten/openingen in het trottoir is niet toegestaan. Dit betekent een definitieve inname van het openbaar domein en is niet aanvaardbaar.

Artikel 2.13 niveauverschillen opvangen op eigen terrein

Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken.

Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveauverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden.

In geval van verbouwing van een gebouw waarbij het technisch te ingrijpend is om aanpassingen in functie van toegankelijkheid volledig intern op te vangen, is een afwijking mogelijk als het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein niet in het gedrang komt. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.

TOETSING en BEOORDELING

Afwijking niet toegestaan

In bestaande toestand bevindt zich een dorpel t.h.v. de toegang zijde Abeelstraat. De dorpel bevindt zich deels op het openbaar domein. Met de werken wordt de dorpel vervangen en opnieuw (deels) op het openbaar domein geplaatst. Dit is strijdig met artikel 2.13 en kan tevens niet in afwijking toegestaan worden. Met de werken wordt tevens het deurportaal aangepast en wordt de vloerplaat gewijzigd. De hoogteverschillen moeten met de werking volledig intern opgevangen worden. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Artikel 3.4 gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater en artikel 3.5 aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Artikel 3.4 verplicht de aanleg van een privaat gescheiden afvoerstelsel bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Artikel 3.5 bepaalt dat per onroerend goed maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater kan voorzien worden. De huisaansluitingen worden uitgevoerd met buizen van een diameter van 150mm (voor gres buizen) of 160mm (voor kunststofbuizen).

Indien er op het openbaar domein geen wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, dient de bouwheer het dieptepiel en de ligging van het private rioolstelsel ter hoogte van de grens met het openbaar domein aan te vragen bij de rioolbeheerder. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of -putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of -putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden. In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40cm en maximaal 60cm bedragen.

TOETSING en BEOORDELING

Afwijking niet toegestaan

Volgens het plan BA_Pelikaanstraat_P_N02_-1 wordt een intern gescheiden stelsel voorzien maar een aantal meter voor aansluiting met de openbare riolering komen de leiding weer samen, waardoor er gemengd wordt aangesloten wordt op de riolering. De aanvraag moet

voorzien in een gescheiden (wacht)aansluiting. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Artikel 4.1 definities

STUDENTENKAMER: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om verhuurd te worden aan studenten, die als verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een kamer in een woongebouw.

KAMER: [...] waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad/douche, kookgelegenheid, én waarbij de kamerbewoner voor de ontbrekende voorzieningen afhankelijk is van de gemeenschappelijke ruimtes [...]

STUDENTENSTUDIO: een entiteit in een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, bestemd om in zijn geheel verhuurd te worden aan studenten, die als verschijningsvorm gelijkaardige eigenschappen heeft als een studio in een woongebouw.

STUDIO: [...] waarbij alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden [...]

Artikel 4.30 minimale oppervlakte

De minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer bedraagt 12m². Per voorziening (een kookgelegenheid of een badkamer) die toegevoegd wordt in de studentenkamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m² meer. Een studentenstudio heeft een minimum vloeroppervlakte van 21m².

TOETSING en BEOORDELING

Afwijking niet toegestaan

De aanvraag omvat 20 units van het type '18m²'. Deze kamers beschikken over alle voorzieningen: een douche, een toilet en een keukenblok. De units dienen bijgevolg als een studentenstudio beschouwd te worden en moeten 21m² groot zijn. Hieraan wordt niet voldaan. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Artikel 4.36 minimale oppervlakte

Elk studentenappartement moet ten minste bestaan uit een woonkamer, een al dan niet open keuken, een sanitaire ruimte en 2 tot 5 slaapkamers

TOETSING en BEOORDELING

Afwijking niet toegestaan

Het appartement heeft geen eigen toilet. Er wordt niet voorzien in een volwaardige sanitaire ruimte voorzien. **De aanvraag wordt hierop ongunstig beoordeeld.**

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat. De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 02/04/2023 met referentienummer ID 25501 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

4.6. Milieutechnische aspecten

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.

Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West (Vertakking De Pauw). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- het gebouw grenst aan een zone (wegenis) gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming) in het huidige klimaat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd. Het betreft een renovatieproject.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het algemeen bouwreglement van de Stad Gent dient de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Volgens het plan BA_Pelikaanstraat_P_N02_-1 wordt een intern gescheiden stelsel voorzien maar een aantal meter voor aansluiting met de openbare riolering komen de leiding weer samen, waardoor er gemengd wordt aangesloten wordt op de riolering. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Verharding

Op de patio achter is geen verharding aanwezig, enkel putdeksels van de hemelwaterput/septische put die kunnen afwateren naar volle grond (met beplanting). De bodem wordt als voldoende doorlatend beschouwd opdat het regenwater langsheen de hemelwatersystemen zou kunnen infiltreren. De doorsteek t.h.v. de patio (9m²) wordt volgens het dossier aangesloten op de hemelwaterput.

Groendak en hemelwaterput

De dakoppervlakte wordt bijna volledig voorzien van een groendak (uitgezonderd technieken). Volgens het aanvraagdossier zal de buffercapaciteit, conform de GSVH, 50 l/m² bedragen. Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput van 15m³. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en enkele buitendienstkranen. Het aangetoond nuttig hergebruik kan geschat worden op 17 l x 60 units x 20 dagen = 20,4 m³/maand indien het volledige sanitair wordt aangesloten (en 2 buitendienstkranen = geen structureel hergebruik). Er wordt een systeem voorzien dat hergebruik mogelijk maakt, evenals een automatisch bijvulstelsel, wanneer tekorten optreden. 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.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt een uitzondering op het plaatsen van een infiltratievoorziening. Door een gecombineerd systeem van groendak (buffercapaciteit 50 l/m²) aangesloten op een hemelwaterput met (gemiddeld) groot hergebruik zal de rol van de infiltratievoorziening in de waterhuishouding eerder beperkt zijn. Volgens de CIW tool kan ze gesupprimeerd worden. Bovendien kan er geen functioneel systeem geplaatst worden wegens ruimtegebrek. De uitzondering kan aanvaard worden.

Grondwaterbemaling

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans (huidig klimaat) ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen negatief effect op het overstromingsregime verwacht.

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Ter hoogte van het project is een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd (OVAM nr 11 326 en 55 852). Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in deze onderzoeken voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat omwille van de rioolaansluiting.

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

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 april 2024 tot en met 4 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

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

1/ De inrichting van een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten zal leiden tot een bijkomende overlast (zwerfvuil, wildplassen en geluid) in de buurt die reeds zeer gevoelig is voor overlast door de nabijheid van raamprostitutie.

Bespreking: aan elke aanvraag tot grootschalige studentenhuysvesting wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Uit het locatie-onderzoek blijkt dat de inrichting van een grootschalige studentenhuysvesting op deze site principieel tot de mogelijkheden behoort. Door de centrale ligging in het centrum van Gent zijn er verschillende randvoorwaarden voldaan om over een goede locatie voor studentenhuysvesting te spreken. Daartegenover maken een combinatie van het reeds hoge aandeel aan bestaande studenten en de spanningen veroorzaakt door de nabijheid van raamprostitutie, aanpalende woonontwikkelingen en smalle straten ervoor dat een bijkomende grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 60 units te zwaar bevonden wordt. De integrale omvorming van het pand naar studentenhuysvesting wordt, onder meer omwille van deze reden, bijgevolg ongunstig beoordeeld. Voor een grondige motivatie hierover,

inclusief andere beweegredenen, wordt verwezen naar punt 8. Omgevingstoets (in het bijzonder het aspect PROGRAMMA).

2/ Er zijn reeds voldoende studentenunits in de directe omgeving waardoor de (integrale) omvorming van het pand tot een grootschalige studentenhuisvesting indruist tegen de verwevingsstrategie van het BPA en een goede stadsontwikkeling.

Bespreking: het klopt dat er zich in de nabijheid van voorliggende aanvraag reeds een zeer hoog aandeel aan studentenhuisvesting bevindt. In de Zuidstationstraat (op een afstand van circa 150m) bevindt zich een grootschalige accommodatie bestaande uit 47 units en in de Nieuwenbosstraat (op een afstand van circa 300m) bevindt zich een nog uit te voeren accommodatie van 53 units. In het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart bevinden zich bijkomend 365 vergund of vergund geachte kamers verspreid in 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers telden.

Er is echter een zeer hoge nood en vraag naar bijkomende studentenhuisvesting. 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 studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de stad Gent en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huisvesting. Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen (zie boven). Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen, ook in de omgeving van deze aanvraag. De vraag om residentiële buurten niet verder aan te snijden met studentenhuisvesting, is onmogelijk. De nood aan studentenhuisvesting is zodanig hoog dat zij niet enkel kan geconcentreerd worden in de gekende studentenbuurten.

Elke nieuwe aanvraag tot studentenhuisvesting wordt dus met open geest onderzocht. Er wordt daarbij via locatie-onderzoek (zie eerder) nagegaan of de inrichting van een bijkomende grootschalige studentenhuisvesting tot de mogelijkheden behoort. In voorliggende aanvraag wordt geoordeeld dat een integrale omvorming van het pand tot studentenhuisvesting ongunstig wordt beoordeeld. Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 8. Omgevingstoets (in het bijzonder het aspect PROGRAMMA).

3/ De inrichting van een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten zal leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar domein.

Bespreking: voor studentenhuisvesting worden er geen autoparkeerplaatsen toegestaan vanuit Stad Gent. Uit ervaring weten we immers dat studenten zich voornamelijk verplaatsen via fiets en openbaar vervoer. De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van verschillende vervoersnetwerken en is bijgevolg vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Elke nieuwe studentenhuisvesting moet, in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van Stad Gent en het Algemeen Bouwreglement voorzien in een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling. Dit verzekert dat er geen bijkomende druk ontstaat op het openbaar domein. In voorliggende aanvraag wordt een voldoende grote gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien, maar de inrichting ervan wordt ongunstig beoordeeld. Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 8. Omgevingstoets (in het bijzonder het aspect MOBILITEIT).

4/ De inrichting van een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten heeft een negatieve impact op de privacy van de aanpalende meergezinswoningen Pelikaanstraat 32-36 en Belgradostraat 26-32 (residentie Belgradoos). De units aan de achterzijde beschikken over een rechtstreeks zicht in de appartementen en op de terrassen van de meergezinswoningen.

Bespreking: de units aan de achterzijde van het pand bevinden zich op min. 5m afstand van de meergezinswoning Pelikaanstraat 32-36, tot meer dan 30m van het pand Belgradostraat 26-32. Er zullen zeker zichten zijn, maar deze verschillen niet van de zichten die er op heden bestaan in het pand. Er wordt geoordeeld dat door de afstanden er geen onaanvaardbare inkijk kan ontstaan. Enige inkijk en/of uitzicht op aanpalende percelen is sowieso eigen aan stedelijk wonen en vormt hier ook geen reden om een functiewijziging van de bestaande bebouwing tegen te gaan.

5/ Er wordt niet akkoord gegaan met de geluidshinder van de warmtepompen.

Bespreking: onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van de warmtepompen opgenomen. De warmtepompen worden voorzien op het dak en omkast door een akoestisch scherm. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen tevens zodanig te worden opgesteld, uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kan ook volgende milderende maatregel genomen worden: 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>).

8. OMGEVINGSTOETS

8.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De integrale omvorming van het pand naar studentenhuisvesting wordt, cfr. ook de toetsing aan het BPA, ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting beknot de noodzakelijke functieverweving.
- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting verdringt een kwetsbaar stedelijke functie.
- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting overschrijdt de draagkracht van de omgeving.
- De integrale omvorming tot studentenhuisvesting is onverenigbaar met de erfgoedwaarden van het pand.

Beknotting van de functieverweving:

Huidige aanvraag is conform de Structuurvisie Ruimte voor Gent gelegen in de deelruimte Binnenstad en is meer bepaald gelegen binnen het stadsregionaal knooppunt Zuid. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn: op een oppervlakte van zowat anderhalve kilometer breed en drie kilometer lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en

fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Binnen de Binnenstad wordt bijgevolg sterk ingezet op het verder verweven van deze functies. De dichtheid voor wonen (waarbij grootschalige studentenhuisvesting als 'woonvorm' te aanschouwen is) zit in de Binnenstad echter aan zijn limieten. Het verhogen van de woningdichtheid in de Binnenstad is daarom geen doel op zich.

Volgens deze basisprincipes zetten we binnen de stadsregionale knooppunten maximaal in op functies met een brede aantrekkingskracht. Dit geldt nog het meest in het stadsregionaal knooppunt Zuid gezien de aanwezigheid van één van de grootste bus/tramstelplaatsen. De klemtoon moet hier liggen op werken en alle soorten voorzieningen. We streven maximaal naar verweving van functies en bij grote ontwikkelingen zelf binnen hetzelfde pand.

Vanuit bovenstaand verwevingsoogpunt is een integrale omvorming van het pand naar studentenhuisvesting bijgevolg niet wenselijk. Gezien de ligging van het pand binnen de Binnenstad en in het stadsregionaal knooppunt Zuid moet er maximaal ingezet worden op verweving van functies. Het huidige voorschrift van het BPA legt een minimum aandeel op van 50% aan gemeenschapsvoorziening (anders dan studentenhuisvesting) waardoor dergelijke verweving verzekerd wordt. Bovendien is het pand voldoende groot om een overig aandeel met andere invullingen (zoals studentenhuisvesting) mogelijk te maken. Er dient bijgevolg vastgehouden te worden aan het bestemmingsvoorschriften van het BPA, gezien deze in lijn ligt met de verwevingsvisie uit het beleidskader. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

Verdringing van een kwetsbaar stedelijke functie:

In het beleidskader *Ruimtelijk Rendement in relatie tot de Structuurvisie Ruimte Voor Gent* wordt tevens de wenselijkheid beschreven voor het behoud van kwetsbaar stedelijke functies. Kwetsbare stedelijke functies zijn functies zoals gemeenschapsvoorzieningen (anders dan grootschalige studentenhuisvesting) die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl een behoud van deze kwetsbare functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren.

Specifiek voor de BPA's in de Binnenstad wordt het volgende bepaald ter bescherming van deze kwetsbare functies: *"Als de hoofdbestemming volgens het BPA een kwetsbare stedelijke functie is, dan wijken we niet van deze hoofdbestemming af ten voordele van de toegelaten nevenbestemmingen. De hoofdbestemming blijft minimum gelden voor 50%. Afwijken van het toegelaten aandeel nevenbestemming is mogelijk tot een maximum van 50%"*

Ook conform bovenstaande visie dient er daarom vastgehouden te worden aan de huidige bestemming van het pand, zijnde een gemeenschapsvoorziening (anders dan grootschalige studentenhuisvesting) voor minstens 50% van het totale BVO. Gemeenschapsvoorzieningen betreffen een kwetsbaar stedelijke functie in de Binnenstad. Nevenbestemmingen (zoals grootschalige studentenhuisvesting) kunnen conform het beleidskader in dat geval enkel toegestaan worden tot een maximum van 50%. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

Overschrijding van de draagkracht van de omgeving:

De aanvraag omvat de integrale omvorming van het pand tot een grootschalige studentenhuysvesting. Afgezien van de verwevingsnoodzaak en het belang van het beschermen van kwetsbare stedelijke functies op deze plek, is het voorzien van studentenhuysvesting ook enkel aanvaardbaar indien een studentenhuysvesting van dergelijke schaal voldoende inpasbaar is binnen de omgeving.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. Een eventuele bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Onderstaand worden deze verschillende aspecten in functie van voorliggende aanvraag beoordeeld:

LOCATIE:

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...).

De inrichting van een grootschalige studentenhuysvesting op deze site behoort principieel tot de mogelijkheden. Er zijn verschillende buurtgebonden factoren die een gunstige inpassing van dergelijke bestemming immers verantwoorden:

- De site bevindt zich in de nabijheid van enkele campussen van hogere onderwijsinstellingen. Zo bevindt er zich op circa 300m afstand een campus van de Arteveldehogeschool aan het Sint-Annaplein. Op een afstand van circa 750m bevinden zich twee campussen van de UGent.
- Omwille van de ligging van de site in een stadsregionaal knooppunt bevindt beschikt de site in de directe omgeving over een groot aandeel aan ondersteunende voorzieningen. Zo bevinden er zich twee supermarkten op een afstand van circa 300m en bevindt een derde supermarkt zich op een afstand van circa 700m. Er zijn tevens verschillende groene parken in de buurt zoals het Sint-Annapark op een afstand van circa 250m, het Zuidpark en het Coyendanspark op een afstand van circa 600m en het Koningin Astridpark op een afstand van circa 800m.
- De site bevindt zich tevens in de directe nabijheid van verschillende vervoersnetwerken. Zo bevinden er zich verschillende tram-en buslijnen op het Zuid. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

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

- In de directe omgeving van de site bevindt zich reeds een hoog aandeel aan studentenpopulatie. In de Zuidstationstraat (op een afstand van circa 150m)

bevindt zich een grootschalige accommodatie bestaande uit 47 units en in de Nieuwenbosstraat (op een afstand van circa 300m) bevindt zich een nog uit te voeren accommodatie van 53 units. In het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart bevinden zich bijkomend 365 vergund of vergund geachte kamers verspreid in 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers tellen.

- De buurt beschikt reeds over een gevoeligheid aan overlast ten gevolge van de aanwezigheid van raamprostitutie. Hoewel het centrale punt van de raamprostitutie aan de andere zijde van de Brabantdam ligt zijn er in de Belgradostraat ook verschillende vitrines te vinden.
- De site wordt omsloten en omgeven door verschillende woonontwikkelingen. Zowel Het linkeraanpalende pand (Abeelstraat 5-5E) als de rechteraanpalende panden (Pelikaanstraat 36-36C en Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32) betreffen meergezinswoningen. Het achtergevelvlak van het voorliggende pand ligt op een betrekkelijke bouwdiepte, palend aan het binnengebied van het bouwblok waarlangs zich verschillende woongebouwen bevinden. Zowel in de Abeelstraat als in de Pelikaanstraat zijn er verschillende één- en meergezinswoningen te vinden. In de Pelikaanstraat zijn er zelfs nagenoeg geen andere functies te identificeren in het straatbeeld. Bovendien dient opgemerkt te worden dat beide straten betrekkelijk smal zijn in verhouding tot de bouwhoogte van het voorliggend pand. De Abeelstraat heeft een breedte van circa 8m en de Pelikaanstraat heeft een breedte van circa 7m.

Door de centrale ligging in het centrum van Gent zijn er verschillende randvoorwaarden voldaan om over een goede locatie voor studentenhuisvesting te spreken. Daartegenover maken, het reeds hoge aandeel aan bestaande studenten en de spanningen veroorzaakt door de nabijheid van raamprostitutie, aanpalende woonontwikkelingen en smalle straten ervoor dat een bijkomende grootschalige studentenhuisvesting bestaande uit 60 units te zwaar bevonden wordt. Er dient bijgevolg vastgehouden te worden aan het bestemmingsvoorschrift van het BPA, waarbij maximaal akkoord gegaan kan worden met een omvorming van 50% van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting. **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuisvesting wordt bijgevolg vanuit het locatie-onderzoek ongunstig beoordeeld.**

GEBOUW:

In relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag houdt hier onvoldoende rekening mee:

- De patio wordt gedeeltelijk aangelegd als een doorsteek van waaruit er verbinding is naar de eerste trappenhal en naar het bouwvolume achteraan. Gezien de patio wordt omsloten door betrekkelijke hoge gevels zal de patio functioneren als een koker waarbinnen geproduceerd geluid leidt tot een te grote negatieve impact op de omgeving.
- De bestaande gelijkvloerse buitenruimte achteraan en de patio wordt als niet toegankelijke groenzone ingericht. Beide zijn echter vlot bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke circulatie. Er wordt in vraag gesteld hoe de

‘ontoegankelijkheid’ ervan gegarandeerd wordt. Indien de patio en buitenruimte wel gebruikt worden, hebben deze negatieve effecten t.a.v. de omgeving:

- Gezien de patio wordt omsloten door betrekkelijke hoge gevels zal de patio functioneren als een koker waarbinnen geproduceerd geluid leidt tot een te grote negatieve impact op de omgeving.
- Gezien de betrekkelijke bouwdiepte van de buitenruimte achteraan, de ligging ervan in de hoek van het bouwblok en bijgevolg de nabijheid ervan in het binnengebied leidt de ingebruikname ervan als collectieve verblijfsruimte tot een te grote negatieve impact op aanpalenden.

De indeling en inrichting van het gebouw tot studentenhuisvesting houdt onvoldoende rekening met het voorkomen van mogelijke geluidsoverlast. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

BEHEER:

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Dergelijke ondertekende beheersovereenkomst is toegevoegd aan de aanvraag.

Aantasting van de erfgoedwaarden

Op 11/01/2023 werden de gebouwen ter plaatse bezocht door Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van de Stad Gent. Daarbij kon vastgesteld worden dat ze historische, esthetische en architecturale waarde hebben. Deze waarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun horizontale en verticale geleding, geaccentueerd door het bakstenen metselwerk o.a. in tandlijsten en vooruitspringende penanten enerzijds en bepleisterde banden boven de horizontale raamopeningen anderzijds. Door de schaal van het pand en de ligging op de hoek van 2 straten wordt deze beeldwaarde nog versterkt.
- De dragende structuur: de dragende muren, betonnen vloerplaten, betonnen dakconstructie en de originele trappartijen.
- De indeling: de kenmerkende plattegrond van de functie (vermoedelijk industrieel) en periode (Interbellum) waarin het pand is opgericht.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling van het pand.
- Het interieur: de lambriseringen, het binnenschrijnwerk, het glas-in-lood-elementen

Voorliggend ontwerp betreft de wijziging van een eerder geweigerd ontwerp. Deze weigering was onder andere gebaseerd op erfgoedaspecten. De voorgestelde wijzigingen komen onvoldoende tegemoet aan de eerdere weigeringsgronden en doen nog steeds afbreuk aan de erfgoedwaarde van het gebouw. De voorgestelde herbestemming is louter functioneel opgevat

en houdt onvoldoende rekening met een aantal gebouwspecifieke kenmerken, zowel in het interieur als in het exterieur.

De nefaste werken aan het exterieur, tevens strijdig met artikel 3.2.2 (waardevolle straatwand) van het BPA, staan omschreven in punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN. De nefaste werken aan het interieur worden verder in de omgevingstoets besproken.

Het inbrengen van studentenunits in dit gebouw vereist een indeling die vertrekt vanuit de bestaande draagstructuur, indeling en ruimtelijkheid van het gebouw én van het exterieur ervan (samenhang tussen gevelontwerp en buitenschrijnwerk). Het ontwerp doet dit niet. Het gebouw leent zich meer tot een bestemming waarbij groter vertrekken nodig zijn (kantoren, gemeenschapsvoorzieningen ...). **De integrale omvorming van het pand naar grootschalige studentenhuysvesting wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

Morfologie

Inrichting van een patio

Centraal in het bouwvolume wordt een nieuwe patio voorzien. Deze wordt ingericht op de locatie van de oorspronkelijke patio, zijnde de bestaande overdekte leeszaal en de linkeraanpalende doorgang tot het achterste bouwvolume. De oorspronkelijke vorm van de patio wordt echter grondig aangepast waardoor deze patio niet meer in oorspronkelijke vorm en afwerking afleesbaar is. De voorziene patio heeft een te grote impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.

Zo wordt de oorspronkelijke patiovorm in de linkerbenenhoek en de rechterbovenhoek gedeeltelijk gesupprimeerd ten gunste van nieuwe ontsluiting, alsook de toegang tot de fietsenstalling. Deze ingrepen verkleinen de oorspronkelijke patio en maken de originele vorm niet langer afleesbaar. Bovendien worden van enkele gevelvlakken van de patio, die origineel als buitenwand fungeerde, plots binnenwanden. Deze 'binnenwanden' worden daarenboven structureel verbouwd, gedeeltelijk gesloopt en aangepast (verplaatsen van wanden, wijzigen van openingen, verwijderen van constructieve elementen). Hierdoor ontstaan nieuwe gevels die op geen enkele manier de relatie leggen met het oorspronkelijke gebouw en haar indeling. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Kenmerkend voor het gebouw is de inkomzone in de Abeelstraat, met doorlopende gang tot helemaal achteraan het gebouw. Deze doorgang is structureel eigen aan en bepalend voor het gebouw, en kent ook een waardevolle afwerking met deuren met glas-in-lood. De deuren het dichtst bij de Abeelstraat worden ter plaatse behouden maar open vergrendeld. Hierdoor zullen ze minder zichtbaar zijn. Echter, het ingrijpen op deze deuren is niet-vergunningsplichtig en dus mogelijk. Een veel storendere ingreep is het opdelen van een groot deel van de gang waardoor niet alleen een waardevol glas-in-loodplafond verdwijnt, maar ook de ruimtelijkheid van deze gang. Zo wordt een deel van de gang geïntegreerd in de opengewerkte patio en wordt een ander deel ervan voorzien van nieuwe wanden in functie van een extra studentenkamer. Het glas-in-loodplafond vormt als onderdeel van deze kenmerkende gang een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde ervan. Behoud ter plaatse moet een uitgangspunt vormen bij het ontwerp. De nota vermeldt echter "Het glas-in-lood plafond dat zich in de doorsteek bevond zal worden opgehangen aan de wand in de helling naar de fietsenstalling, samen met een backlight zal dit een leuke verlichting van de fietshelling vormen". Hiermee wordt het plafond gedegradeerd tot een zeer kwetsbare wanddecoratie in een zeer functionele ruimte. Er kan niet akkoord gegaan worden met deze ingreep. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Tot slot wordt opgemerkt dat de patio gedeeltelijk aangelegd wordt als een doorsteek van waaruit er verbinding is naar de eerste trappenhal en naar het bouwvolume achteraan en gedeeltelijk als niet toegankelijke groenzone. Gezien de patio wordt omsloten door betrekkelijke hoge gevels zal de patio functioneren als een koker waarbinnen geproduceerd geluid leidt tot een te grote negatieve impact op de omgeving. De 'ontoegankelijkheid' wordt ook in vraag gesteld aangezien de patio bereikbaar is vanaf de gemeenschappelijke gang. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Sloop brandladder en inrichten van de gelijkvloerse buitenruimte achteraan

De sloop van de brandladder heeft geen ruimtelijke impact en vergroot de natuurlijke lichtinval in de vertrekken palend aan het achtergevelvlak.

Na sloop van de brandladder wordt de gelijkvloerse buitenruimte integraal onthard en opnieuw aangelegd met onderhoudsarme beplanting met grassen. Het ontharden wordt gunstig beoordeeld. Door het ontharden krijgt het hemelwater immers opnieuw een kans om in de bodem te dringen. Ontpitting betekent zo een tegemoetkoming aan de bestaande algehele problematiek inzake wateroverlast en draagt eveneens bij tot een vergroening van het binnengebied. Groene buitenruimte draagt bij tot de biodiversiteit in de stad en heeft tevens een positieve invloed op het tegengaan van het hitte-eilandeffect in de stad.

De buitenruimte is cfr. de tekst op de plannen 'niet toegankelijk'. Dit wordt echter in vraag gesteld aangezien de ruimte bereikbaar is vanuit gemeenschappelijke circulatie. Gezien de betrekkelijke bouwdiepte van de buitenruimte achteraan, de ligging ervan in de hoek van het bouwblok en bijgevolg de nabijheid ervan in het binnengebied leidt de ingebruikname ervan als collectieve verblijfsruimte tot een te grote negatieve impact op aanpalenden. **De vlotte bereikbaarheid van de buitenruimte wordt ongunstig beoordeeld.**

Gevels

Voorgevels

De inkomdeur (zijde Abeelstraat) is niet origineel. De rest van het buitenschrijnwerk is recent maar is naar indeling afgestemd op het oorspronkelijk model. Op die manier sluit het bestaande buitenschrijnwerk aan bij het oorspronkelijke ontwerp van de gevels. Het BPA beschermt de aard, kwaliteit en materiaalgebruik van het schrijnwerk.

In het ontwerp wordt het buitenschrijnwerk integraal vervangen door schrijnwerk dat noch naar indeling, noch naar materialiteit aansluit bij de architectuur van het gebouw. In tegenstelling tot voorgaand ontwerp wordt nu wel gekozen voor wit PVC-schrijnwerk in plaats van zwart. Kenmerkend voor de architectuur van dit gebouw is het samenspel van haar horizontale en verticale geleding. De horizontale geleding komt onder andere tot uiting in het baksteenmetselwerk, de banden en tandlijsten en de horizontale gevelopeningen. De verticaliteit zit dan weer in de indeling van het schrijnwerk. Omdat het buitenschrijnwerk een essentieel onderdeel vormt van het gevelbeeld, wordt benadrukt dat het nieuwe schrijnwerk een indeling moet krijgen die gebaseerd is op het oorspronkelijk model. Idealiter wordt ook voor houten schrijnwerk geopteerd.

Het nieuwe buitenschrijnwerk is echter louter functioneel ontworpen en niet in relatie tot het gevelbeeld. Dit is niet aanvaardbaar. Hieraan gekoppeld kan dus ook niet akkoord gegaan

worden met de voorgestelde inrichting van de studentenkamers op de verdiepingen, waarbij nieuwe wanden worden gecreëerd die (net niet) op het buitenschrijnwerk aankomen. Het voorzien van een retour voor de binnenwanden is onvoldoende om deze onzichtbaar te maken achter het glas. Ook hier blijkt dat het ontwerp louter functioneel is ingegeven en niet gebaseerd is op de gebouwspecifieke kenmerken van het pand. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Achtergevel

De achtergevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een witte bepleistering. Het isoleren van de achtergevel heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van de woning en wordt gunstig beoordeeld. Ook de afwerking in witte bepleistering is aanvaardbaar. Tevens kan het nieuwe buitenschrijnwerk, gezien de ligging aan de achterzijde, gunstig worden beoordeeld.

Scheidingsmuren

Zichtbare zijgeveldelen van het pand, aan de zijde van de linkerbuur (Abeelstraat 5-5E) en de rechterbuur (Pelikaanstraat 36-36C), worden aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 14cm) en opnieuw afgewerkt met een witte buitenpleister. Het blinde achtergevelvlak tegenaan de tweede rechterbuur (Pelikaanstraat 32-36/Belgradostraat 26-32) wordt tevens geïsoleerd en afgewerkt met een witte buitenpleister. **De dikte van het pakket is niet duidelijk. Volgens de grondplannen is dat ca. 30cm, volgens de snede CD ca. 14cm.** Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt wordt meegegeven dat het aanbrengen van gevelisolatie over de perceelsgrens aanvaardbaar is. Het isoleren van de gevels zal immers een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van het pand. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden.

Indeling en woonkwaliteit

Wijziging van de vloerpeilen

In het achterste bouwvolume wordt de vloerplaat tussen het tussenverdiep en de eerste verdieping verwijderd en vervangen. Hierdoor wordt de vrije hoogte van de eerste verdieping vergroot. Deze ingreep heeft slechts een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand en komt de gebruikskwaliteit van het pand ten goede. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Kwaliteit van de units

Verschillende voorziene studentenunits beschikken omwille van hun vorm, indeling en of omwille van het aandeel aan natuurlijke lichtinval over een zeer beperkte woonkwaliteit. **Dit wordt ongunstig beoordeeld:**

De kamers 'type 18m²' beschikken over alle voorzieningen: een douche, een toilet en een keukenblok. Deze units dienen bijgevolg als een studentenstudio beschouwd te worden en moeten cfr. het bouwreglement 21m² groot zijn (zie punt 4.3 VERORDENINGEN). De minimale normen, welke een basis aan woonkwaliteit garanderen, worden niet gehaald.

Een studentenappartement moet het mogelijk maken dat studenten kunnen samenwonen met een aantal medestudenten, zonder de keuken/woonkamer ook met anderen te moeten delen. Het studentenappartement in de aanvraag is echter zo vorm gegeven dat ontmoeting en 'samen'-wonen niet eenvoudig is. Het appartement is immers zeer langgerekt (ca. 25m) waarbij

de leefruimtes zich vooraan bevinden en de slaapkamers achteraan én op twee niveaus. De gang, als verbinding tussen de woon- en slaapgedeeltes, heeft over zijn ca. 15m lengte geen natuurlijke daglichtinval. Ook de keuken heeft geen natuurlijke daglichtinval wat weinig kwalitatief is. Het appartement beschikt tevens niet over een toilet.

De units 0.06 en 0.07 worden uitsluitend verlicht via een raamvlak aan de onderzijde van de patio. Gezien de betrekkelijke hoogte van de patio en de beperkte breedte ervan leidt dit echter tot een zeer summiere lichtinval.

Units 0.08, 1.13 en 2.13 (type 18m²) hebben slechts één raam, dat zich telkens in een hoek van de kamer bevindt. Hierdoor kan geen kwalitatieve daglichtinval gegarandeerd worden. In unit 0.08 is dit raam ook slechts 1m² groot.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Zowel de Pelikaanstraat, de Abeelstraat als de omliggende straten beschikken over voetpaden. De site is bijgevolg vlot bereikbaar voor voetgangers. De Abeelstraat en de Pelikaanstraat betreffen beiden éénrichtingsstraten voor motorverkeer. De site is echter vlot bereikbaar voor fietsers.

De site bevindt zich tevens in de directe nabijheid van verschillende openbaar vervoersnetwerken. Zo bevinden er zich verschillende tram-en buslijnen op het Zuid. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Parkeernood

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: er zijn specifieke richtlijnen voor de wonen, werken en commerciële functies. Voor zeer specifieke functies wordt de parkeerratio project per project besproken.
- Ligging van het project: hoe dicht bij het stadscentrum, hoe beter de alternatieven voor autoverplaatsingen zijn. Andere vervoerswijzen dan de auto dienen dan ook aangemoedigd te worden. Bovendien is de verkeersdruk van

gemotoriseerd verkeer er hoog en bereikt deze de grenzen van de draagkracht en leefbaarheid van het centrumgebied. Het aantal toegestane parkeerplaatsen ligt dan ook lager dicht bij het stadscentrum dan in de rand.

- Grootte van het project: hoe groter het project, hoe meer parkeerplaatsen toegestaan worden.

Voor dit concrete project gaat het om:

- Type functie: grootschalige studentenhuysvesting
- Ligging: rode zone
- Grootte: 60 studentenunits

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen zijn minstens 60 fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners en 6 voor de bezoekers. Bij studentenhuysvesting mogen geen autoparkeerplaatsen worden voorzien.

AUTO

De voorgestelde plannen voldoen m.b.t. het autoparkeren. Voor studentenhuysvesting worden er immers geen autoparkeerplaatsen toegestaan vanuit Stad Gent.

FIETS

Student-bewoners

De student-bewoners beschikken over voldoende kwalitatieve fietsparkeerplaatsen. Alle gangpaden en as-op-asafstanden zijn in overeenstemming met de stedelijke richtlijnen. Het feit dat de fietsparkeerplaatsen zich in een half ondergrondse verdieping bevinden, is niet ideaal maar kan aanvaardbaar zijn indien deze vlot bereikbaar is. De fietshelling heeft echter een hellingsgraad van 20,60% waardoor de fietser de helling te voet op en af zal moeten. Dit is weinig gebruiksvriendelijk en comfortabel. De inrichting tot de fietsenstalling binnen de originele patio heeft bovendien ook een te grote negatieve impact op de erfgoedwaarden (zie MORFOLOGIE). **Bijgevolg wordt de inrichting van de toegang tot de fietsenstalling ongunstig beoordeeld.**

In de aanvraag wordt een toegankelijke studio voorzien, voor mindervaliden. De aanvraag voorziet echter geen fietsstaanplaats toegankelijk voor de bewoner van deze studio. **Ook dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Student-bezoekers

De bouwheer voorziet geen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers en motiveert dit niet. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

8.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

CONCLUSIE

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

- Onaanvaardbare afwijkingen op voorschriften van het geldige BPA: artikel 2.12, 3.2.2 en 3.3.7
- Onaanvaardbare afwijkingen op voorschriften van het algemeen bouwreglement: artikel 2.3, 2.13, 3.4, 3.5, 4.30 en 4.36
- Onverenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg:
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuisvesting beknopt de verweving van functies.
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuisvesting verdringt een kwetsbaar stedelijke functie.
 - De integrale omvorming van het pand tot studentenhuisvesting overschrijdt de draagkracht van de omgeving.
 - Het ontwerp heeft een te grote negatieve impact op de erfgoedwaarden van het pand.
 - Niet kwalitatieve inrichting en dimensionering van bepaalde kamers.
 - Niet kwalitatieve inrichting van de fietsenstalling en het ontbreken van fietsstaanplaatsen voor bezoekers.

Volgende rubriek worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de verschillende ruimtes / kamers van het gebouw. De voorlopig aangevraagde vermogens van 200kW zijn gebaseerd op een eerste inschatting van de nodige vermogens die 165kW bedraagt. Hieraan wordt voldaan door het voorzien van 2 warmtepompen type buru 289-12 met elk een vermogen van 90.4kW. Dit geeft wat marge ifv de definitieve studie. -Vermoedelijk nodig vermogen warmtepompen: 165kW -Max. aangevraagd vermogen: 200kW -Huidig voorzien vermogen: 180.8kW (2*90.4kW) -Type warmtepomp: 2 * BURU 289-12 (90.4kW per warmtepomp) -Gewicht: 2*950kg (per warmtepomp)	200 kW

	-Afmetingen: lxdxh: 325x121x170cm (per warmtepomp) -Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 60kW (2*30kW) -Nominaal koelmiddelinhoud: 32Kg R410A per warmtepomp -Type koelmiddel: R410A -Gezamenlijke CO2-equivalent: 133.63ton (2 * 66.81ton) Nieuw	
--	---	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen aan de heer Christophe Lammar en IQhousing bv (O.N.:0787910016) gelegen te Pelikaanstraat 38, 9000 Gent.

De rubriek voor de inrichting/activiteit IIOA PELIKAANSTRAAT 38 met inrichtingsnummer 20240228-0019 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft een lucht-water warmtepompinstallatie voor het verwarmen van de verschillende ruimtes / kamers van het gebouw. De voorlopig aangevraagde vermogens van 200kW zijn gebaseerd op een eerste inschatting van de nodige vermogens die 165kW bedraagt. Hieraan wordt voldaan door het voorzien van 2 warmtepompen type buru 289-12 met elk een vermogen van 90.4kW. Dit geeft wat marge ifv de definitieve studie. -Vermoedelijk nodig vermogen warmtepompen: 165kW -Max. aangevraagd vermogen: 200kW	200 kW

	-Huidig voorzien vermogen: 180.8kW (2*90.4kW) -Type warmtepomp: 2 * BURU 289-12 (90.4kW per warmtepomp) -Gewicht: 2*950kg (per warmtepomp) -Afmetingen: lxdxh: 325x121x170cm (per warmtepomp) -Totaal geïnstalleerde drijfkracht: 60kW (2*30kW) -Nominaal koelmiddelinhoud: 32Kg R410A per warmtepomp -Type koelmiddel: R410A -Gezamenlijke CO2-equivalent: 133.63ton (2 * 66.81ton) Nieuw	
--	---	--

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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:

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.

 Elektronisch ondertekend op
10/07/2024 om 18:16:15 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
10/07/2024 16:01:05 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_07154 - OMV_2023134547 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het archiefgebouw van de provincie Oost-Vlaanderen naar studentenhuysvesting van 55 kamers en 1 appartement met 5 kamers + de exploitatie van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Pelikaanstraat, 9000 Gent - Weigering