



2024_CBS_11088 OMV_2024088501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een grootschalige studentenhuisvesting (met warmtepomp) na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

RES. TOLHUIS BV met als contactadres Graaf Jansdijk 393, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2024088501) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een grootschalige studentenhuisvesting (met warmtepomp) na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Tolhuislaan 70 en 72, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1556D en 1569G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De site van de aanvraag is gelegen langsheen de Tolhuislaan, in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De hoofdfunctie in de straat is wonen, echter zijn er ook verschillende panden met een commerciële plint. Zo bevindt zich aan de overzijde van de site een carwash en kapper.

Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door 3 tot 3,5 bouwlagen (plus een hellend dak) of 4 bouwlagen met plat dak. Direct rechts aanpalend bevinden zich rijwoningen bestaande uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. Links bevinden zich ook rijwoningen bestaande uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overzijde van de straat staan 2 gebouwen met 4 bouwlagen en een plat dak.

Schuin tegenover de site is de ingang van het Tolhuispark. Direct aanpalend achteraan de site bevindt zich een beluik van de Kartuizerlaan.

De site is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De site bestaat vandaag uit enerzijds een aantal loodsen met handelszaak (Tolhuislaan nr. 70) en anderzijds een niet te beschermen eengezinswoning (Tolhuislaan nr. 72). De NVO van de af te breken ééngesinswoning bedraagt 294,33m² bovengronds en 28,79m² ondergronds. De kadastrale oppervlakte van de totale site bedraagt 1260m².

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft de integrale sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een grootschalige studentenhuysvesting. De nieuwbouw bestaat uit een bouwvolume van 4 bouwlagen met in totaal 67 studentenkamers. Het binnengebied wordt integraal ontpit en aangelegd als groenzone bij de studentenhuysvesting.

Bouwvolume, inplanting en materialisatie

Bouwvolume

De bestaande handelszaak en woning links ervan worden gesloopt. Er wordt een nieuw bouwvolume voorzien bestaande uit 4 bouwlagen met een plat dak. De gevelbreedte aan de straatzijde bedraagt ca. 40m.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is 12,10m aan de rechter perceelsgrens en 10,5m aan de linker perceelsgrens. De bouwdiepte op het diepste punt bedraagt ca. 19,3m en hiermee wordt tegenaan de beluikwoningen gebouwd van de Kartuizerlaan.

Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte overal max. 12,10m. Op de tweede en derde verdieping wordt de bouwdiepte aan de linkerzijde deels teruggetrokken voorzien ten opzichte van de beluikwoning. De afstand tussenin bedraagt ca. 2,20m. Er bevinden zich geen ramen in de achtergevel van de beluikwoning.

Wijzigingen scheidingsmuren

De kroonlijsthoogte bedraagt 13,94m.

Ter hoogte van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur aan het voorste dakvlak opgehoogd over een lengte van 1,58m met een maximale hoogte van 1,06m. Ter hoogte van het achterste dakvlak is de ophoging maximaal 1,67m over een lengte van 1,50m. Ter hoogte van de bestaande (gelijkvloerse) aanbouw van de linker aanpalende wordt de scheidingsmuur opgehoogd met 1,35m over een diepte van 1,0m.

Met de rechter aanpalende wordt de scheidingsmuur opgehoogd ter hoogte van het voorste dakvlak over een diepte van 1,80m met maximaal 1,45m. Ter hoogte van het achterste dakvlak en de (3 bouwlagen hoge) uitbouw wordt over een lengte van 3,60m de scheidingsmuur opgehoogd tot maximaal 2,05m.

Het platte dak wordt ingericht als groendak met ook plaats voor zonnepanelen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een septische put van 20.000L en twee regenwaterputten samen met een inhoud van 27.500L.

Inplanting en materialisatie

Op het gelijkvloers volgt de bouwlijn niet volledig de rooilijn. Links van de inkom springt het volume beperkt terug (gem. 80cm.) In deze tussenzone wordt een gevelbank voorzien. Ook op de overige verdiepingen wordt deze bouwlijn aangehouden.

De gevel wordt uitgewerkt in gevelmetselwerk (kleur: genuanceerd groen). Rondom het donker groen schrijnwerk worden groene tegels voorzien. De inkom wordt uitgewerkt in groen architectonisch beton.

Programma en inrichting

Grootschalig studentenhuysvesting

Het project omvat 67 units, 7 leefruimtes en het bijhorend sanitair. De 67 units omvatten 6 studentenstudio's en 61 studentenkamers.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

Aantal	Voorzieningen
38 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m ²)
23 kamers	Lavabo en douche (min. 15m ²)
6 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21m ²)

Centraal het nieuwe gebouw wordt een overdekte inkomhal voorzien. Op het gelijkvloers deelt dit het gebouw op in twee delen. Links van de inkom wordt een lokaal voor de conciërge voorzien, daarnaast bevinden zich de technieken alsook een nieuw lokaal voor Fluvius. Onder de inkomhal wordt een bezoekersparkeerplaats voorzien met plaats voor 7 fietsen. Daarachter en

rechtstreeks toegankelijk vanuit de overdekte inkomhal bevindt zich de fietsenberging. Deze biedt plaats aan 67 fietsen, waarvan 53 plaatsen in een dubbellaags systeem. Helemaal achteraan kan er toegang genomen worden tot de afvalberging (16,15m²). In het rechtervolume bevindt zich aan de straatzijde een gemeenschappelijke leefruimte (22m²), de lift, de trappenkoker, een aparte berging en een gemeenschappelijk mindervalide toilet en douche. De kamers en studio's bevinden zich aan beide zijde van de gemeenschappelijke hal. Op het gelijkvloers zijn er nog 5 studentenkamers (type kamer met lavabo), 3 studentenkamers (type met lavabo en douche) en 2 studio's.

De eerste, tweede en derde verdieping zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Centraal bevindt zich de toegang via de lift met daaraan gekoppeld een sas dat toegang biedt tot de 2 leefruimtes (elk 19m²) aan de straatzijde. Nabij de circulatie met de lift bevindt zich een gemeenschappelijk toilet en gemeenschappelijke douche. Het andere gemeenschappelijk toilet en douche bevindt zich op het einde van gang aan de linkerzijde. De twee trappenkokers bevinden zich uiterst links en rechts in het gebouw.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog 11 studentenkamers (type kamer met lavabo), 6 studentenkamers (type met lavabo en douche) en 2 studentenstudio's.

Op de tweede verdieping en derde verdiepingen bevinden zich telkens 11 studentenkamers (type kamer met lavabo), 7 studentenkamers (type met lavabo en douche) en 1 studentenstudio.

Tuin

Achterliggend aan het bouwvolume is een tuin van 765m². Deze is privaat en toegankelijk voor de studenten via de centrale inkomhal. Vanaf de inkomhal wordt een pad voorzien die in een lus doorheen de tuin slingert. Het pad wordt aangelegd in siergrind. In de eerste meters vanaf de studentenhuysvesting wordt bloemrijk grasland ingezaaid. Links en rechts van het pad komen 2 zones voorzien in een intensief gazon. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens met de beluikwoningen wordt een heestermassief voorzien met een gemiddelde dikte van 4m, afgewisseld met bloemrijk grasland. Rondom pad aan de zuidelijke kant worden ook vaste planten voorzien.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een grootschalige studentenhuysvesting.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 2010 m ³ /jaar - 5,51 m ³ /dag - 2,18 m ³ /uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	2010 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp, opgesteld in het technisch lokaal klasse 3 Nieuw	100 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een garagebedrijf. (Litt. T-9-62)
- Op 01/12/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van nieuwe reclamepanelen aan een handelspand en het plaatsen van een koelgroep op een plat dak. (2016/08190)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven, deze zijn **integraal op het Omgevingsloket na te lezen**.

3.1. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 13 augustus 2024 onder ref. 072075-002/PV/2024:

Besluit

GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket). Bijzondere aandachtspunten: het afvallokaal dient van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 4 september 2024 onder ref. AD-24-925:

Samenvatting

Drinkwater

M.b.t. het slopen van 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 slopingswerken.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een grootschalige studentenhuysvesting met 67 studentenkamers en de aanleg van een groenzone als binnengebied.

Ons advies is gunstig.

3.3. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref.

5000076205:

Samenvatting

Gunstig advies met voorwaarden

Voor dit project dient er een klantencabine middenspanning opgericht te worden. Dit werd reeds geïntegreerd in het project. Langs kant Tolhuislaan dienen er 3 doorvoeren HAUF150 ingegoten te worden op 80 cm onder het maaiveld. U dient uw cabine aan te vragen via de website www.fluvius.be

Er wordt een dossier aangemaakt en u zal verder geholpen en geïnformeerd worden in verband met uitvoering en termijnen.

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

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

3.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref. JMS 621300:

Samenvatting

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

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

3.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 augustus 2024

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

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

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

3.6. Ivago

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 12 augustus 2024. Op 24 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende artikels

Artikel 4.32 – gemeenschappelijke sanitair: Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden. **Toetsing: niet conform.** Op het gelijkvloers zijn er 5 kamers zonder sanitair. Bijgevolg moet er één afzonderlijke, gemeenschappelijke douche én één afzonderlijk gemeenschappelijk toilet voorzien. Op het gelijkvloers bevindt zich echter maar één badkamer met zowel een (mindervalide) douche én toilet. Het toilet en de douche kan niet afzonderlijk gebruikt worden en kan in de toetsing van artikel 4.32 dus enkel meegeteld worden als één douche of één toilet. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 gemeenschappelijke douches en 2 gemeenschappelijke toiletten voor 11 kamers zonder sanitair. Er kan dus geen toilet of douche van de eerste verdieping 'in nabijheid' beschouwd worden voor de 5 kamers op het gelijkvloers. De conclusie is dat er op het gelijkvloers een bijkomende gemeenschappelijke sanitaire voorziening moet gerealiseerd worden: hetzij een toilet, hetzij een douche. Vanuit de gewestelijke verordening

toegankelijkheid is een mindervalide toilet noodzakelijk. Bijgevolg is het meest logische dat nog een bijkomende gemeenschappelijke douche wordt gerealiseerd. De meest aangewezen oplossing hiervoor is dat de sanitaire voorziening van studio 0.04 gemeenschappelijk wordt gemaakt. Hierdoor moet de deur in de studio gesupprimeerd worden en een nieuwe deur voorzien worden aan de gangzijde. In deze ruimte kan gekozen worden om een douche te voorzien. Dit heeft tot gevolg dat het aantal kamers zonder sanitair zal stijgen tot 6 kamers op het gelijkvloers en het aantal studio's zal dalen met 1. Op het gelijkvloers zullen dan 6 kamers zonder sanitair zijn met 1 gemeenschappelijk toilet en 1 gemeenschappelijke douche. Hiermee is voldaan aan artikel 4.32 van het Algemeen Bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen: de tabellen in het algemeen bouwreglement geven het vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen weer voor verschillende types woningen en studentenhuisvesting. Het verplichte aantal fietsparkeerplaatsen wordt uitgedrukt per slaapkamer/kamer/unit/woning.

Toetsing: niet conform. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt 0,2 per kamer voor studentenhuisvesting. Voor een studentenaccommodatie met 67 kamers zouden 13 bezoekersplaatsen moeten worden voorzien. Op het voorliggende plan zijn er slechts 7 voorzien. Bijgevolg moeten nog 6 bezoekersplaatsen bijkomend worden voorzien. Deze kunnen deels op de plaats komen van de afvalberging. De berging wordt dan een beetje kleiner. Dit heeft ook tot gevolg dat het toegangshek in de onderdoorgang meer naar de tuin moet verplaatst worden, zodat de bezoekersparking kan bereikt worden zonder door een poort te moeten gaan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat.

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

Het ontwerp voldoet hieraan. De gemeenschappelijke delen en de toegang tot elke kamer is toegankelijk. Op het gelijkvloers is er ook een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 24/05/2024 met referentienummer 29687 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/29687>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied de waterbeheerder Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio-West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel volledig bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Omschrijving aanvraag

- De aanvraag omvat een nieuwbouwproject met grootschalige studentenhuisvesting (67 kamers).
- Het gebouw heeft een dakoppervlakte van 513,17m² waarvan 503,95m² aangelegd als groendak en 9,22m² gewoon dak. Op het groendak worden tevens pv-panelen voorzien.
- In de 765m² grote tuin bevindt zich een pad van ca. 75m² dat afwatert op eigen terrein.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuw project met grootschalige studentenhuisvesting gebouwd (67 kamers) bestaande uit 4 bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte van het project bedraagt ca. 513,17m². De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput. Hierdoor bedraagt de in rekening te brengen dakoppervlakte $((504\text{m}^2/2)+9,22 = 261,22\text{m}^2$. Bijgevolg moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 26.122 l. In voorliggende aanvraag wordt een regenwaterput voorzien van 27.500l. Hieraan is voldaan.

*In het dossier staat wisselende informatie over het bufferend vermogen van het groendak. Er wordt gesproken over een groendak van 50l/m² en 35l/m². Aangezien bij de dimensionering van de hemelwaterput rekening werd gehouden met een bufferend vermogen van 50l/m², wordt dit expliciet als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.*

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er tevens verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De horizontale dakoppervlakte van het nieuw te bouwen volume bedraagt 513m². Omwille van het groot hergebruik door de verschillende studentenkamers mag (67kamers * 30m²) = 2.010m² in mindering gebracht worden. Bijgevolg moet er geen infiltratievoorziening worden voorzien.

Groendak

Het project omvat een dakoppervlakte 513,17m² waarvan 9,22m² niet aangelegd werd als een groendak. Het volledige dakvlak is aangesloten op een hemelwaterput van 27.500 liter welke voorziet in een hergebruik in alle toiletten, schoonmaakkraantjes en een kraantje in de tuin.

Cfr. de gewestelijke verordening hemelwater 2023 wordt grootschalige studentenhuisvesting in het kader van de watertoets beschouwd als een woongebouw. Een grootschalige studentenhuisvesting heeft naar hergebruik immers een gelijkaardig profiel als een woongebouw.

De initiatiefnemer geeft aan dat minstens 34.170 L/maand hergebruik voorzien is (67 stud. x 17L/dag/stud. x 30 dagen/maand). Er kan aldus geoordeeld worden dat cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement het volledige dakoppervlak vrijgesteld is van de verplichting tot aanleg van een groendak.

Het is bijgevolg toegestaan 9,22m² van het dak niet aan te leggen als groendak.

Bodem

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het

bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Het project bevindt zich op meer dan 2000m van de dichtstbijzijnde SBZ-H. Voor dit project gaan we uit van minder dan 9.181.000 bijkomende vervoersbewegingen (lichte voertuigen) of 1.248.000 (zware voertuigen) per jaar. Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 augustus 2024 tot en met 18 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Bouwvolume

Het nieuw bouwvolume is te hoog doordat er gewerkt wordt met een plat dak. Dit zal een negatieve impact hebben op de naastgelegen woningen. Deze ophoging van scheidingsmuren zal ook een negatieve impact hebben op de lichtinval via de dakvlakramen in de naastgelegen woningen. De ophoging van scheidingsmuren achteraan zal tot gevolg hebben dat er een sterk verminderde lichtinval zal zijn op de koer en dakterras. Hierdoor daalt de leefbaarheid.

Bespreking:

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Tolhuislaan heeft een vrij breed profiel. Het gabarit in de straat wordt gekenmerkt door (historische) panden met 3 tot 3,5 bouwlagen plus een hellend dak, of panden met 4 bouwlagen met plat dak (bvb. aan de overzijde van de straat). Een gabariet van 4 bouwlagen met plat dak, zoals gevraagd in dit project, is dus ruimtelijk inpasbaar in de straatwand en zet in op de noodzakelijke verdichtingsstrategie in de stad. Het nieuw bouwvolume zal inderdaad een impact hebben op de lichtinval die binnenvalt via de dakvlakramen op aanpalende percelen, al is deze eerder beperkt. Op de verdiepingen beperkt het nieuwe bouwvolume zich daarom ook tot een bouwdiepte gelijk aan de diepte van de directe aanpalenden. Er kan geconcludeerd worden dat de impact van dit nieuw bouwvolume eerder beperkt en aanvaardbaar is, en zich goed integreert in de omgeving.

8.2. Inkijk

Omwille van de bouwhoogte en de aanwezigheid van ramen in de vierde bouwlaag zal er ongetwijfeld inkijk ontstaan op de tuinen en dakterras van naastgelegen panden. In de bestaande situatie is dit niet het geval. Bij een nieuw bouwvolume met slechts 3 bouwlagen zou deze inkijk al beperkter zijn.

Bespreking:

Er kan bevestigd worden dat de inkijk bij minder bouwlagen ook minder groot zal zijn. Met het bestaande bouwvolume van slechts één bouwlaag hoog is er geen inkijk mogelijk. Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen.

8.3. Schade

De bezwaarindiener is bezorgd over de afbraakwerken. Zo zal een schouw verwijderd worden, dewelke op de scheidingsmuur staat. De bezwaarindiener wenst de nodige garanties en vraagt om detailtekeningen van de aansluitingdetails met het nieuwe platte dak en een plaatsbeschrijving zowel voor als na de werken. De bezwaarindiener wenst ook de bevestiging dat de opening in het dak na afbraak van de schouw duurzaam zal dichtgemaakt worden.

Bespreking:

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

8.4. Geluidsoverlast

Er moet voldoende geluidisolatie voorzien worden bij de ruimtes aan de perceelsgrenzen waarin meer geluid zal geproduceerd worden. Het gaat dan om de traphal, technische ruimte, studentenkamers.

Bespreking:

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

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

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

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

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 67 studenten ingebracht wordt in een buurt waar ook wonen en werken aanwezig is.

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De locatie van de aanvraag bevindt zich in de Binnenstad. In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bushaltes. De omliggende straten beschikken ook over goede voetgangers- en fietsinfrastructuur. Het project is bijgevolg goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.-

Het pand bevindt zich daarenboven ook in de nabijheid van verschillende hogere onderwijsinstellingen waaronder campus Rabot – Odisee, campus Coupure (Universiteit Gent) en campus Hoogpoort (Arteveldehogeschool).

Draagkracht van de buurt

De straat wordt gekenmerkt door voornamelijk een residentiële functie. Er zijn ook panden in de nabije omgeving met een commerciële plint of commerciële functie (Lidl, tankstation). Schuin tegenover de site bevindt zich ook het Tolhuispark. Deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuysvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Conclusie

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

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

De fietsenstalling voor student-bewoners wordt inpandig voorzien waardoor eventueel verder dragend geluid vanop deze plek vermeden wordt. Deze fietsenberging en de stalling voor bezoekers wordt daarenboven bereikt via een voldoende brede onderdoorrit (3,8m) waardoor deze beide zeer vlot toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein. Door de goede toegankelijkheid en de voldoende ruime fietsenstalling wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein vermeden.

Op het gelijkvloers is er tevens een ruime inkomzone voor de studenten. De inkomzone wordt enerzijds gekenmerkt door de onderdoorrit, anderzijds door de verbrede inkom en de directe aanwezigheid van de gemeenschappelijke leefruimte op het gelijkvloers. Dit kan verhinderen dat de studenten lang op het openbaar domein blijven dralen. Bovendien bevindt zich aan de straatzijde ook een lokaal voor de conciërge. Vanuit dit lokaal kan ook toezicht gehouden worden naar eventueel overlast op het openbaar domein.

Het nieuw bouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak. Dit plat dak wordt niet in gebruik genomen als dakterras bij de studenthuysvesting. Dit moet lawaaihinder vermijden. Met die reden wordt ook als **bijzondere voorwaarde** expliciet opgelegd dat de platte daken niet als dakterras kunnen aangewend worden.

Ongeacht het ontwerp zich maximaal richt op het eigen perceel, zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Er wordt geoordeeld dat dit eigen is aan een stedelijke context en hierdoor ook aanvaardbaar is.

De tuin is toegankelijk voor de studenten via een pad met een wandellus. Rondom het pad worden vaste planten en bloemrijk grasland voorzien. Het tuinontwerp bundelt het gebruik van de tuin zo tot het wandelpad en de twee intensieve graszones. Hierdoor zal een kwalitatieve, groene en aangename tuin gecreëerd worden voor studenten. Het creëren van een kwalitatieve buitenruimte wordt nagestreefd bij alle bewoners en gebruikers van de stad. Tegelijk moet ook bewaakt worden dat de tuin niet uitnodigt tot excessief gebruik ervan, zodat er overlast kan gecreëerd worden. Voorliggend ontwerp heeft hierin een evenwicht gevonden door het gebruik van de tuin te bundelen en voldoende groen te voorzien aan de randen als buffer naar de aanpalende percelen.

3/ BEHEER

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken. Het ontwerp voorziet alvast een apart lokaal voor een studentencoach/conciërge. Dit zal een positieve impact hebben op het beheer.

Conclusie

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

Inrichting grootschalige studentenhuysvesting

De kamers en studio's hebben een variërende diepte van 4,20m tot 4,90m en een minimumbreedte van 2,70m. Alle kamers en studio's zijn bijgevolg zodanig vormgegeven dat deze goed en kwalitatief in te richten zijn. De units zijn steeds ook voorzien van voldoende daglicht.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich op elke verdieping aan de straatzijde, centraal in het gebouw. Naast de toegangsdeur wordt ook een glazen wand voorzien om vanuit de leefkeukens in de gang het nodige natuurlijke daglicht binnen te trekken in het gebouw. De leefruimtes zijn niet van die aard dat ze heel groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn. Bovendien worden de toegangsdeuren van de leefruimtes binnen 2 sasseuren geplaatst om lawaaihinder naar de overige kamers op de gang te beperken.

Het sanitair wordt op elke verdieping verspreid voorzien. Het gaat om telkens 2 douchekamers, en 2 aparte toiletten. Ze situeren zich enerzijds centraal in de gang, anderzijds links in het gebouw bij de trappenkoker. Beide locaties zijn goed bereikbaar vanuit elke kamer en ook nabij de leefkeukens. Enkel op het gelijkvloers wordt slechts één sanitaire cel voorzien met douche en toilet samen. Om te voldoen aan artikel 4.32 van het Algemeen Bouwreglement wordt daarom

opgelegd dat er op het gelijkvloers nog een bijkomend apart toilet of douche moet voorzien worden. Hierdoor zal er in het totaal project ook 1 studio minder zijn, en 1 kamer (met kookgelegenheid) meer. Door het toevoegen van een douche of toilet zullen alle kamers in de nabijheid over voldoende sanitair beschikken.

Het gelijkvloers wordt opgedeeld door de onderdoorrit. Aan de linkerzijde wordt plaats gemaakt voor de technieken, een cabine van Fluvius, de fietsenstalling en het afvallokaal. Deze functies zijn allemaal goed bereikbaar vanaf het openbaar domein en vanuit de studentenhuisvesting.

Het pand kent een logische, werkbare en kwalitatieve inrichting.

Slopingswerken en ontpitten

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande supermarkt met magazijn alsook het linker aanpalende pand Tolhuislaan 72 gesloopt. In de bestaande toestand zijn beide percelen volledig bebouwd. Na de werken zal er een nieuw bouwvolume aan de straatzijde komen. De achterliggende tuinzone blijft onbebouwd. Hierdoor wordt 60% van de site onbebouwde tuinzone.

Het huidige uitzicht van de loodsen dateert van 1962. Toen werd de bestaande garage verbouwd tot de huidige situatie. Deze loodsen hebben geen erfgoedwaarde en kunnen bijgevolg gesloopt worden.

De Tolhuislaan vertoont een vrij heterogeen straatbeeld met gemengde woon- en handelsfunctie waarin ongeveer alle types van doorsnee burger- en arbeidershuizen uit begin twintigste eeuw voorkomen. In dit deel van de straatwand, Tolhuislaan nrs. 72 – 82, bevinden zich woningen van dezelfde neoclassicistische stijl. Ze vormen een aaneengesloten stijleenheid en passen past in ruimere context binnen het beeld van de Tolhuislaan. Het pand nr. 72, is het meest sobere qua ornamentiek. Het pand heeft een locus- en belevingswaarde doordat het een deel vormt van de behouden gebleven begin 20e-eeuwse straatwand van dit deel van de straat. Het pand ondersteunt deze lokale stedenbouwkundige structuur.

De erfgoedwaarden van Tolhuislaan 72 zijn beperkt en wegen vooral niet op tegen de andere belangen die gerealiseerd worden in de voorliggende aanvraag. Met dit project wordt bijvoorbeeld een ruime ontpitting (ca. 764m²) voorzien, welke sterk nodig is in de Binnenstad in functie van verluchting, positieve waterhuishouding en het tegengaan van het hitte-eilandeffect. Het inrichtingsplan van de tuin maakt ook potentiële tuinuitbreidingen voor de woningen in de Kartuizerlaan of Tolhuislaan mogelijk, met name door geen bijkomende bebouwing te voorzien in de tuinzone. Met het project wordt een programma gerealiseerd waar de stad ook een grote nood aan heeft (grootschalig studentenhuisvesting) op een plaats die hiervoor geschikt is. De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent immers verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande geregementeerde 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. Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met

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

Bovenstaande belangen wegen meer door dan de beperkte erfgoed-, locus- en belevingswaarde van het pand, waardoor de sloop van deze woning in 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' verantwoord is.

Nieuw bouwvolume: gabariet, architectuur en vormgeving

Gabariet

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden. In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten en hierdoor compacter te bouwen.

De Tolhuislaan heeft een vrij breed profiel. Het gabariet in de straat wordt gekenmerkt door (historische) panden met 3 tot 3,5 bouwlagen plus een hellend dak, of panden met 4 bouwlagen met plat dak (bvb. aan de overzijde van de straat). Een gabariet van 4 bouwlagen met plat dak, zoals gevraagd in dit project, is dus ruimtelijk inpasbaar in de straatwand en zet in op de noodzakelijke verdichtingsstrategie in de stad.

De kroonlijsthoogte is lager dan de bestaande nokhoogte van de omliggende bebouwing. De nieuwe kroonlijsthoogte is gemiddeld gezien 2,25m-2,9m hoger dan de kroonlijsthoogte van de aanpalende percelen. Het linker aanpalende pand bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Het rechter aanpalende pand bestaat uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. Dit nieuw bouwvolume heeft impact op de scheidingsmuren. Deze moeten verhoogd worden ter hoogte van het hellend dak van de aanpalende percelen. Echter is deze ophoging eerder beperkt omdat deze zich situeert ter hoogte van het dakvolume en het nieuwe gabariet (op de verdiepingen) niet dieper komt dan deze van de burens. Het volume zal daarom een beperkte impact hebben op de lichtinval dat binnenvalt via de dakvlakramen op de aanpalende percelen. Het effect is aanvaardbaar in deze stedelijke context.

Voorliggend ontwerp getuigt van compact bouwen. Er wordt een volume voorzien van 4 bouwlagen met een beperkte bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en tot 12,1m op verdieping. Hierdoor kan ook meer dan 760m² ontpit en vergroend worden.

Architectuur en vormgeving (advies Team Stadsbouwmeester)

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 1 februari 2024.

Nadien was er verdere afstemming via email, tot een integraal gunstig advies werd bekomen.

Stedenbouwkundig wordt de rij vervolledigd, met een volume dat zich inpast in de rij op vier bouwlagen.

De beëindiging is helder door een goede kroonlijst. Er wordt een helder plan opgebouwd met een zuivere opbouw, waarbij wordt uitgegaan van een centrale poort, architecturaal uitgewerkt

als een type 'koetspoort', die vanaf de straat doorzichten geeft naar de achterliggende tuin. Deze zal het komen en gaan op heldere wijze faciliteren. Dat is erg waardevol. De organisatie van het plan zit helder, met aan een zijde van de koetspoort de ondersteunende functies (technische ruimte en fietsenstalling) en aan andere zijde de leefruimte en het conciërgelokaal. Verderop bevinden zich de kamers voor een eerste leefgroep. Op de verdiepingen verschijnt een eenvoudig plan met centrale leefruimtes.

Het volume kenmerkt zich architecturaal door een rustige geleding en ritmering, met een subtiele verwijzing naar de pandenstructuur in de omgeving. De raamopeningen verschillen licht van elkaar, maar verwijzen naar het type kamer. De centrale leefruimtes worden verduidelijkt in het gevelbeeld door grotere openingen voor de ramen. Het bijzonder moment in de gevel, namelijk de entree met koetsdoorgang wordt ook zo afleesbaar gemaakt. Het geheel is verzorgd en mooi gedetailleerd opgebouwd.

Qua uitstraling oogt zowel de keuze voor materialisatie als de kleurstelling gepast voor deze omgeving.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Mobiliteit

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Algemeen Bouwreglement en in het Parkeerplan Gent. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Voor studenten zet de Stad in op duurzame vervoersmiddelen. **Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen in een studentenproject daarom geen autostaanplaatsen voorzien worden maar moeten wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is).**

De aanvraag is vanuit mobiliteitsoogpunt aanvaardbaar mits **voorwaarden**:

- de nieuwbouw door zijn centrale ligging uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmodi en de student-bewoners zich dus makkelijk op een duurzame manier zullen kunnen verplaatsen;
- er voldoende inpandige fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners worden voorzien in een afsluitbare fietsenberging;
- de fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners zich op het gelijkvloers en dicht bij het openbaar domein bevinden. Daardoor zijn ze heel vlot toegankelijk;
- in het voorliggend ontwerp worden onvoldoende inpandige fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Conform de fietsparkeerrichtlijnen moeten 20% bezoekersplaatsen voorzien worden. Hier gaat het om 13 plaatsen. Het plan voorziet slechts 7 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat nog een bijkomende fietsenparking moet voorzien worden voor bezoekers met 6 fietsstelplaatsen. Deze kan ingeplant

worden op de plaats van de afvalberging. Hierdoor wordt de afvalberging kleiner. Dit zal ook tot gevolg hebben dat de poort naar de tuin moet verplaatst worden tot voorbij de toegang van de bezoekersparking.

- de fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers zich aan de inkomzone bevinden en niet in een afsluitbare fietsenstalling staan. Daardoor zijn ze vlot toegankelijk en hoeven bezoekers niet over een code, sleutel, of badge te beschikken vooraleer ze hun fiets kunnen parkeren;
- alle fietsparkeerplaatsen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen voldoen en voldoende gebruikscomfort garanderen;
- er conform de stedelijke regelgeving geen autoparkeerplaatsen worden voorzien;
- er door het wegvallen van de autoparking van de supermarkt niet langer auto's het terrein op- en af zullen rijden. Hierdoor verbetert de veiligheid en doorstroming van het verkeer op het openbaar domein.

Openbaar domein

In functie van de bereikbaarheid van de fietsenstalling wordt slechts één oprit van maximaal 2m toegestaan, de andere boordstenen zijn op te trekken. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dus niet zoals op de plannen getekend dat hetzelfde materiaal wordt doorgetrokken. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Milieugerelateerde aspecten met betrekking op de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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).

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van

OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van het sanitair, keukens en onderhoud van het gebouw en wordt geloosd via een septische put in de riolering van de Tolhuislaan.

Aspect lucht

Bij de warmtepomp dient het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

Aspect geluid

De buitenunit van de warmtepomp dient te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlarem II, immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht klachten van geluidshinder afkomstig van onder meer warmtepompen. De installatie dient zodanig te worden opgesteld, uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Het specifieke geluid van de warmtepomp dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlare II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Aspect afval

De aanvraag omvat tevens de sloop van bestaande gebouwen op het terrein. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gebouw asbestverdachte toepassingen bevat.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan onder meer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlare II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

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

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

Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

Vijftien kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

In het sloopopvolgingsplan worden de gegevens gebruikt uit asbestinventarisatetesten. Tijdens de verwijdering dient extra aandacht te worden besteed aan destijds niet inspecteerbare toepassingen (zoals enkele plafonds). Niet eerder geanalyseerde asbestverdachte toepassingen dienen voorafgaand aan de sloopwerken alsnog te worden geanalyseerd of te worden behandeld als asbesthoudende toepassingen. Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd. Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072075-002/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde opgenomen**.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 2010 m ² /jaar - 5,51 m ³ /dag - 2,18 m ³ /uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	2010 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp, opgesteld in het technisch lokaal Nieuw	100 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024088501 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20240201_DO_KK_SBM0689_GSHV_Tolhuislaan_70-72.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een grootschalige

studentenhuisvesting (met warmtepomp) na het slopen van de bestaande bebouwing aan RES. TOLHUIS bv (O.N.:1000900240) gelegen te Tolhuislaan 70 en 72, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Tolhuislaan met inrichtingsnummer 20240701-0057 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 2010 m ² /jaar - 5,51 m ³ /dag - 2,18 m ³ /uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	2010 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp, opgesteld in het technisch lokaal Nieuw	100 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 augustus 2024 onder ref. 072075-002/PV/2024 zijn strikt na te leven.

Bijzondere aandachtspunten: het afvallokaal dient van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.

De voorwaarden uit het advies van **Farys** afgeleverd op 4 september 2024 onder ref. AD-24-925 zijn strikt na te leven.

De voorwaarden uit het advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref. 5000076205 zijn strikt na te leven.

Voor dit project dient er een klantencabine middenspanning opgericht te worden. Dit werd reeds geïntegreerd in het project. Langs kant Tolhuislaan dienen er 3 doorvoeren HAUF150 ingegoten te worden op 80 cm onder het maaiveld. U dient uw cabine aan te vragen via de website www.fluvius.be

De voorwaarden uit het advies van **Proximus** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref. JMS 621300 zijn strikt na te leven.

De voorwaarden uit het advies van **Wyre** afgeleverd op 13 augustus 2024 zijn strikt na te leven. *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

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

Archeologie – uitgesteld vooronderzoek

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **29687** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Platte daken zijn geen terras

De platte daken kunnen niet als dakterras aangewend worden

Gemeenschappelijk sanitair en wijziging van studio 0.04 naar kamer 0.04

Op het gelijkvloers moet naast de badkamer met (mindervalide) toilet en douche nog een aparte douche komen. De badkamer bij unit 0.04 moet daarvoor omgevormd worden naar een gemeenschappelijke douche. In totaal moet er op het gelijkvloers minimaal 1 toilet voor mindervaliden zijn en 1 gemeenschappelijke douche. Unit 0.04 wijzigt hierdoor van een studio naar een kamer met kookgelegenheid. Deze voorwaarde werd tevens verduidelijkt op plan.

Fietsenstalling voor bezoekers

Er moeten nog 6 bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien worden, in een gelijkaardige opstelling als de reeds voorziene 7 plaatsen. Deze kunnen gerealiseerd worden op de plaats van de afvalberging. Hierdoor zal ook de poort naar de tuin, meer naar achteren moeten verschoven worden. Deze voorwaarde werd tevens verduidelijkt op plan.

Groendak

Het groendak moet een bufferend vermogen hebben van minimaal 50l/m².

Riolering

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

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

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

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

De eventuele regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit in functie van de fietsenstalling:

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein toegestaan. Alle fietsstaanplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden en de bestaande opritten verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil

een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dus niet zoals op de plannen getekend dat hetzelfde materiaal wordt doorgetrokken.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 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).

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

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.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het specifieke geluid van de warmtepomp dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.
2. Vijftien kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.
3. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072075-002/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hemelwater

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

1. Bij de warmtepomp dient het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

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

2. De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

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

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

3. In het sloopopvolgingsplan worden de gegevens gebruikt uit asbestinventarisatetesten. Tijdens de verwijdering dient extra aandacht te worden besteed aan destijds niet inspecteerbare toepassingen (zoals enkele plafonds). Niet eerder geanalyseerde asbestverdachte toepassingen dienen voorafgaand aan de sloopwerken alsnog te worden geanalyseerd of te worden behandeld als asbesthoudende toepassingen. Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd.

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

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

Natuur

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Groendak

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

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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en

minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11088 - OMV_2024088501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een grootschalige studentenhuisvesting (met warmtepomp) na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024088501

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

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

Plannen	Hash code (base64)
Kopie van BA_Tolhuislaan_G_B_1_Westgevel bestaand.pdf	JlqHeXyB7KdyVzfa+Pxiwg==
Kopie van BA_Tolhuislaan_G_N_1_Westgevel nieuw.pdf	8WeiRB5RyHfYXKJ/ksLiyw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_G_N_2_Oostgevel nieuw.pdf	20xscw+Yctjp5uWcQQdL5g==
Kopie van BA_Tolhuislaan_G_N_3_Noordgevel nieuw.pdf	QWiA5LdsFhKi98br+U7hBg==
Kopie van BA_Tolhuislaan_G_N_4_Zuidgevel nieuw.pdf	9u5iUBGns8c2cdV2riQL1Q==
Kopie van BA_Tolhuislaan_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	PdfAgOPzEEkdsdwmZdbA8Q==
Kopie van BA_Tolhuislaan_I_N_2_Inplantingsplan nieuw.pdf	5syxZsJX36/IihkFVQy0yw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_L_N_1_Legende.pdf	QS1rdHgGmqaxu6aD25Yygw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_1_Plan +0.pdf	CQC/3P1ZHku8PIKQRbnXXg==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_2_Plan +1.pdf	MISMddkctN4aVaqlct4IA==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_3_Plan +2.pdf	Qz/tTh1hdcrAXUeLFTj6OA==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_4_Plan +3.pdf	TMPsVEI3aYOshYoBNPlk9g==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_5_Dakenplan.pdf	tBVxag4nVIFw/gZlbc555w==
Kopie van BA_Tolhuislaan_P_N_6_Rioleringsplan.pdf	OMKuWYqDtaZwAPoAZUb/Yg==

Kopie van BA_Tolhuislaan_S_N_1_Snede AA'.pdf	wxUcCsAm8Yuvy/SrWobfJA==
Kopie van BA_Tolhuislaan_S_N_2_Snede BB'.pdf	CeJxxAZZ2gHALH0+8ZcHfA==
Kopie van BA_Tolhuislaan_S_N_3_Snede CC'.pdf	4P/VG9kXRDOpUKK9IThTVQ==
Kopie van BA_Tolhuislaan_S_N_4_Snede DD'.pdf	A0E3BfORQLtwGI52+Oh7Vw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_B_1_Terreinprofiel dwars bestaand.pdf	RsTgNDMYin0c/6/ULwI3Yw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_B_2_Terreinprofiel langs bestaand.pdf	aeqSpmlrgu5VGFjUyA/tMA==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_N_1_Terreinprofiel 1 nieuw.pdf	O8kJzwP1DtwN7QXW48ruCw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_N_2_Terreinprofiel 2 nieuw.pdf	smL/AllrxYUYEMXCJkF1EQ==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_N_3_Terreinprofiel 3 nieuw.pdf	1xYEdofCqyrhdmreJDUZcQ==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_N_4_Terreinprofiel 4 nieuw.pdf	uCebZ/OVNsdi+ibzqVClmLw==
Kopie van BA_Tolhuislaan_T_N_5_Terreinprofiel 5 nieuw.pdf	th5I4cL6d10ToJyEucc2A==