



2024_CBS_11090 OMV_2024069782 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een grootschalige accommodatie voor studenten - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 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

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?

CITYNEST NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1004, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024069782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning naar een grootschalige accommodatie voor studenten
- Adres: Kortrijksesteenweg 954-1002, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 556F4 en 556E4

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
13 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen langs de Kortrijksesteenweg in de Stationsbuurt-Zuid. Dit gedeelte van de Kortrijksesteenweg is gelegen tussen de Binnenring (R4) en De Sterre. De bebouwing langs dit deel van de steenweg kenmerkt zich voornamelijk door appartementsgebouwen. Deze gebouwen worden veelal omringd door tuinen met hoogstammig groen. Het terrein in kwestie wordt links geflankeerd door een vrijstaande villa en rechts door een meergezinswoning (5 bouwlagen met een plat dak). Achteraan grenst de site aan de tuinzones van de woningen gelegen langs de Koersenstraat.

De projectsite betreft een perceel met een oppervlakte van ca. 2.067 m². Op de site bevindt zich een meergezinswoning met achteraan 10 garageboxen en enkele bomen.

De meergezinswoning bestaat uit een half ondergrondse bouwlaag, twee volwaardige bouwlagen en twee functionele bouwlagen onder een hellend dak (kroonlijsthoogte: 6,77 m - dakrandhoogte: 13,99 m). Het gebouw heeft een bouwdiepte van 30 m en een breedte van 20 m (excl. terrassen). De architectuur van het gebouw wordt gekenmerkt door zijn topgevels dewelke wit zijn gekaleid. Het gebouw bestaat uit 16 woonentiteiten en bevat tevens twee inpandige garages en een conciërgewoning. Deze garages en conciërgewoningen bevinden zich ter hoogte van de onderste bouwlaag, aan de achterzijde van het gebouw.

De garageboxen die zich op de site bevinden, staan ingeplant tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen. Deze garageboxen hebben een footprint van 189 m² en zijn afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 2,06 m – nokhoogte: 3,27 m). Zowel de inpandige garages als de garageboxen worden bereikt door een oprit in de rechter zijtuinstrook.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van de meergezinswoning naar een studentenhuysvesting met bijhorende omgevingsaanleg en het slopen van de garageboxen.

Het project omvat 77 kamers, 5 leefkeukens, het bijhorend sanitair en een conciërgewoning. De 77 units omvatten 13 studentenstudio's en 64 studentenkamers.

De kamers en studio's bevinden zich op niveau 0 tot en met 4. Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

- 31 kamers met lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²)
- 29 kamers met lavabo, douche en toilet (min. 15 m²)
- 2 kamers met lavabo en keukenunit (min. 15 m²)
- 2 kamers met lavabo, douche en keukenunit (min. 18 m²)
- 13 studio's met lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21 m²)

Op de niveaus 0, 1, 2,3 en 5 is er een gemeenschappelijke leefkeuken: op niveau 0 is deze ca. 30,8 m² groot, op niveau 1 en niveau beide ca. 51,8 m², op niveau 3 ca. 47m² en op niveau 5 ca. 49 m².

Deze situeren zich rechts vooraan in het hoofdvolume. Verder is op de niveaus 1 tot en met 4 nog volgend gedeeld sanitair: douchekamer(s), een toegankelijke douchekamer met toilet, en apart(e) toilet(ten). Ter hoogte van de bovenste gemeenschappelijke leefkeuken wordt ook een toegankelijk toilet voorzien.

De inkomzone voor studenten bevindt zich aan de rechter zijgevel van het gebouw en is ontworpen met oog voor toegankelijkheid, inclusief voor rolstoelgebruikers. Vanaf de straat kan de inkomhal bereikt worden via een helling. Achter de inkomdeur biedt de inkomhal directe toegang tot de lift, afvalberging en techniekenruimte. De bovenliggende verdiepingen kunnen worden bereikt via de lift of een van de twee trappenhallen, die toegankelijk zijn via de centrale middengang van het gebouw.

In het voorste deel van het gebouw is de fietsenberging voor studenten ingericht, met 79 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsenberging is alleen extern toegankelijk via een pad langs de rechter zijgevel. Tegen de rechter zijgevel van het gebouw, rechts van de toegang, zal een fietsenstalling voor bezoekers worden voorzien. Deze niet-overdekte fietsenstalling biedt plaats aan 16 fietsen.

Verbouwingswerken

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

Niveau 0

In bestaande toestand omvat de kelder verscheidene bergingen, 2 autostaanplaatsen en een conciërgewoning. De oprit tot deze parkeerplaatsen bevindt zich in de rechter zijtuinstrook.

De bestaande kelderverdieping, die zich deels onder het straatniveau bevindt, zal in gebruik worden genomen als studentenkamers, leefkeuken, conciërgewoning maar ook de inkom van het gebouw zal zich hier situeren. De kelder zal na de werken 8 studentenkamers, een conciërgewoning (55 m²), een gemeenschappelijke leefkeuken, een fietsenberging, de inkomhal, een afvallokaal (15,33 m²), en techniekenruimte huisvesten.

In functie van toegankelijkheid en daglichttoetreding zal een deel van het perceel uitgegraven worden. Er wordt een lichte helling (talud) gecreëerd aan de zijkanten en achterkant van de studentenhuisvesting. In de rechter zijtuinstrook betreft dit een helling van 6%. Deze uitgravingen gebeuren tot een diepte van 1,36 m (gemeten tov straatniveau). Aan de voorzijde van het gebouw wordt een keerwand (hoogte: 1,36 m) geplaatst op 90 cm afstand van de voorgevel van het gebouw. Deze graafwerken maken het eveneens mogelijk bijkomende gevelopeningen in de gevels van het gebouw te voorzien.

Voor de studenten wordt een fietsenberging voorzien voor 79 fietsen. De fietsenberging is bereikbaar vanaf de Kortrijksesteenweg via een nieuwe helling, op eigen terrein. Voor de studenten worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Voor de bezoekers wordt een niet-overdekte fietsenstalling voorzien voor 16 fietsen. Deze fietsenstalling is eveneens bereikbaar via de nieuwe helling.

Niveau 1 tot en met 4

In de bestaande toestand bevinden zich op de verdiepingen telkens 4 appartementen (totale gebouw = 16 appartementen) met uitpandige terrassen. Deze voormalige appartementen zullen worden omgevormd tot studentenkamers en -studio's, leefkeukens en gemeenschappelijk sanitair. Deze werken betreffen interne verbouwingswerken. De gevels van het gebouw blijven ongewijzigd m.u.v. aanpassingen aan de gevelindeling. De bestaande, uitpandige terrassen zullen worden verwijderd.

Niveau 5

Bovenop het bestaande platte dak van het gebouw zal een extra volume worden toegevoegd. Dit volume betreft een teruggetrokken bouwlaag met een plat dak met een dakrandhoogte van 15,39 m. Het volume trekt zich 6,6 m terug t.o.v. de voorgevel, 5,25 m t.o.v. de zijgevels en 3,9 m t.o.v. de achtergevel. Deze bouwlaag verkrijgt een bouwdiepte van ca. 25 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn. Binnen deze volumeuitbreiding zal een gemeenschappelijke leefkeuken worden ingericht en een aangepast toilet. Deze leefkeuken is bereikbaar via de lift en via de trappenhallen.

Daken en gevelafwerking

Tot slot worden alle platte daken, behalve de platte daken van de dakuibouwen, als groendak aangelegd. Op de platte daken van de dakuibouwen worden enkele zonnepanelen voorzien.

Ten opzichte van de bestaande toestand zullen de afwerkingsmaterialen beperkt wijzigen. De gevel van het gebouw zal wit gekaleid worden. Het witte houten buitenschrijnwerk wordt vervangen door zwart houten buitenschrijnwerk. De dakbedekking (rode dakpannen) blijft ongewijzigd. De nieuwe optopping zal afgewerkt worden met grijze aluminium gevelpanelen.

Omgevingsaanleg

Slopen garageboxen

In de bestaande toestand bevinden zich tien garageboxen die zullen worden afgebroken. Deze garageboxen maken plaats voor een groenzone. De bestaande gemene muren zullen hierbij behouden blijven. De profielen van deze muren wijzigen niet, ook de bestaande hoogtes blijven aangehouden.

Bomen

Er wordt gestreefd naar maximaal behoud van het aanwezige groen. De waardevolle bomen op het perceel blijven staan. Twee bomen (soort: carpinus) in de zij- en achtertuin zullen worden verplaatst naar de boomgaard.

Het onbebouwde gedeelte achter het gebouw wordt ingericht als boomgaard. Hiervoor worden verschillende nieuwe bomen aangeplant.

Toegangspaden/brandweg

De inkomhal wordt voorzien op niveau 0 (1,36 m onder straatniveau) en is toegankelijk via hellingen (6%) die worden aangelegd in de rechter zijtuinstrook. Deze hellingen bestaan uit een toegangspad in klinkers van 2,11 m breed en een brandweg in gewapend gras van min. 3,50 m breed. Zowel de fietsenstalling voor bezoekers als de inpandige fietsenberging zijn bereikbaar via het hellend pad. Aan de voorzijde van het gebouw komt een pad in schors, dat bij brand als tweede evacuatieweg dient en toegang biedt tot een technische ruimte. Dit pad bevindt zich

gedeeltelijk in de linker zijtuinstrook. Tot slot zal doorheen de boomgaard ook een smal pad worden aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/01/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een appartementsgebouw (2004/726).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en naar aanleiding van het advies van o.a. het mobiliteitsbedrijf. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing. Voorliggend wijzigingsverzoek wenst enkele onduidelijkheden recht te zetten en voorziet fietsenstallingen voor bezoekers op de plannen.

Op 18 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. *Farys*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 5 juli 2024 onder ref. AD-24-677:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.2. *Fluvius*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 juni 2024 onder ref. 5000071273:

Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, heeft men de impact op de netten ingeschat. Volgende informatie wordt meegegeven:

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website www.fluvius.be of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34, met de vermelding van bovenstaande kenmerk. Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen.

Indien de gevraagde vermogens een bepaalde grote hebben zal er nood zijn om binnen het project een distributie en of klantcabine mee op te richten!

Op de website van Fluvius zijn de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen terug te vinden. Hieraan dient voldaan te worden.

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.3. Wyre (Telenet)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 juni 2024

Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Onderstaande voorwaarde wordt opgenomen in de vergunning:
Er is een netuitbreiding nodig om dit project aansluitbaar te maken.*

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

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

Deze aanvraag moet minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw ingediend worden.

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.

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. JMS 618234:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikken, wordt een voorwaardelijk gunstig afgeleverd. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn:

- * 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.*

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.5. AWW

Eerste advies:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 18 juli 2024 onder ref. AV/411/2024/00903:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * De septische putten en de inrijhelling dienen achter de bouwlijn voorzien te worden.*
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

Tweede advies (na wijzigingslus):

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 2 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/00903/A:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- * De septische putten en de inrijhelling dienen achter de bouwlijn voorzien te worden.*
- Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.6. Brandweer

Eerste advies:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 juni 2024 onder ref. 035631-007/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * Aanpassing van het openbaar domein (onderbreking parkeerstrook binnen de draaistralen 11/15m) is vereist voor de toegang van de brandweer.*
- * Automatische blussing te voorzien in het vuilnislokaal.*
- * Op iedere bouwlaag liftsassen te voorzien (dit mogen nulsassen zijn).*

Tweede advies (na wijzigingslus):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. 035631-008/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * Aanpassing van het openbaar domein (onderbreking parkeerstrook binnen de draaistralen 11/15m) is vereist voor de toegang van de brandweer.*
- * De uitgangen van het gebouw (gedeelte studentenhuisvesting) moeten indien ze vergrendeld zijn steeds lokaal kunnen geopend worden (doormiddel van een drukknop). Bijkomstig moeten de deuren automatisch ontgrendelen bij stroomuitval en branddetectie.*

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

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

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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

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

Deze ruimtes moeten voldoen aan de volgende vereisten:

- voldoende groot zijn: 2,5m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid + 1.25m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1.5m² per unit zonder kookgelegenheid + 1m² per unit met kookgelegenheid;
- per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;
- gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Toetsing: afwijking toestaan. Aangezien er 60 units zijn zonder kookgelegenheid, zouden er in totaal 6 leefkeukens nodig moeten zijn. Huidige aanvraag voorziet er slechts 5. Door het aantal te verlagen maar de oppervlakte per leefkeuken wel te verhogen, kan er meer ruimte-gevoel gerealiseerd worden (zonder dat ze te ruim worden). Dit geeft meer verblijfskwaliteit in de leefruimtes. De leefruimtes zijn niet van die aard dat ze te groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn. Rekening houdende met het feit dat het gaat om een verbouwing en de totale oppervlakte gegarandeerd blijft, kan een afwijking op het aantal leefkeukens verleend worden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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 zijn toegankelijk. Bovendien is er op de verdiepingen één tot vier telkens ook een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo aanwezig.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5.5. Bescheiden woonaanbod

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

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

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

1° het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs heeft formeel zijn instemming verleend met de samenwerkingsovereenkomst;
2° de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode;
3° in de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over de huurprijs van individuele studentenkamers opgenomen.”

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

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

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit

niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

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

Een groot deel van het perceel wordt onthard wat een positieve impact heeft op de waterhuishouding van het perceel.

De nieuwe toegangen worden voorzien in waterdoorlatende verhardingen.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterput

Het dak van 415,59 m² wordt aangesloten op totaal 42.000 liter hemelwaterputten. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de wc's en buitenkraan voor de 2 woongelegenheden (studentenhuisvesting + conciërgewoning).

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de tuin (buitenkraan). Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak

In totaal wordt 101,08 m² groendak voorzien, met bufferend vermogen van 50 l/m².

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 95.940 liter/maand. Deze dakoppervlakte (415,59 m²) wordt aangesloten op de hemelwaterputten en is vrijgesteld voor de aanleg van een groendak.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi, 30 cm diepte). De voorziening dient een inhoud te hebben van 13.402,29 liter (406,13 m² x 33 l/m²) en een oppervlakte van 32,4904 m² (406,13 m² / 12,5).

Bij de bepaling van de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt gerekend met een dakoppervlakte van 415,59 m² + helft groendak van 50,54 m² - 2x 30 m².

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 13.440 liter buffervolume en 10,57 m² infiltratieoppervlakte.

Er wordt geen afwijking gevraagd.

De infiltratievoorziening is niet correct gedimensioneerd volgens de GSV. De infiltratievoorziening dient een oppervlakte van minimum 32,4904 m² te hebben. Dit wordt opgelegd **als bijzondere voorwaarde**.

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

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het project heeft geen negatieve effecten op aanwezig waardevol groen. De hoogstammige bomen worden behouden.

Er worden garageboxen 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%.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 juni 2024 tot en met 23 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **18 bezwaarschriften** ingediend.

Naar aanleiding van een wijzigingsverzoek werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 26 september 2024 tot en met 25 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Onvolledig, onduidelijk en incorrect dossier

De aanvraag bevat meerdere incorrecte gegevens:

- De af te breken garages hebben een ander niet in deze aanvraag vermeld kadasternummer namelijk 556E4 met tevens verkeerde vermelding in beschrijvende nota architect.
- De aanvraag bevat een verkeerde fotografische weergave van de af te breken garages: Deze garages bevinden zich echter in de grijze achterliggende strook met kadasternummer 556E4.
- De omgevingsaanvraag toont een verkeerde weergave op plan van aanpalende eigenaars af te breken garages..
- De te slopen garages palen aan de buitenmuur van de garages van Koersenstraat 2-16. Hierover wordt geen informatie gemeld in de aanvraag, er is nooit contact opgenomen met de mede-eigenaars of de VME hierover.
- Het potentiële gevaar voor veiligheid van mens en milieu wordt onvoldoende onderzocht. De begeleidende nota van de architect doet een uitspraak over de veiligheid tijdens de ontwerpfase, echter zonder verdere begeleidende documenten/ uitgevoerde risico analyses ter staving. Zo dient de stabiliteit van de gemene muur thv de garageboxen onderzocht worden dmv een stabiliteitsonderzoek. Er is ook geen asbest inventaris/ risico analyse terug te vinden van de vrijkomende stoffen die tijdens de verbouwingen een risico kunnen vormen voor de lucht en bodemverontreiniging en de veiligheid van de omwonenden.
- De bestaande gemene muur met de achterliggende eigenaars is op plan niet correct getekend als gemene muur. De grond van de aanvragende partij werd destijds opgehoogd en bevindt zich hoger dan deze van de aanpalende buur.
- De aanvraag bevat een foutief hemelwaterformulier van een pand gelegen op een andere locatie.

- De omschrijving “Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging (...)” van de aanvraag is incorrect. Er is weldegelijk een functiewijziging nl. van wonen naar studentenkamers.

Bespreking van het bezwaar:

De gewijzigde projectinhoudversie die werd overgemaakt op 11 september 2024 verduidelijkt de opmerkingen omtrent onvolledigheden, onduidelijkheden en incorrectheden.

- *Op de plannen wordt het perceelsnummer nl. 556E4 correct weergegeven. Dit werd ook aangepast in de beschrijvende nota;*
- *De foto's in het dossier geven zowel het gebouw als de garages weer.*
- *In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat de gemene muren behouden blijven. De profielen van deze muren zullen niet wijzigen.*
- *De bouwheer stelt een ingenieur stabiliteit aan om de gemene muren te bekijken en zal de nodige maatregelen treffen om de garages veilig af te breken. De aanvraag bevat eveneens asbestattesten, een werfcharter en een document omtrent arbeidsongevallen. Omtrent afval, stofemissies en bodem zullen bijzondere voorwaarden worden opgenomen.*
- *Op het terreinprofiel wordt de muur van de achterliggende buur even hoog ingetekend als de garages. Het wordt aangeraden voorafgaand aan de werken een plaatsbeschrijving op te maken.*
- *Het klopt inderdaad dat een foutief hemelwaterformulier werd toegevoegd aan de aanvraag, echter werden de noodzakelijke velden m.b.t. het hemelwater wel correct ingevuld in het Omgevingsloket.*
- *In het loket werd correct ingegeven dat de bestaande functie een meergezinswoning met 16 units betreft en dat de geplande functie studentenkamers betreffen.*
- *De handeling ‘verbouwen zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden’ heeft betrekking op de conciërgewoning.*

9.2. Algemeen Bouwreglement & Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

- Artikel 4.22 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

De omvorming van een meergezinswoning naar gemeenschappelijke studentenhuisvesting is in strijd met artikel 4.22 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. Deze stelt: *“Het oprichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is niet toegelaten op een terrein waar een (of meer) te beschermen eengezinswoning(en) aanwezig is”*. De 16 appartementen dienen gezien te worden als gestapelde eengezinswoningen.

Bespreking van het bezwaar:

Het algemeen bouwreglement laat het omvormen van een meergezinswoning toe. De toelichting bij artikel 4.23 schrijft het volgende: “Bestaande meergezinswoningen kunnen eveneens integraal omgevormd worden naar grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, voor zover zij voldoen aan de bepalingen hieronder.” De aanvraag wijkt bijgevolg niet af op artikel 4.22 van het algemeen bouwreglement.

- Artikel 4.28 (Fietsparkeerplaatsen: zie deel 5) - Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen

Voorliggende OMV-aanvraag voldoet niet aan alle gestelde voorwaarden zoals vervat in de Fietsparkeernormen (Art. 5 e.v.) ABR Stad Gent. Er moeten 15 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden.

Bespreking van het bezwaar:

De plannen die werden toegevoegd via een wijzigingsverzoek (piv 3) voorzien 16 fietsenstallingen voor bezoekers. Deze fietsenstalling is voldoende groot. De aanvraag wijkt bijgevolg niet af op artikel 4.28 en 5.4 van het algemeen bouwreglement.

- Artikel 4.33 Gemeenschappelijke keuken & 4.35 Gemeenschappelijke leefkeuken

Er moeten verplicht 6 keukenruimtes beschikbaar gesteld worden voor de 60 units zonder kitchenette. In de aanvraag worden er slechts 5 keuken voorzien. De keuken voor de units van niveau 4 bevinden zich op een hoger gelegen verdiep wat niet geaccepteerd kan worden als zijnde gelegen "in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is".

Bespreking van het bezwaar:

Het klopt dat er volgens het ABR 6 keukens voorzien moeten worden. Er kan een afwijking worden verleend op dit artikel omdat er 5 ruimere keukens worden voorzien waardoor de gevraagde oppervlakte gegarandeerd blijft en omwille van het feit dat het een verbouwing betreft. De keukens bevinden zich wel in de nabijheid. Het ABR stelt immer dat "onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd". Hier wordt aan voldaan.

- Bescheiden woonaanbod

De beheersovereenkomst tussen de Hogeronderwijsinstelling en Citynest NV is niet conform artikel 5.99 van de Vlaamse Codex. Deze luidt als volgt: "[...] de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en kan niet eenzijdig opgezegd worden voor het verstrijken van die periode [...]". In de beheersovereenkomst staat echter bij artikel 5: "De beheersovereenkomst gaat in op 07/05/2024 en is afgesloten voor onbepaalde duur." Dat betekent dat de beheersovereenkomst kan opgezegd worden wanneer het beste uitkomt voor de bouwheer waardoor de langetermijnvisie die de Codex beoogt volstrekt genegeerd wordt. Zodoende kan het project ook versneld op de private markt te koop aangeboden worden en is er geen garantie op het respecteren en handhaven van het huishoudelijk reglement wat de leefbaarheid voor de buurt sterk kan hypothekeren.

Bespreking van het bezwaar:

De Stad Gent heeft er in 2010 voor gekozen om in haar Algemeen Bouwreglement (ABR, artikel 4.1) 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' (hierna: 'grootschalige studentenhuysvesting'), net als de homes van de onderwijsinstellingen zelf, te aanzien als een gemeenschapsvoorziening en dus niet als wonen. Als voorwaarde hiervoor geldt wel dat de voorziening voldoende groot is (minstens 30 units), enkel verhuurd wordt aan studenten en een beheersovereenkomst heeft afgesloten met een hogere onderwijsinstelling (in functie van beheer, verhuur en onderhoud'). Het project van deze aanvraag voldoet hieraan.

Sinds 2010 is grootschalige studentenhuysvesting op het grondgebied van Gent dus enkel vergunbaar als gemeenschapsvoorziening. Dit heeft voor gevolg dat deze projecten door de Stad Gent dus ook vergund kunnen worden in 'zones voor

gemeenschapsvoorzieningen' (de zogenaamde blauwe zones in gewestplan, BPA's en RUP's) waar wonen niet is toegelaten. Dit heeft ook tot gevolg dat een vergunningsplichtige functiewijziging ontstaat indien men een project alsnog voor (permanent) wonen wenst te gebruiken.

Het is om die reden dat dergelijke grootschalige studentenhuisvesting niet onder het toepassingsgebied van artikel 5.93 Vlaamse Codex Wonen (VCW) valt. Het gaat immers niet om 'groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden' of 'de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden' (artikel 5.93 VCW).

De beheersovereenkomst voor grootschalige studentenhuisvesting moet om deze redenen ook niet worden afgetoetst aan artikel 5.99 van de VCW, maar wel aan artikel 4.25 van het ABR. In artikel 4.25 wordt onder meer de verplichting opgelegd dat elke grootschalige studentenhuisvesting moet beschikken over een ondertekende beheersovereenkomst, cfr. het vast model goedgekeurd door alle raden van bestuur van de hogeronderwijsinstellingen en het college van burgemeester en schepenen. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het louter verhuren aan studenten, het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement ... De beheersovereenkomst gevoegd bij het ingediende studentenhuisvestingsproject voldoet aan de voorwaarden uit het ABR.

Er is dus geen bescheiden last van toepassing op voorliggende aanvraag.

9.3. Het project in relatie tot de omgeving

- Draagkracht wijk

De aanvraag overschrijdt de draagkracht van de wijk. In deze buurt is er al heel wat studentenhuisvesting aanwezig. De omgeving Station Gent Sint-Pieters ("Noord", "Zuid" & UZ/NieuwGent samen) telt nu al ca. 25% van alle koten in heel Gent. Bovendien zijn er nog heel wat projecten waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag lopende is en nog heel wat projecten in voorbespreking. De omvang van de actuele studentenhuisvesting stelt de draagkracht, de leefbaarheid en de woonkwaliteit in deze woonwijken sterk op de proef. Zo staat o.m. het sociaal weefsel zwaar onder druk en er is een duidelijke verschraling van het aanbod van buurtwinkels doordat die zich eenzijdig op een studentenpopulatie gaan richten. De aanvraag getuigt niet van een mensgerichte benadering van ruimtelijke planning waar het fundamentele begrip van 'ruimtelijke draagkracht' centraal staat.

- Strijdig met 'Ruimte voor Studenten handleiding' en met de aanbevelingen van de Themacommissie Studentenhuysvesting

De 'Handleiding voor private ontwikkelaars voor het bouwen en beheren van grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten in Gent' stelt enkele vragen voorop rondom de haalbaarheid van een studentenhuysvestingsproject binnen de stad. Hierbij wordt ook de locatie in vraag gesteld. Voorliggend project valt op basis van deze vragen niet te verantwoorden in de buurt.

Dit wordt ondersteund door het gemeenteraadsbesluit 2024_GR_00007 (Themacommissie op verplaatsing 2022 – Studentenhuysvesting: aanbevelingen vanuit de raad) dat aanbevelingen

over het thema studentenhuysvesting formuleert. Hierin wordt gesteld dat een visieontwikkeling op studentenhuysvesting de druk op bepaalde buurten moet verlichten en de woonkwaliteit moet vergroten, dit door studentenhuysvesting te spreiden in de Stad. Voorliggende aanvraag verhoogt de druk op de buurt en is in strijd met deze visie.

Bespreking van het bezwaar:

De omgeving rond het terrein kan onderverdeeld worden in twee delen. De noordelijke zijde grenst aan een eerder residentiële buurt (Maaltebruggestraat). Aan de zuidelijke zijde grenst het projectgebied aan de Kortrijksesteenweg en de Sterre. Hier staat grootschalige bebouwing met een variërende typologie van universiteitsgebouwen, handelszaken, kantoorcomplexen, meergezinswoningen... De onmiddellijke omgeving kan dus niet herleid worden tot enkel residentiële buurt. Dit is een te eenzijdige kijk op het terrein.

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de stedelijke behoeften, waarvan grootschalige studentenhuysvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34 000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3 800 erkende studentenunits bijkwamen.

Uit de studieopdracht "Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent.

Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Grootschalige studentenhuysvestingsprojecten kunnen meer in zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwingswerken worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien de stijgende druk en vraag naar studentenhuysvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuysvesting aanzienlijk moet groeien. Het zijn de grote projecten die hierin het echte verschil kunnen maken. Bijkomend zorgt een groot aandeel kamers in hetzelfde gebouw ervoor dat de kamers betaalbaar op de markt kunnen komen.

Ruimte voor Gent selecteert de site als onderdeel van een 'bestaand en verder op te laden' stedelijk knooppunt (S08). Binnen dit knooppunt wordt gestreefd naar een optimale mix, waarbij verschillende kleine en grote voorzieningen aanwezig zijn. De aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen vergt de bijhorende voorzieningen, waaronder studentenhuysvesting.

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

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

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

9.4. Het project in relatie tot het woonbeleid

- Strijdig met het gewenst woonbeleid van Stad Gent

Uit de recente woonstudie (2023) blijkt dat de echte woonneed zich situeert op vlak van gezinswoningen. Er is een mismatch tussen de vraag (naar gezinswoningen) en aanbod om specifieke doelstellingen omtrent betaalbare en kwalitatieve woonstad te bereiken. Omdat kotstudenten voor projectontwikkelaars doorgaans een zeer lucratieve markt vormen, en de beschikbare woonruimte beperkt is, staat de huysvestingswens van studenten in rechtstreekse concurrentie met de woonbehoeften en -types van andere bevolkingsgroepen (één-/meergezinswoningen).

De betaalbaarheid van de ontworpen studentenhuysvesting wordt in twijfel getrokken.

Bespreking van het bezwaar: Het is correct dat in Gent een hoge woonneed heerst op het vlak van kindvriendelijke woningen. Dit blijkt uit de woonstudie uit 2023. Uit de woonstudie blijkt ook een tekort aan studentenkamers. Hoewel een aanzienlijk deel van de studenten dagelijks pendelen, is het de realiteit dat ook het aandeel kotstudenten eveneens fors toeneemt. Er wordt vastgesteld dat er een tekort is aan studentenhuysvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuysvesting. Er is dus

degelijke en vergunde studentenhuysvesting nodig. Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Net omwille van hun schaal zijn het de grootschalige studentenhuysvestingsprojecten die een merkelijk verschil kunnen maken om betaalbare studentenhuysvesting te kunnen realiseren. Nieuwe studentenhuysvestingsprojecten zijn bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met het woonbeleid van Stad Gent en zijn er net op gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten.

9.5. Hinderaspecten en milieu-impact

- Overlast/ beheer:

De omwonenden vrezen dat studenten bij mooi weer in de tuin zullen samenkomen, wat overlast voor de buurt kan veroorzaken. De ruime tuin op het perceel nodigt uit tot bijeenkomsten, vooral 's avonds en 's nachts, wat geluidsproblemen kan geven. Het gebruik van de tuin en de bijbehorende geluidsoverlast zijn niet opgenomen in het reglement inwendige orde en zijn dus niet afdwingbaar. Het huurcontract spreekt over een huishoudelijk reglement, wat verwarring kan veroorzaken. Er is onduidelijkheid over het beheer en onderhoud van de tuin en er zijn geen concrete maatregelen getroffen om overlast te beperken.

Bespreking bezwaar:

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 omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

- Inkijk:

Uit de plannen blijkt dat er een extra bouwlaag voorzien wordt. Dit zal voor extra inkijk zorgen in onze woning, vooral gezien het sterk stijgend aantal bewoners van het gebouw.

Bespreking bezwaar:

De optopping van het gebouw is ruimtelijk aanvaardbaar. De extra bouwlaag behoudt voldoende afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (min. 12,3 m en 28,7 m). Daarnaast houdt de positionering van de gevelopeningen rekening met de aanpalenden. Zo worden geen gevelopeningen voorzien in de rechter zijgevel van de optopping en wordt enkel een vluchtdeur voorzien in de achtergevel. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de impact op de aanpalenden beperkt is.

- Natuur en groenvoorzieningen:

Er wordt gevreesd dat de bomen 3,4,5 en 6, die volgens de nota van de boomchirurg verplaatst zullen worden, de werken niet zullen overleven.

Bespreking bezwaar:

De bomen 3,4, 6 (haagbeuk) en 5 (prunus) worden verplaatst naar een tijdelijke plantplaats om dan na de werkzaamheden terug te planten. Door de kleine omvang van de bomen is dit geen probleem. Ze worden alvast op voorhand voorbereid om zeker te zijn van hergroei. Deze werkzaamheden en de broodnodige nazorg worden dan ook uitgevoerd door Spectrum Boombeheer die hierbij de nodige ervaring heeft.

9.6. Mobiliteit

- Mobiliteitsstudie

Er werd geen mobiliteitsstudie opgemaakt voor het project.

Bespreking bezwaar:

Een mobiliteitsstudie of mobiliteitseffectenrapport (kortweg MOBER genoemd), is een meestal wat omvangrijkere studie van de effecten van een ruimtelijk plan of project. De ondergrens voor een dergelijke mobiliteitsstudie is 250 woongelegenheden of 200 parkeerplaatsen. Bijgevolg is een mobiliteitsstudie niet noodzakelijk in voorliggende aanvraag.

- Parkeerdruk:

Er is al een tekort aan parkeerplaatsen in de buurt, en de nieuwe accommodatie voor studenten zal dit probleem verergeren. Veel studenten en hun bezoekers gebruiken auto's, maar ook leveranciers, glazenwassers, schoonmaakbedrijven, onderhouds- en klusdiensten zullen allemaal zo dicht mogelijk bij de site willen parkeren vanwege de aard van hun taken. Dit geldt ook voor studenten die hun spullen verhuizen. Binnen het project zijn echter geen parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer voorzien, wat leidt tot extra druk op het openbaar domein. Eerdere ervaringen met vergelijkbare projecten in de buurt tonen aan dat studenten vaak met de auto komen en voor overlast zorgen door foutparkeren.

Bespreking bezwaar:

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. In dit parkeerplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen studentenhuysvestingsprojecten en andere functies. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen. Het klopt dat het onderhoudspersoneel zich op het openbaar domein zal moeten parkeren. Aangezien dit over schoonmaakpersoneel gaat en sporadisch een techniker, zal ditslechts een beperkte impact hebben op de parkeerdruk. Ook bij verhuisbewegingen zal het openbaar domein aangewend worden voor parkeren. Deze bewegingen zullen zich vnl. afspelen in het begin en op het einde van het academiejaar

en kunnen op die momenten de parkeerdruk verhogen in de buurt. Echter betreffen dit enkele piekmomenten en zal dit niet het hele jaar door zo zijn.

- Verkeersdruk:

- Het ontwerp gaat er vanuit dat de studenten zich enkel met openbaar vervoer, fiets of te voet verplaatsen. De realiteit is dat veel studenten zondagavond met de auto naar Gent komen, met files tot gevolg.
- Er wordt vastgesteld dat het fietspad tussen Voskenslaan en Kortrijksesteenweg smaller dan 2,5 m is en dus niet conform de richtlijnen van de Vlaamse Overheid. Het is te verwachten dat het fietsverkeer zal toenemen op een fietspad dat nu al ondergedimensioneerd is en waar vaak fietsers op het voetpad fietsen.

Bespreking bezwaar:

- De meeste studenten bewegen zich naar hun kot via het openbaar vervoer. De locatie is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Gent Sterre', voor de deur. Hier stoppen de buslijnen 76, 77 en 78. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Maaltebruggestraat' met tram T1, op ca 240 m. De halte 'Flamingostraat' ligt op ca. 335 m en heeft een breder aanbod van bus- en tramlijnen nl. buslijnen 48, 49, 50, 70, 71, 76, 77 en 78 en tramlijn T1. De totale reistijd naar het station is ongeveer 5 minuten met de fiets, 10 minuten met het openbaar vervoer en 17 minuten te voet.

De meeste studenten keren op vrijdag terug naar huis, en gebruiken dan vaak het openbaar vervoer, dat op dat moment nog volop beschikbaar is. Studenten die op zondagavond aankomen en zich met het openbaar vervoer verplaatsen, richten zich op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond een student zouden komen ophalen, zullen dit na de spitsuren doen. Waardoor de hinder op het verkeer beperkt blijft.

Daarnaast zal er nooit één stroom van 77 studenten zijn die zich naar het gebouw bewegen. Deze bewegingen zullen meer gespreid lopen. .

- Het vademecum fietsvoorzieningen beschrijft de standaardrichtlijnen voor kwalitatieve fietsinfrastructuur. Richtlijnen zijn geen bindende normen, maar moeten beschouwd worden als aanbevelingen en denkkaders voor kwaliteitsvolle fietsinfrastructuur waarbinnen de ontwerper zijn keuzes kan motiveren. Dit vademecum is dan ook een toetssteen om de kwaliteit van fietsinfrastructuur aan af te meten, waarbij afwijken van de richtlijnen enkel kan op een gemotiveerde manier.

Kortom: iedere gemeente / overheid mag gemotiveerd afwijken van het vademecum. Bovendien is het zo dat het fietsvadecum al verschillende versies gekend heeft waarbij de aanbevolen breedte van het fietspad – afhankelijk van de intensiteiten – van minstens 1,75 meter breed naar 2,00 meter breed (meest recente vademecum) gegaan is. Dat de breedte van het fietspad niet conform de richtlijn van de Vlaamse overheid is, is geen uitsluitende reden om dit project tegen te houden. Vermoedelijk zal er een toename zijn van het fietsverkeer. Doch op dit ogenblik zijn er geen objectieve gegevens om dit te staven.

9.7. Burgerrechtelijke aangelegenheden

- Communicatie

Volgens de Actienota Studentenhuisvesting (20/04/2022) moet de burger bij de ontwikkeling van nieuwe grootschalige huisvesting een stem hebben. De burger/buurtbewoner werd in dit dossier niet geconsulteerd, noch via de studentencoach, noch via de wijkregisseur, noch via andere platformen. Dit is in strijd met het participatiecharter.

Bespreking van het bezwaar:

Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat er onvoldoende overleg is geweest. Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

10. OMGEVINGSTOETS

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 77 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.

De projectsite is gelegen binnen het stedelijk knooppunt S08 – De Sterre cfr. Ruimte voor Gent. Dit omwille van de aanwezige verschillende netwerken en voorzieningen. Op deze plek wordt gestreefd naar een optimale mix, waarbij verschillende kleine en grote voorzieningen aanwezig zijn. De aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen vergt de bijhorende voorzieningen, waaronder studentenhuisvesting.

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

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

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

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

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

De achtertuin zal niet betreedbaar zijn voor studenten. Dit wordt zo opgenomen in het huishoudelijk reglement. De achtertuin wordt als boomgaard ingericht. Hierdoor betreft de achtertuin geen open vlakke die ontmoetingen met grote groepen faciliteert. De bestaande tuinmuren langs de perceelsgrenzen zorgen voor een omsloten karakter van de tuin waardoor de overlast eveneens beperkt wordt.

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

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

3/ BEHEER

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

Conclusie

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

Mobiliteit

Er worden 79 inpandige fietsparkeerplaatsen voor de studenten op niveau 0 voorzien en 16 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers buiten het gebouw. Het pad tussen de Kortrijksesteenweg en de fietsenberging heeft een hellingspercentage van 6 %. Er worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Openbaar vervoer

De locatie is uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmodi. De studenten kunnen zich dus makkelijk op een duurzame manier verplaatsen.

Fiets

Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen voor de studenten (79) en voor de bezoekers (16) voorzien.

Alle fietsparkeerplaatsen voldoen aan de parkeerrichtlijnen en garanderen voldoende gebruikscomfort. Het niveauverschil (helling 6%) tussen het openbaar domein en de fietsenberging is gebruiksvriendelijk vormgegeven en is al fietsend overbrugbaar.

Auto

Conform de parkeerrichtlijnen worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Studenten verplaatsen zich vooral met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer. Door geen autostaanplaatsen te voorzien wordt autogebruik niet gestimuleerd.

In functie van de brandweertoegang zal een openbare parkeerplaats worden geschrapt. Dit zal geen noemenswaardige impact hebben op de openbare parkeerdruk.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de parkeerrichtlijnen.

Inrichting grootschalige studentenhuysvesting

Het project voorziet in een kwalitatieve mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau. De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd. Ook de units 1 t.e.m. 8 die zich t.h.v. de onderste bouwlaag bevinden (1,36 m onder straatniveau), ontvangen voldoende daglicht. De voorziene raamopeningen bevinden zich min. 1 m boven het maaiveld en zijn voldoende groot.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich op niveau 0 t.e.m. 3 rechts vooraan in het hoofdvolume, alsook het volledige niveau 5 betreft een leefkeuken. De leefruimtes zijn niet van die aard dat ze te groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn.

Het sanitair wordt op de verdiepingen voorzien. Het gaat om één of twee douchekamers, één of twee toiletten en een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo. Ze situeren zich centraal in de gang, nabij de leefkeukens.

Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens.

Verbouwingswerken

Vormgeving en volumetrie

Het bestaande volume van het gebouw wordt hoofdzakelijk intern verbouwd. De volumetrie van het gebouw wijzigt nauwelijks, enkel de (uitpandige) terrassen worden verwijderd.

Om ook de onderste bouwlaag als leef- en slaapvertrekken te kunnen inrichten zal er rondom het gebouw een talud worden gegraven. Deze werken maken het mogelijk nieuwe gevelopeningen te voorzien in de gevels van het gebouw in functie van daglichttoetreding.

Daarnaast zal het gebouw worden uitgebreid door bovenop het bestaande volume een optopping te voorzien. Deze optopping betreft een beperkte bouwlaag met plat dak (dakrandhoogte: 15,39 m) waar een gemeenschappelijke leefkeuken wordt ingericht.

De studentenhuysvesting behoudt min. 6,1 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en 22,9 m tot de achterste perceelsgrens. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalenden te beperken. Ook de nieuwe, bijkomende bouwlaag behoudt voldoende afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (min. 12,3 m en 28,7 m). Daarnaast houdt de positionering van de gevelopeningen rekening met de aanpalenden.

De bouwhoogte van vier bouwlagen met een teruggetrokken vijfde bouwlaag past zich in binnen de omgeving van het stedelijk knooppunt. De Stedelijke schaal van vier à vijf bouwlagen wordt gerespecteerd.

Het voorgestelde gabariet van het gebouw kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsaanleg

Het slopen van de garageboxen achteraan het terrein en het verwijderen van de opritverharding zal een positieve impact hebben op het perceel. Dit zorgt voor een betere waterhuishouding en zal ook de biodiversiteit op het terrein verhogen. De vrijgekomen ruimte achteraan het gebouw zal aangelegd worden als boomgaard.

In de rechter zijtuinstrook wordt een toegangspad van 2,1 m breed voorzien en wordt daarnaast ook een strook van min. 3,5 m in grindgazon aangelegd. Het volstaat een brandweg van 4 m breed te voorzien. Bijgevolg zal een deel van de verharding worden geschrapt. De verharding in de rechter zijtuinstrook moet zich beperken tot een breedte van 4 m, de vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als een onverharde, obstakelvrije ruimte. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Op het perceel zijn enkele hoogstammige bomen aanwezig. Om de impact op de bomen voorafgaand en tijdens de graaf- en bouwwerken te kunnen evalueren werd een adviesnota opgemaakt door een boomdeskundige ETW en werd er tevens een BEA uitgevoerd ter hoogte van de berk en Auracaria. De voorgestelde aanbevelingen in deze adviesnota en BEA moeten nageleefd worden tijdens de verbouwingswerken. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er voorafgaand aan de start van de werken een boombeschermingsplan moet worden opgesteld en opgevolgd door een ETW-gecertificeerde boomdeskundige. Daarnaast geldt als voorwaarde dat zowel graafwerken als voorgestelde verplantingswerken eveneens onder toezicht van een ETW-gecertificeerde boomdeskundige moeten plaatsvinden.

Omwille van bovenvermelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2024069782 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een grootschalige accommodatie voor studenten aan CITYNEST nv (O.N.:0887584543) gelegen te Kortrijksesteenweg 954-1002, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- * De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 juni 2024 met kenmerk 035631-007/PJ/2024).
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 18 juli 2024, met kenmerk AV/411/2024/00903) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 5 juli 2024 onder ref. AD-24-677) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 25 juni 2024 onder ref. 5000071273) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 17 juni 2024) moeten strikt nageleefd worden.

- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 22 juli 2024 onder ref. JMS 618234) moeten strikt nageleefd worden.

Verharding

De verharding in de rechter zijtuinstrook moet beperkt worden tot 4 m breed. De te ontharden strook moet als een obstakelvrije, onverharde ruimte worden ingericht.

Platte daken:

De platte daken mogen niet als dakterras worden aangewend.

Bomen:

- Opmaak boombeschermingsplan voorafgaand aan de start van de werken met opvolging door boomdeskundige ETW.
- Opvolging graafwerken en voorgestelde verplantingswerken door boomdeskundige ETW

Hemelwater

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de tuin (buitenkraan). Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlakte van minimum 32,49 m² hebben.

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).

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.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Riolering:

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

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

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

Openbaar domein:

Opbouw:

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

De helling mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

De brandweg mag maximaal 4 meter breed zijn. Het pad naar de voordeur moet hierin mee geschoven worden als verharding.

Technisch dossier:

Voor de aanpassing/uitstulping op het openbaar domein dient een technisch dossier opgemaakt te worden.

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen

- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * de hydraulische nota

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

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

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

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Sloop

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend

geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11090 - OMV_2024069782 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning naar een grootschalige accommodatie voor studenten - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024069782

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_06_niveau-4.pdf	N1icoeBc/cVaRu9+CkMwig==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_T_N_02_terreinprofiel-2.pdf	d9pmdBZ5a71MR6Dh/x5btA==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_T_N_01_terreinprofiel.pdf	YMkRqAqJhwUD/v4uyYMByg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_T_B_01_terreinprofiel.pdf	lJsgapSEKXuEb1Td4i0dFw==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_S_N_01_snedesAA.pdf	Sp3CeJBZpOsSKfB9SesPAQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_S_B_01_snedesAA.pdf	IK5zCEK9MhrKS59pvl2V3A==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_07_niveau-5.pdf	z/uBVsZlfKPqiRHkstF1iQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_05_niveau-3.pdf	fniX3iguPTDg5m0dgdwStug==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_04_niveau-2.pdf	GIRuaoViUNTocSfpiWln7A==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_03_niveau-1.pdf	5EVLbHWHBSYaHNbyLAH6dA==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_02_niveau-0.pdf	uR9ifYk1OC5EsbaMRhNL2A==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_N_01_rioleringsplan.pdf	gR5QSLYzodTfyX0i+kzUeA==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_06_niveau-4.pdf	SrKoyeOM439p1Ah/h3gk/w==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_05_niveau-3.pdf	haKokdPNyl2gwSmNoX/krA==

BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_04_niveau-2.pdf	Hnd1XruV3uPbLWWmY+sINg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_03_niveau-1.pdf	41jjDybBdzAnucPgT9zWcQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_02_niveau-0.pdf	jRfJ4wk1RYkaYkPuJhxepQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_P_B_01_rioleringsplan.pdf	bM4VdcmgVhDkf3vZX/WxXg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_L_N_01_legende.pdf	wG9VxjHjD2SRzn/RG7GgSQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_L_B_01_legende.pdf	ivYwDp9lzigZsaVOKDJMg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_I_N_01_inplanting.pdf	YTt670JyypQODCga+dYsVQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_I_B_01_inplanting.pdf	oWAJCnfsR+7l2Xov8jYhig==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_N_04_achtergevel.pdf	OCG6LXksxR7BqudeMv7n9w==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_N_03_rechtergevel.pdf	WL390yq1d0Ru8sxlnpmCLw==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_N_02_linkergevel.pdf	laryEcXoPSe0QdBw1bulgw==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_N_01_voorgevel.pdf	FydkCxJRX3JZHP4hYEpCfA==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_B_05_garage-gevel.pdf	V6M8n134SpAd9zuxm0U2lg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_B_04_achtergevel.pdf	qAXPC9UrTzJNUjKv232bnQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_B_03_rechtergevel.pdf	/gACDoRRactAZ+O03Qy9RQ==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_B_02_linkergevel.pdf	1QsIPy9f76YmgIxuP3KXZg==
BA_Kortrijksesteenweg 954-1002_G_B_01_voorgevel.pdf	nGWOQvnxu8fFBDxdKMuq8g==