



2024_CBS_11889 OMV_2024096621 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuysvesting (50 units) - met openbaar onderzoek - Heerweg-Noord, 9052 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Paul Van Audenhove met als contactadres Kouter 7B bus 102, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024096621) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuysvesting (50 units)
- Adres: Heerweg-Noord 33, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nrs. 173K, 173H en 176_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite betreft een hoekperceel langs de Tramstraat en de Heerweg-Noord in Zwijnaarde. De Tramstraat kenmerkt zich door residentiële bebouwing maar ook door het wetenschapspark (Technologiepark Zwijnaarde). De Heerweg-Noord is een verbindingsweg tussen het dorpscentrum van Zwijnaarde en de omliggende wijken. Langs deze weg bevinden zich residentiële-, handel- en recafuncties. Ten zuidwesten van de site bevindt zich een residentiële verkaveling.

Het terrein in kwestie is bebouwd met een molen, een molenaarswoning, een karrenhuis, stallingen en een schuur. De molenaarswoning, het karrenhuis en de stallingen zijn met elkaar verbonden door aanbouwwolumes. Als geheel worden ze gebruikt als restaurant en feestzaal. Deze gebouwencluster bevat eveneens een woonentiteit. Nagenoeg het volledige terrein is verhard met steenslag. Langs de Tramstraat bevinden er zich enkele bomen en struikgewassen op de site. Er bevindt zich eveneens een hoogspanningscabine. De projectsite heeft een oppervlakte van ca. 3.785,5 m² en is bereikbaar via een oprit langs de Heerweg-Noord en een oprit via de Tramstraat.

De molen op de site betreft een beschermd monument nl. 'Oliewindmolen' (zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8724>)

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Molen Sonnevile met molenaarswoning' (zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26968>)

Voor de molen werd een goedgekeurd beheersplan opgemaakt (zie <https://plannen.onroerendergoed.be/plannen/1079>)

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het herbestemmen van de molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen, nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units), het slopen van enkele constructies, het verwijderen van verhardingen en het rooien van een boom.

De aanvraag omvat volgende handelingen:

Afbraak en rooien

- Afbraak van de schuur inclusief het verwijderen van de bestaande verhardingen;
- Het rooien van 1 boom (prunus)

Het renoveren van volgende gebouwen:

- Het voormalige karrenhuis;
- De voormalige stallingen;
- De voormalige molenaarswoning

Alle volumes die doorheen de jaren werden gebouwd tussen het karrenhuis, de stallingen en de molenaarswoning worden verwijderd. De gebouwen worden gerenoveerd en zullen elk een andere functie vervullen.

Het karrenhuis zal deel uitmaken van de studentenhuisvesting. Dit gebouw krijgt de invulling 'leefkeuken' voor de studenten. Via een glazen passerelle wordt dit bestaande volume verbonden met de nieuwe studentenhuisvesting.

De stallingen worden gerenoveerd waarna het gebouw dienst zal doen als buurthuis. Centraal in het gebouw wordt een polyvalente ruimte (97,4 m²) ingericht met een keukentje. Daarnaast worden nog een opslagruimte (13,5 m²), een toilet en personeelsruimte (16,2 m²) voorzien in het gebouw.

De molenaarswoning die reeds dienst deed als reczaak behoudt deze functie. In het gerenoveerde gedeelte van het gebouw wordt gelijkvloers het publieke gedeelte van de reczaak ingericht (verbruikszaal en sanitair). Langs de noordelijke gevel wordt een nieuwe uitbreiding voorzien die de keuken (33 m²) en afwaskeuken (8 m²) bevat, alsook een trap naar de verdieping. Deze uitbreiding betreft een volume met een footprint van 13,42 m bij 3,81 m, afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogte: max. 6 m). Op de verdieping van de molenaarswoning wordt een conciërgewoning ingericht.

De renovatie van de molen maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting:

Ten westen van de site wordt een nieuwbouw studentenhuisvesting opgericht. Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn en verkrijgt 3 bouwlagen bovengronds (bouwhoogte: max. 9,29 m) en 1 bouwlaag ondergronds. Het gebouw staat op een minimale afstand van 2,85 meter van de linker perceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 28,64 meter wordt een minimale afstand van 9,31 meter tot de linker perceelsgrens aangehouden. De rechter zijgevel van het gebouw wordt verbonden met het voormalige karrenhuis. Een glazen passerelle verbindt het oude volume met het nieuwe.

Het gebouw verkrijgt gelijkvloers en op de eerste verdieping een bouwdiepte van 44,8 m, op de tweede verdieping verkrijgt het gebouw een bouwdiepte van 43 m.

Het project omvat 50 kamers, 4 leefkeukens en het bijhorend sanitair. De conciërgewoning wordt ondergebracht in de voormalige molenaarswoning. De 50 units omvatten 1 studentenstudio en 49 studentenkamers.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

- 41 kamers met lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²)
- 8 kamers met lavabo, douche en toilet (min. 15 m²)
- 1 studio met lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21 m²)

Op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping zijn er gemeenschappelijke leefkeukens: op het gelijkvloers en op de eerste verdieping zijn deze 33,29 m² groot, op de tweede verdieping is de leefkeuken 24,78 m² groot. Deze leefkeukens bevinden zich steeds centraal in het gebouw. Daarnaast wordt het voormalige karrenhuis gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe volume. Het karrenhuis zal worden ingericht als leefkeuken met een oppervlakte van 103,2 m², en er

wordt tevens sanitair voorzien. Verder wordt ook ter hoogte van het gelijkvloers en de eerste verdieping gedeeld sanitair voorzien: douches, toiletten en een rolstoeltoegankelijke douchekamer met toilet.

De inkomzone voor studenten bevindt zich langs de Heerweg-Noord. De centrale hal biedt toegang tot de gemeenschappelijke leefkeuken in het karrenhuis en biedt directe toegang tot de lift en tot de trap richting fietsenstalling. De bovenliggende verdiepingen kunnen worden bereikt via de lift of via één van de 2 trappenhallen, die toegankelijk zijn via de centrale gang die door het gebouw loopt. Naast de hoofdtoegang is er ook nog een zijdelingse ingang. Deze toegang bevindt zich langs de rechter zijgevel van het gebouw en geeft uit op het centrale pleintje ter hoogte van het buurthuis en de recazaak.

In de ondergrondse bouwlaag wordt de fietsenberging voor studenten ingericht, met 68 fietsparkeerplaatsen (113,76 m²). Deze fietsenberging is toegankelijk via een luie trap langs de linker zijgevel van het gebouw. Voor het overige bevinden er zich nog enkele technische ruimtes, een berging, een afvallokaal en een waslokaal in deze ondergrondse bouwlaag.

Het inrichten van de buitenruimte

- Aanleg verhardingen (ca. 690 m²): centraal pleintje met terras, wandelpaden, afvalruimte, inrit naar ondergrondse fietsenstalling, laad-en loszone en oprit met 2 parkeerplaatsen. Het centrale pleintje biedt toegang tot zowel de recazaak, het buurthuis als de studentenhuisvesting en vormt tevens een terras bij de recazaak. Er wordt een laad- en loszone ingericht die bereikbaar is via de Heerweg-Noord. Er worden 2 autoparkeerplaatsen ingericht die bereikbaar zijn via de Tramstraat. Fietsers en voetgangers kunnen het project bereiken via zowel Heerweg-Noord als Tramstraat. De ondergrondse fietsenstalling is bereikbaar via de Heerweg-Noord. Rond de molen ligt een wandellus.
- Plaatsen van een overdekte, bovengrondse fietsenstalling voor personeel en bezoekers. De fietsenstalling bestaat uit twee delen; een afgesloten deel voor het personeel met 14 fietsparkeerplaatsen (28,83 m²) en een louter overdekt deel voor bezoekers met 16 plaatsen (30,38 m²). Deze fietsenstalling wordt afgewerkt met een groendak (hoogte: 3,35 m).
- Plaatsen fietsbeugels voor bezoekers. Deze fietsenstalling biedt plaats aan 22 fietsen. De beugels worden aan de oostelijke zijde van de terp van de molen geplaatst.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing gevel. (1965 ZW 764)

* Op 03/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van stallingen tot feestzaal. (1990/90028)

* Op 11/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een restaurant en de inrichting van een conciërgewoning. (2003/70118)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Wijzigingsverzoek 15/11/2024

Op 15 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 18 oktober 2024. In het

kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Brandweer.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

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

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

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

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

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

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18 november 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

Wijzigingsverzoek 6 december 2024

Op 6 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het advies van de dienst milieu en klimaat, het mobiliteitsbedrijf, de groendienst en de dienst wegen, bruggen en waterlopen, in het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 9 december 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

3^e advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 december 2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- In de kelder van de studentenhuisvesting dient een liftsas voorzien te worden.

2° advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 november 2024:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- In de kelder van de studentenhuisvesting dient een liftsas voorzien te worden.

1° advies

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 september 2024 onder ref. 069360-002/PV/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. (zie bijlage Omgevingsloket)

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4.2. Fluxys NV

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 18 september 2024 onder ref. TPW-OL-2024111215:

Fluxys NV bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan Fluxys NV een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot de Fluxys installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage op het Omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

4.3. Onroerend Erfgoed

Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 november 2024 onder ref. 4.002/44021/32.32:

Voor de gevraagde handelingen is ons advies ongunstig. (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op de site rond de molen, de percelen 173H en 173K zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed als 'Molen Sonnevile met molenaarswoning'. Op perceel 176 is de oliemolen gesitueerd, beschermd als monument bij regentsbesluit van 30 april 1945 omwille van de historische en artistieke, in casu esthetische waarde.

De aanvraag beoogt de bouw van een studentenresidentie met vijftig units en de restauratie en renovatie van de molenaarswoning en het karrenhuis. De site wordt verder ontpit en de bestaande niet-waardevolle bebouwing worden gesloopt. In de bewaarde bebouwing worden gemeenschapsfuncties ondergebracht.

De aanvraag heeft géén betrekking op de beschermde molen, de restauratie en eventuele herbestemming van de windmolen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Aangezien de nieuwe bebouwing op perceel 173H een negatieve impact heeft op de windvang, geeft het agentschap Onroerend Erfgoed alsnog een vrijblijvend advies.

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig:

De bouw van een volume op circa 13 meter afstand van de molenromp en met een nokhoogte van 9,31 meter.

In het dossier ontbreekt een windstudie om de bijkomende negatieve impact op de windvang te bepalen.

Als vuistregel geldt dat binnen een straal van 100 meter rond de molen de hoogte van hindernissen (zowel bebouwing als beplanting en grondwerken) beperkt worden tot onder de onderzijde van de wieken in verticale stand, zeker aan de kant van de overheersende windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost).

De nokhoogte van de bestaande bebouwing in zuidoostelijke richting varieert tussen 6 en 6,7 meter en is daarmee net hoger dan de aanzet van de wieken (3,5 meter). De studentenresidentie in zuidelijke richting gaat nog een stuk hoger en zal dus een bijkomende negatieve impact hebben op de windvang. De aanvraag voorziet ook bijkomende beplanting en bomen in zuidwestelijke richting.

Obstakels in de nabije omgeving van de molen, kunnen zowel in de overheersende windrichting als in de andere windrichtingen voor een vermindering van de windaanvoer en voor meer windturbulentie zorgen, waardoor de wieken ongelijk belast worden. Hierdoor is er meer kans op schade en is het moeilijker om de molen veilig te doen draaien.

De concrete omvang van de bijkomende impact van het bouwproject op de windvang van de molen kunnen we pas evalueren nadat een windstudie van het project is opgemaakt en toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Het vrijwaren van voldoende windvang is van cruciaal belang omdat de molen winddraaivaardig gerestaureerd wordt. Hiervoor kende het agentschap Onroerend Erfgoed ook twee erfgoedpremies toe.

Noot van de omgevingsambtenaar: Het ongunstige advies van Onroerend Erfgoed betreft een niet-bindend advies. Hoewel dit advies waardevol is, is het niet verplicht om dit advies op te volgen. Dit betekent dat er ruimte is voor een eigen afweging, waarbij rekening kan worden gehouden met andere belangen en omstandigheden.

4.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 15 oktober 2024 onder ref. AD-24-1042:

Drinkwater

Deze adviesvraag betreft de inpassing van een studentenhuysvesting bestaande uit 50 units, op het terrein met restauratie/renovatie van de bestaande gebouwen met gemeenschapsfuncties, zijnde enerzijds de voormalige molenaarswoning met op het gelijkvloers een horecazaak en op het verdiep een conciërgewoning en anderzijds het voormalige karrenhuis dat bestemd zal worden als multifunctioneel buurthuis (ruimte voor kunst, cultuur, vergaderingen, presentaties,...).

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Farys verwijst ook naar de "richtlijnen meterlokalen" via de website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kunnen de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen worden teruggevonden.

Farys heeft verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het herstel en de actualisering van het huidige erfgoed (molen) en de inbreng van studentenhuisvesting (50 units).

4.5. Fluvius

2^e advies

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 19 november 2024. Op 5 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

1^e advies

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 november 2024: *Fluvius heeft nav deze adviesvraag een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt.*

Voor het project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk, waardoor er geen gunstig advies kan verleend worden:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- eventueel inlissing van een nieuwe distributiecabine en/of klantcabine=>vermogens asap te bespreken met fluvius.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zal Fluvius een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen aan de bouwheer

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

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

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

De volledige reglementering kan worden geraadpleegd op www.fluvius.be. De bouwheer dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Aangezien dit project inhoudt dat er een 50-tal "studentenkoten" voorzien worden is het noodzakelijk om met Fluvius op voorhand de vermogens te doorspreken. Een klantcabine lijkt op het eerste zicht noodzakelijk. Voor de overige aansluitingen heeft Fluvius ook een indicatie nodig van wat er juist zal gevraagd worden, afhankelijk van deze vermogens kan de oprichting van een distributiecabine noodzakelijk zijn binnen het project.

Op basis van de ontvangen info kan Fluvius geen gunstig advies verlenen.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Noot van de omgevingsambtenaar: Fluvius geeft aan dat er mogelijk een bijkomende distributiecabine nodig is voor het project. Er moet contact opgenomen worden met Fluvius om dit te bespreken. Indien blijkt dat een nieuwe cabine geplaatst moet worden moet deze distributiecabine in eerste instantie geïntegreerd worden in het gebouw. Pas wanneer via grondig onderzoek aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kan het op een andere plek voorzien worden binnen het privaat domein en dit bij voorkeur te koppelen bij bestaande constructies. Hiervoor is de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.6. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 17 oktober 2024 onder ref.

JMS 626774:

Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd. Bijzondere voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning:

* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).

* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.

* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij de Proximus klantendienst.

4.7. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 18 september 2024:
Wyre is nagegaan welke aanpassing van hun infrastructuur v nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Volgende voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning:
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.

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

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is Deel 4 - Hoofdstuk 3, Afdeling 1 en 2 “*grootschalige studentenhuisvesting, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen*” van het Algemeen Bouwreglement integraal van toepassing:

- Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

Er worden geen te beschermen eengezinswoningen gesloopt/ vervangen.

- Artikel 4.23 - Minimum aantal units (minimum 50 studentenkamers).

Er worden 50 studentenunits gerealiseerd.

- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten

Het ontwerp voorziet een conciërgewoning.

- Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Aan de aanvraag werd een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Universiteit Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.

- Artikel 4.26 - Verplichte menging per project.

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 50 studentenunits worden er 41 kamers van min. 12 m² zonder voorzieningen ingericht (82%), 8 kamers van min. 15 m² met eigen sanitair (16%), en 1 studentenstudio's (2%).

- Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw)

De vrije hoogte bedraagt ca. 2,68 m.

- Artikel 4.28 - Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

Er wordt 1 fietsenberging voorzien. Die is 113,76 m² groot en bevat 68 fietsplaatsen. De fietsenstalling is toegankelijk via een pad links naast het gebouw (Heerweg-Noord). Deze fietsenstalling is ruim genoeg om ook bezoekersfietsen van de studentenhuisvesting te stallen.

- Artikel 4.29 - Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de afvalberging in de kelder.

- Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De kamers voldoen aan deze minimale normen.

- Artikel 4.31 - Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk

Het ABR vraagt per begonnen groep van 10 studentenkamers zonder eigen kookgelegenheid een leefkeuken te voorzien. Hier wordt aan voldaan.

- Artikel 4.32 - Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.

Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Er is tevens aangepast sanitair aanwezig ter hoogte van het gelijkvloers en op de eerste verdieping.

- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project.

Het project voorziet in een kwalitatieve mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau. Het aantal kamers dat wordt voorzien staat in verhouding tot de omvang van het terrein, van het gebouw en van de gemeenschappelijke voorzieningen. De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd. Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met artikel 3.2 beperken van verhardingen (zie waterparagraaf).

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 ter hoogte van het gelijkvloers en op de eerste verdieping 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 gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19/09/2024 met referentienummer 30826 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 30826: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/30826>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst.

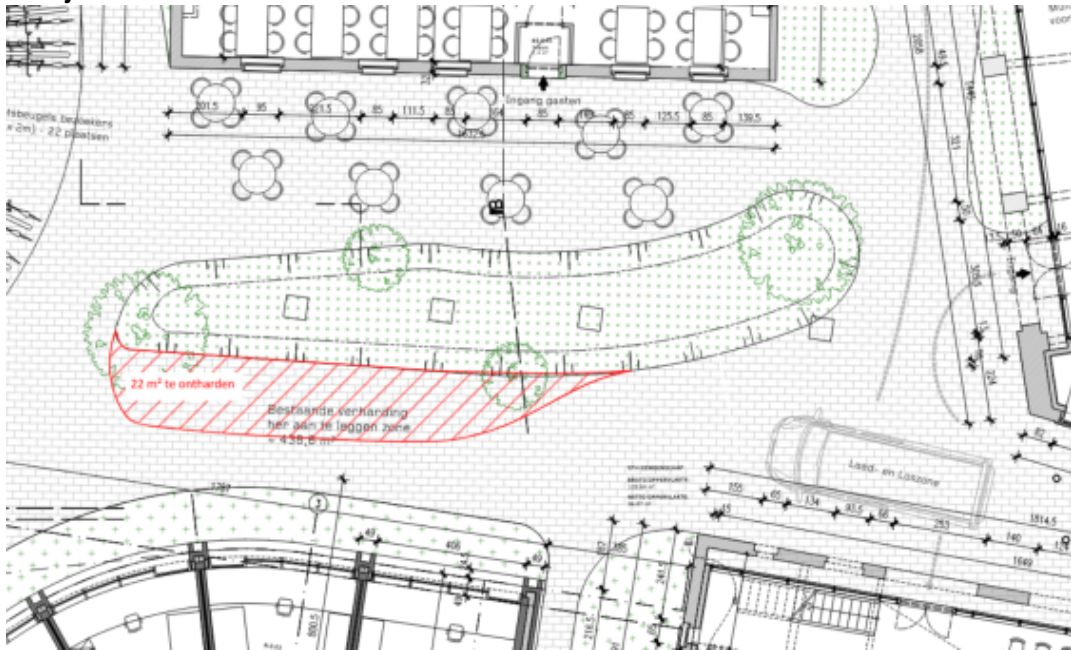
Gescheiden stelsel

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

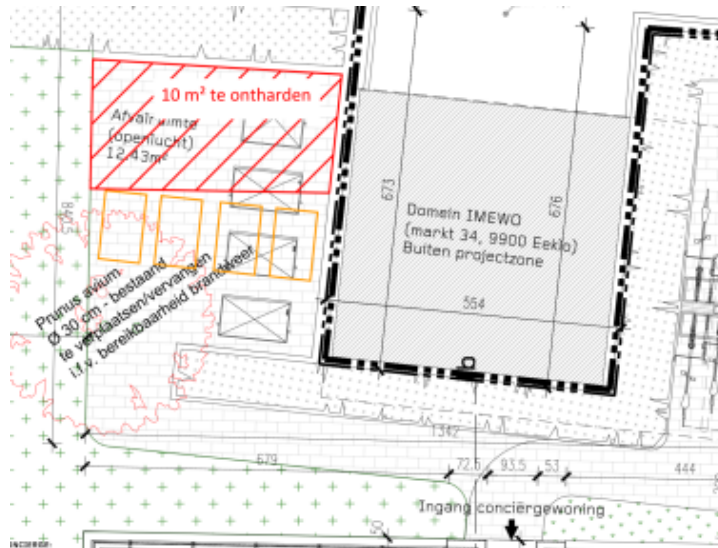
Verharding (maaiveldniveau)

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

De verhardingen ter hoogte van de centrale groenzone tussen het buurthuis, de rezazaak en de studentenhuysvesting kan verder worden beperkt. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de rezazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



De afvalcontainers kunnen horizontaal worden geplaatst waardoor de verharding gehalveerd kan worden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



Vanuit de plannen is het niet duidelijk of de verharding al dan niet waterdoorlatend is. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving.

Waterdoorlatende verharding:

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. Deze zaken wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.

Natuurlijke infiltratie:

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

Dakoppervlakten

Geplande toestand:

- Studentenhuisvesting (nieuwbouw): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 741 m². Daarvan wordt 503,54 m² aangelegd als groendak en 139 m² bestaat uit een hellend dak.

Het hellend dak wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

De groendaken worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

- Horeca met conciërgewoning (renovatie met werken aan het afvoerstelsel + uitbreiding): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 185 m².

De dakoppervlakte (hellend en plat) wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

- Buurthuis (renovatie met werken aan het afvoerstelsel): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 169 m².

De dakoppervlakte (hellend) wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

- Fietsenstalling (nieuw): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 52 m². De platte dakoppervlakte wordt voorzien als een groendak.
- hemelwaterciteren: 3 x 20 m³
- het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet berekend, in formulier B25 wordt enkel vermeld: hergebruik voor toiletspoeling + poetswater + wasmachine(s) + gebruik buiten (onderhoud groenzones). Er wordt niet gespecificeerd over welk gebouw het gaat, volgens het rioleringsplan wordt enkel de studentenhuysvesting aangesloten. Er wordt een pompsysteem voor hergebruik voorzien.

Advies

Er wordt volgens het rioleringsplan enkel hergebruik van hemelwater voorzien voor de studentenhuysvesting. Ook de conciërgewoning, de recazaak en het buurthuis moeten voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien. Er dienen voldoende binnen en buitendienstkranen voorzien voor onderhoud gebouwen en omgevingsaanleg. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De aftappunten werden niet aangeduid op het rioleringsplan.

Bij voorkeur wordt elke pompsysteem ook voorzien van een automatisch bijvulstelsel, conform het achtergronddocument bij de GSV.

Berekening aangetoond nuttig hergebruik gebaseerd op aannames:

- studentenhuysvesting: 50 personen x 17 liter (sanitair) x 20 dagen = 17 000 l/maand, voor het onderhoud wordt 50 x 5 liter (schoonmaak) x 4 dagen = 1000 l/maand aangenomen.
- horeca en conciërgewoning: (36/10 gasten + 3 personeel) personen x 17 liter x 20 dagen = 2380 l/maand + 3 personen (wooneenheid) x (17 liter + 15 liter (wasmachine)) = 2880 l/maand, voor het onderhoud wordt 6,6 personen x 5 liter x 20 dagen = 660 l/maand + 3 personen x 5 liter x 4 dagen = 60 l/maand aangenomen.
- buurthuis: 50/10 personen (bezoekers) x 17 liter x 20 dagen = 1700 l/maand, voor het onderhoud wordt 5 personen x 5 liter x 4 = 100 l/maand aangenomen.
- onderhoud omgeving is niet structureel en jaarrond hergebruik en wordt niet in rekening gebracht.

Totaal aangetoond nuttig hergebruik (ANG): 25780 l/maand

Er wordt een dakoppervlakte van circa 493 m² aangesloten op 60 m³ aan hemelwaterputten.

De dimensionering van de hemelwaterputten is conform de GSV.

De groendaken van de studentenhuysvesting en fietsenstalling moeten een buffercapaciteit hebben van 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Door het ANG wordt 516 m² dakoppervlakte gecompenseerd = vrijgestelde dakoppervlakte voor aanleg groendak.

Infiltratievoorziening

Er wordt een infiltratiekom voorzien met een infiltratieoppervlakte van 125 m², diepte 50 cm en volume 51,56 m³.

In rekening te brengen afwaterende oppervlakten:

Dakoppervlaktes: 403 m² (hergebruik in mindering gebracht)+ 280,3 m² (groendak met buffervolume 50l/m²) = 683,3 m²

Buffervolume: 683,3 m² * 33 l/m² = 22,55 m³

Infiltratieoppervlakte: 683,3 m² * 8% = 54,66 m²

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

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

De maatregelen worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent. Dit betekent dat het afvalwater, door aansluiting op de openbare riolering, in een bestaande waterzuiveringsinstallatie kan behandeld worden.

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt 1 boom gerooid, een prunus. Indien de prunus wordt verwijderd, dan is het zicht op de molen verhoogd en is er nog voldoende boomvolume aanwezig. De te verwijderen boom moet vervangen worden door minstens 1 nieuwe hoogstammige boom (mogen van kleinere grootteorde zijn). Daarnaast mogen geen proefsleuven voor archeologisch onderzoek (indicatieve locatie ten noord-oosten van de molen) binnen de kruinprojectie van de te behouden berk en eik uitgevoerd worden. Deze zaken worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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 na gaan 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.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden 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 26 september 2024 tot en met 25 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **5 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Draagkracht van de buurt

De keuze voor studentenhuisvesting op deze plaats, nabij het dorp van Zwijnaarde, is niet verantwoord in het licht van de draagkracht van de onmiddellijke buurt en niet in overeenstemming met de eigen visie van de stad op de ruimtelijke ordening op deze plaats, zoals opgenomen in de wijkstructuurschets Zwijnaarde.

Bespreking bezwaar:

De Wijkstructuurschets bepaalt de prioriteiten en anticipeert op toekomstige uitdagingen voor Zwijnaarde. De Wijkstructuurschets toont waar we ruimte voorzien voor meer groen, nieuwe ontmoetingsplekken, economie, voorzieningen en bijkomende woningen.

Eén van de uitdagingen voor Zwijnaarde is dat met de verdere uitbouw van het Technologiepark ook meer studenten van de Universiteit Gent les zullen volgen en huisvesting zoeken in de omgeving van de campus. De verdere uitbouw van het Technologiepark is geen voorstel vanuit de Wijkstructuurschets, maar kadert binnen het Clusterplan 2050 van de UGent zelf. Deze plannen zijn bekendgemaakt in het najaar van 2022 zonder betrokkenheid van de stad. Deze waren dus niet gekend bij de opmaak van de Wijkstructuurschets.

Vanuit de Stad begrijpen we dat de uitbouw van het Technologiepark en de komst van studenten als een bedreiging kan aanvoelen. Ook als Stad willen we dat de uitbouw van deze campus gepaard gaat met het voorzien van studentenhuisvesting op de campus. We kunnen dit echter niet verplichten. Tegelijk bieden deze gebruikers kansen voor Zwijnaarde. Voorzieningen kunnen zo genieten van een breder publiek. Daarom stelt de Wijkstructuurschets voor om maximaal in te zetten op een wisselwerking tussen werknemers, studenten en bewoners.

De Molensite bevindt zich in het stedelijk knooppunt (S10) zoals aangegeven in Ruimte voor Gent. 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 studentenhuisvesting. De oefening van de Wijkstructuurschets toont eveneens aan dat de site zich in een zone bevindt die zeer geschikt is voor verdichting.

Naast het kader voor verdichting duidt de Wijkstructuurschets enkele 'zoeklocaties voor grootschalige studentenhuisvesting' aan. Dit zijn plaatsen die niet oplichten in de oefening naar verdichtingskansen op bouwblokniveau, maar het volgens ons wel aankunnen om

studenthuisvesting te voorzien. De afbakening van deze zoeklocaties sluit met andere woorden overige locaties niet uit.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de nabije 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.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar via het openbaar vervoer (bus- en tramlijnen) en situeert het zich langs een belangrijk fietsnetwerk.

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

Conclusie: Door de ligging in een stedelijk knooppunt, langs het stedelijk-regionaal fietsnetwerk en de tramlijn, nabij zowel de campus van de UGent en verschillende voorzieningen, wordt de omgeving van de Molensite als een geschikte omgeving beschouwd voor studentenhuisvesting. Verder zal dit project 50 kamers hebben om de draagkracht van de site niet te overschrijden. Zo blijft het project beperkt tot het minimum aantal van 50 kamers die vereist zijn voor een nieuwbouw studentenverblijfsaccommodatie.

Mobiliteit

* De mobiliteitsimpact van de aanvraag is niet afdoende onderzocht. Er wordt nergens aangetoond dat het aantal voorziene parkeerplaatsen in verhouding is tot het aantal tafels in de horecazaak dan wel het aantal verwachte bezoekers van het buurthuis. De aanvraag zal ongetwijfeld voor een stijging van bezoekers zorgen ten gevolge van de horecavoorziening, het buurthuis en de studentenhuisvesting. Hiervoor voorziet de aanvraag te weinig parkeerplaatsen op het eigen terrein, waardoor de parkeerdruk in de buurt zal toenemen ten nadele van de bewoners van die straten en de handelaars/ondernemers. De aanvraag zorgt voor een onaanvaardbare nadelige mobiliteitsimpact op de omgeving.

* Bezwaarindieners pleiten voor een studentenhuisvestingsproject met een kleiner aantal studenten mét parking. Gezien het project gaat om het herbestemmen van een bestaande site, al dan niet met nieuw te bouwen onderdelen, willen we wijzen op volgend deel van artikel 4.23 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent: *'Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten.'*

Bespreking bezwaar: *Er werd bewust gekozen om slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen te voorzien in functie van de specifieke erfgoedcontext. De aanvraag is erop gericht de bestaande gebouwen op de site te herstellen en op te waarderen. Er wordt gekozen om de molen opnieuw in een groene omgeving te plaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie, nl. een volledig verharde site met een feestzaal, wordt de site sterk onthard en verdwijnt de feestzaal. In de plaats hiervan wordt een project gerealiseerd met een buurthuis, een recazaak en een studentenhuisvesting.*

Buurthuis en rezaak:

Het buurthuis en de rezaak mikken op de lokale bevolking en werknemers (buurthuis, Technologiepark) en op het fietstoerisme. De bestaande functie wordt aldus afgebouwd naar een functie met lokale bediening. Vanuit dit programma wordt volop gekozen om in te zetten op extra fietsparkeerplaatsen en het gebruik van het openbaar vervoersnet te stimuleren.

Studentenhuisvesting:

Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuisvestingsprojecten 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.

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 'Zwijnaarde molen, voor de deur. Hier stoppen de buslijnen 48 en 49. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Zwijnaarde molen' met tram T3. De totale reistijd naar het station is ongeveer 15 minuten met de fiets en 15 minuten met het openbaar vervoer.

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 50 studenten zijn die zich van en naar het gebouw bewegen. Deze bewegingen zullen meer gespreid lopen.

* Er kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 4.23 van het Algemeen Bouwreglement aangezien de studentenhuisvesting een nieuwbouw betreft. Er kan enkel gebruik worden gemaakt van dit artikel indien een bestaand gebouw wordt omgevormd tot een studentenhuisvesting.

Impact op de molen

De stenen windmolen Sonnevillie met molenaarswoning is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed en beschermd als monument. In 2019 werd een beheersplan goedgekeurd door het Agentschap Onroerend Erfgoed, met als doel het draaivaardig behoud van de molen en het vrijwaren en verbeteren van de windvang.

Het beheersplan stelt dat nieuwe gebouwen of hoogstam bomen die de windvang verstoren, vermeden moeten worden. De vuistregel is dat obstakels op 100 m afstand niet hoger mogen zijn dan de onderkant van de wieken, met een extra meter hoogte per 100 m afstand.

Het huidige project voorziet een 9,31 m hoog en breed gebouw op slechts 8 m van de molen, wat de windvang aanzienlijk verstoort. Dit is in strijd met het beheersplan, dat juist de windvang wil verbeteren of minstens behouden.

Voor omliggende percelen zijn beperkingen inzake bouwhoogte opgelegd om de windvang te beschermen. De aanvraag voor een 9,29 m hoog gebouw, dicht bij de molen en in de zuidoostelijke tot zuidwestelijke windrichting, is daarom onacceptabel.

Bovendien past het gebouw qua volume en bouwstijl absoluut niet bij de beschermde erfgoedsite. Het zorgt voor een ongewenste stijlbreuk en tast het pittoreske en open karakter van de molensite aan.

Het project schendt het Onroerenderfgoeddecreet, dat beschermde goederen beschermt tegen ontsiering, beschadiging en vernieling (art. 6.4.3.), en is onverenigbaar met goede ruimtelijke ordening door de negatieve impact op de visuele en vormelijke elementen van de molen en de site.

Bespreking bezwaar: *De beschermde oliewindmolen is draaivaardig. De windvang van de molen is dus cruciaal om de oliewindmolen van voldoende wind te voorzien voor een correcte werking. Op vandaag bevindt de molen zich al in een stedelijk en relatief dichtgebouwd gebied. Vooral aan de zuidoostelijke en noordwestelijke zijde wordt de molen geflankeerd door relatief hoge constructies. Het nieuwe volume van studentenhuysvesting dat in dit project wordt aangevraagd situeert zich eveneens zuidoostelijk van de molen. Hoewel de constructie relatief dicht bij de molen komt, kan geoordeeld worden dat de impact hiervan op de windvang relatief beperkt zal zijn, gezien de reeds ongunstige uitgangssituatie in deze oriëntatie op vandaag. De meest belangrijke corridor voor het draaivaardig maken van de oliewindmolen is gesitueerd van zuidwest naar noordoost. Binnen deze corridor is het belangrijk dat er geen hoge constructies of bomen ingeplant worden, zodanig dat zij de windvang van de molen niet negatief kunnen beïnvloeden.*

Het nieuwe volume schikt zich naar de schaal van de directe context en de site. De architecturale vertaling is duidelijk herkenbaar als nieuw op de site, wat een kwaliteit is. Er wordt bewust gekozen om een duidelijk herkenbaar nieuw volume te ontwerpen. De materialisatie is herkenbaar voor een voormalige hoevesite. Ze wordt verzorgd en geritmeerd toegepast, door de verschillende metselverbanden. Het nieuwe volume integreert zich op afdoende wijze op de site.

Hinderaspecten en milieu-impact

- Impact werf

Er wordt geen informatie verstrekt over actieve maatregelen om de impact van de bouwactiviteiten op de omwonenden en de omgeving te minimaliseren.

Bespreking bezwaar: *Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan de omgeving te vermijden. Hieromtrent (afval, stofemissies, bodem, geluid, sloop) worden ook opmerkingen opgenomen in omgevingsvergunning. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.*

- Geluidsoverlast

* De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling langs de perceelsgrens zal zowel overdag als 's nachts geluidsoverlast veroorzaken bij de aanpalers. Deze geluidshinder wordt bijkomend versterkt door de hoge, gesloten linker zijgevel van de studentenhuysvesting die het geluid zal weerkaatsen.

* De technieken kunnen ook geluidshinder veroorzaken als ze te dicht bij de perceelsgrens worden geplaatst. De aanvraag is op dit punt onvolledig, de effecten ervan zijn niet onderzocht.

Bespreking bezwaar:

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

** Indien er voldaan wordt aan de toepassende Vlarengeluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties. Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan afmeten aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden.*

- Inkijk – licht en zichthinder

De architecturale vormgeving, het bouwvolume en de kleine afstand tot de bestaande woningen zal voor licht- en zichthinder en inkijk zorgen bij de aanpalers. Er wordt gevraagd een groene afscheiding aan te planten tussen het perceel waarop de aanvraag van toepassing is en de aangrenzende bebouwde percelen. Dit is essentieel om de inkijk te minimaliseren en zou bij voorkeur reeds tijdens de bouwfase gerealiseerd worden.

Bespreking bezwaar: *Het nieuwe volume richt zich organisatorisch zoveel mogelijk naar binnen, de kamers worden opgebouwd rondom een binnentuin, en achterliggend naar de collectieve tuin.*

De collectieve leefruimtes van de leefgroepen zitten ook rondom deze binnentuin geschakeld.

Om de privacy van de aanpalende burens te waarborgen en de impact van het nieuwe bouwvolume te beperken, zijn er specifieke maatregelen genomen:

Afstand tot de linker perceelsgrens:

- o Het gebouw staat op een minimale afstand van 2,85 meter van de linker perceelsgrens op het smalste punt.*
- o Tot een bouwdiepte van 32,6 meter worden er in de linker zijgevel geen gevelopeningen voorzien, waardoor er geen inkijk mogelijk is bij de linker buur.*
- o Vanaf een bouwdiepte van 28,64 meter wordt een minimale afstand van 9,31 meter tot de linker perceelsgrens aangehouden, wat voldoende is om de impact op de aanpalende verkaveling (Hutsepotstraat) te beperken.*

Kenmerken van de direct aanpalende (links):

- *De linkerbuur heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 23 meter op de perceelsgrens zonder ramen.*
- *Er staat een tuinmuur van 3 meter hoog op de perceelsgrens.*
- *Het enige raam in de rechter zijgevel van de linker buur bevindt zich op 8,75 meter van het nieuwe bouwvolume.*

Bijgevolg wordt geoordeeld dat de impact van het nieuwbouwvolume beperkt blijft.

Een zeker verlies van lichtinval is onvermijdelijk in een randstedelijke context en maakt daar wezenlijk deel van uit. Bovendien bevindt de nieuwe woning zich ten noorden van de woning van de bezwaarindiener en niet ten zuiden, wat de lichtinval minder beïnvloedt.

Het is belangrijk dat er een degelijke perceelsafscheiding wordt voorzien, bij voorkeur een groene haag evt. versterkt met paal en draad. Op de plannen wordt een haag ingetekend langs de linker perceelsgrens.

Door voormelde maatregelen kan worden aangenomen dat de nadelige invloed van het project op de privacy van de omwonenden voldoende wordt beperkt.

- Bomen en biodiversiteit

De aanvraag omvat het rooien van volwassen bomen zonder een gedetailleerd herbplantingsplan. Het is cruciaal om snel nieuwe bomen te planten, aangezien jonge boompjes niet dezelfde ecologische waarde hebben als volwassen bomen. Hoewel een landschapsbureau betrokken is, zijn er geen garanties over de termijn voor herbplanting. Daarom moeten deze plannen volledig uitgewerkt en opgenomen worden in de omgevingsvergunningaanvraag.

Bespreking bezwaar: *Bomen zijn van grote waarde voor een klimaat robuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. In de nieuwe projectinhoudversie (6 december 2024) wordt slechts één boom gerooid nl. een prunus. Deze boom kan verwijderd worden zodat het zicht op de molen verhoogd. De overige bomen blijven behouden, er blijft voldoende boomvolume aanwezig. Ter vervanging van deze boom moet één nieuwe hoogstammige boom aangeplant worden op de site.*

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024096621, betreft het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units), gelegen te Heerweg-Noord 33, 9052 Gent.

Dit project kent een lange historiek en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 9 november 2023. Nadien was er begeleiding via verschillende gerichte overlegmomenten en afstemming via email.

Wat voorligt is het gevolg van deze begeleidingssessies waarbij Team Stadsbouwmeester nauw was betrokken. Team Stadsbouwmeester heeft geen bemerkingen op het herstel, restauratie/renovatie en herbestemming van de bestaande gebouwen.

Voor wat betreft de grootschalige studentenhuysvesting wordt een volume voorzien dat zich schikt naar de schaal van de directe context en de site. Het volume richt zich organisatorisch zoveel mogelijk naar binnen, de kamers worden opgebouwd rondom een binnentuin, en achterliggend naar de collectieve tuin. Het plan is erg helder en leesbaar. De collectieve leefruimtes van de leefgroepen zitten ook rondom deze binnentuin geschakeld. Hierbij is veel aandacht voor licht en leefbaarheid. Bijkomend wordt een collectief programma ondergebracht in de bestaande gebouwen voor de werking van de grootschalige studentenhuysvesting op de site. De architecturale vertaling is duidelijk herkenbaar als nieuw op de site, wat een kwaliteit is. De materialisatie is herkenbaar voor een voormalige hoevesite. Ze wordt verzorgd en geritmeerd toegepast, door de verschillende metselverbanden.

Conclusie:

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

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

10.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag voorziet in een gemengd programma dat een buurthuis, een horecazaak en studentenhuysvesting omvat. De molen blijft behouden als beschermd monument. Dit programma is ontwikkeld met de visie om de erfgoedwaarde van de site optimaal tot zijn recht te laten komen. De bestaande gebouwen worden hersteld en opgewaardeerd. Zo wordt in de voormalige molenaarswoning een recafunctie en conciërgewoning ondergebracht en worden de voormalige stallingen ingericht als buurthuis. Er is bewust gekozen om de huidige functie, namelijk een feestzaal, af te bouwen en meer te focussen op een lokaal publiek.

Zorg dragen voor een dergelijke site vereist een aanvullende invulling om de bestaande gebouwen te ondersteunen in hun herstel en opwaardering. Daarom wordt gekozen voor een aanvullend programma met een beperkte mobiliteitsvraag nl. studentenhuysvesting. Deze nieuwe functie wordt gerealiseerd door een nieuw volume te combineren met een bestaand gebouw, het voormalige karrenhuis.

BUURTHUIS & RECAZAAK

De site bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van Zwijnaarde. Het kernwinkelgebied situeert zich in deze straat tussen het begin van Heerweg Zuid en de Tramstraat. In het kernwinkelgebied wordt detailhandel gestimuleerd.

Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving. Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie.

Het project voorziet in een horecagelegenheid en een buurtfunctie. Hiermee voldoet het project aan de vraag tot verweving en is deze conform de Visienota Detailhandel en Horeca2023.

STUDENTENHUISVESTING

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 studentenhuisvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. 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 "Studentenhuisvesting 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. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten meer in te kunnen 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 studentenhuis 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 studentenhuisvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuisvesting 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.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 50 studenten ingebracht wordt binnen een stedelijk knooppunt (S10), in de nabijheid van de Technologicampus.

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel: Om meer kwalitatieve studentenhuysvesting met een degelijk beheer aan te kunnen bieden, moet verder ingezet worden op grootschalige studentenhuysvestingsprojecten en dit op geschikte locaties in de nabijheid van onderwijscampussen. Het project bevindt zich op fietsafstand (op minder dan 15 minuten fietsen) van meerdere campussen voor hoger onderwijs ten zuiden van de stad: op 500 m van de campus Ardoyen, op 2,3 km van campus UZGent, op 3 km van campus De Sterre, op 3,4 km van campus Schoonmeersen en op 4,4 km van de campus Merelbeke.

Draagkracht van de buurt: de gevraagde grootschalige studentenhuysvesting past binnen het Clusterplan van de UGent. De UGent mikt in haar toekomstvisie op drie onderwijsclusters (in plaats van de huidige 20 clusters) waar de zuidcluster deel van uitmaakt. Een clustering van de onderwijscampussen brengt uiteraard ook een vraag naar studentenhuysvesting op deze locaties met zich mee. 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' wordt stedenbouwkundig beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening' maar betreft tegelijkertijd een specifieke collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school). Deze woonvorm wordt verweven met een beperkt kantoorprogramma en een polyvalente ruimte. De draagkracht van de ruimere omgeving wordt hiervoor voldoende groot geacht. Er bevindt zich nog geen grootschalig studentenproject.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de nabije omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm goed verweefbaar is.

Door de ligging in een stedelijk knooppunt (S10), langs het stedelijk-regionaal fietsnetwerk en de tramlijn, nabij zowel de campus van de UGent en verschillende voorzieningen, wordt de omgeving van de Molensite als een geschikte omgeving beschouwd voor studentenhuysvesting

Gebouw: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag speelt hier ook op in (zie verder, 'Inplanting, gabarit en inrichting').

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 39) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke

omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. De aanvraag bevat een beheersovereenkomst waarin afspraken over het beheer zijn opgenomen. Daarnaast wordt ook een conciërgewoning voorzien binnen het project. Hierdoor kan er een conciërge ter plaatse aanwezig zijn om het beheer en toezicht op het terrein te optimaliseren. De conciërge kan hierdoor sneller inspelen op eventuele vragen, zorgen en praktische zaken. Deze constante aanwezigheid zorgt niet alleen voor een efficiënter onderhoud, maar draagt ook bij aan een veiligere en beter georganiseerde omgeving voor bewoners en bezoeker.

Inplanting, gabarit en inrichting

Elk gebouw dient naar inplanting en gabarit steeds op een juiste manier in zijn omgeving ingepast te worden.

INPLANTING EN GABARIT

Bestaande gebouwen

De molenaarswoning, het karrenhuis en de stallingen worden behouden en worden ontdaan van aanbouwwolumes (zie erfgoed). De inplanting wijzigt niet ten opzichte van de bestaande toestand.

Nieuwbouw studentenhuisvesting

De inplanting en volumetrie van de studentenhuisvesting wordt ingegeven vanuit de bestaande gebouwenconfiguratie. De studentenhuisvesting betreft één volume dat verbonden wordt met het bestaande karrenhuis op de site. Het volume is een verlenging van het karrenhuis en creëert een nieuwe gevel aan het centrale pleintje. De studentenhuisvesting wordt ingeplant op de rooilijn langs de Heerweg-Noord en krijgt hier zijn voorkeur. Het gebouw krijgt een achterdeur op het centrale pleintje.

De studentenhuisvesting betreft een bouwvolume dat wordt vormgegeven rondom een binnentuin met zicht op de molen. Het nieuwe volume bestaat uit 3 bouwlagen waarbij de gelijkvloerse bouwlaag half verdiept wordt voorzien (-0,72 m tov nulpas). Er wordt gekozen om deze bouwlaag lager dan het straatpeil te voorzien om zo de bouwhoogte van het nieuwe volume te kunnen beperken. Daarnaast beschikt het gebouw ook over een ondergrondse bouwlaag waar de fietsenstallingen en technieken worden ondergebracht. De ontworpen bouwhoogte van maximaal 9,29 m past zich in binnen de basisschaal. Een dergelijke bouwhoogte komt al heel veel voor in het stedelijke weefsel, ook in de onmiddellijke omgeving vinden we een dergelijke bouwhoogte terug bv. Adolphe Della Faillelaan nr. 2, Tramstraat 1G.

De bouwdiepte van het gebouw wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. De bouwdiepte is groter dan gangbaar wordt toegestaan. Echter omwille van de grote bouwdieptes en tuinmuur waarover de linkerbuur beschikt, kan akkoord worden gegaan met een bouwdiepte van 28,64 m op een afstand van min. 2,85 m van de linker perceelsgrens. In dit gebouwdeel worden geen ramen voorzien in de linker zijgevel. Hierdoor wordt de overlast op de aanpalender beperkt. Het overige deel van het gebouw, tot een bouwdiepte van 44,8 m, behoudt minstens 9,31 m tot de linker perceelsgrens. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalende verkaveling (Hutsepotstraat) te beperken. Tot de molen wordt een afstand van 9,7 m gehouden, deze afstand volstaat om de molen draaivaardig te maken (zie erfgoed).

INRICHTING

Het gebouw biedt plaats aan 50 kamers. Het project voorziet in een kwalitatieve mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau. Het aantal kamers dat wordt voorzien staat in verhouding tot de omvang van het terrein, van het gebouw en van de gemeenschappelijke voorzieningen. De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd. Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens.

Buitenruimte

De studentenhuisvesting wordt gebouwd rondom een zichttuin. Dit betreft een ontoegankelijke buitenruimte voor de studenten. Deze binnentuin wordt ingebracht ten voordele van licht en leefbaarheid in de studentenhuisvesting.

Centraal op de site wordt een binnenpleintje gecreëerd dat wordt omringd door de molen, de reczaak, het buurthuis en de studentenhuisvesting. Het pleintje bevat een groenzone, een terras voor de reczaak en verbindt de verschillende functies op het terrein met wandelpaden. Deze centrale buitenruimte vormt de actieve circulatieruimte tussen de verschillende functies op de site. De ontworpen verharding is overmaats en kan verder beperkt worden (zie waterparagraaf). Niet alle verharding is noodzakelijk voor de werking van de site. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de reczaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. Een deel van de verharding wordt uitgesloten uit de vergunning.

Ten zuidwesten op de site wordt een groenzone aangelegd met zicht op de molen. Deze zone wordt voorzien van struiken en beplantingen en ook de wadi wordt hier voorzien. Deze groenzone bevindt zich binnen de belangrijkste windcorridor van de molen. Beplanting binnen deze buitenruimte moet zich beperken in hoogte (zie erfgoed) omwille van de windvang.

Langs de Tramstraat wordt een beperkte parking ingericht met 2 parkeerplaatsen, er wordt een fietsenstalling en een (niet overdekte) afvalruimte ingericht. Hiervoor wordt 1 boom geroid nl. een prunus. Ter compensatie moet minstens 1 hoogstammige boom worden heraanplant. De overige bomen langs de straatzijde worden behouden hoewel deze het zicht op de molen gedeeltelijk belemmer vanaf de straatzijde. Er wordt geoordeeld dat het behoud van de bomen voor groenkwaliteit zorgt op de site. Gezien de molen geen economische functie (meer) heeft, is een optimale werking ook niet meer noodzakelijk. De bedoeling is dat de molen effectief af en toe kan draaien zodat zijn werking niet in het gedrang komt na restauratie. De bomen staan allemaal meer dan 13 m van de corpus van de molen, dus minstens even ver dan het nieuw op te trekken volume (studentenhuisvesting). Uiteraard komt de kruin wel dicht, maar in de winter is de windopvang dan ook telkens zeer laag. Bijgevolg zou het behoud van de bomen de windvang en de draaivaardigheid van de molen niet mogen belemmeren. Tot slot kan de benodigde verharding voor het stallen van afvalcontainers worden gehalveerd. Wanneer de containers horizontaal worden geplaatst, is er minder verharding nodig. Daarom wordt een deel van deze verharding uitgesloten van de vergunning. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen.

Erfgoed

Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris en de bescherming als monument zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van de site. De molen werd opgericht in 1818. De configuratie molen, woonhuis, schuur en karrenhuis wordt voor reeds opgetekend in de atlas der Buurtwegen (1844).

De molen werd beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde (in casu esthetische waarde), de historische waarde en de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde).

De bijgebouwen vormen samen met de molen het molenaarshof, ze bestaan uit de molenaarswoning, de stallen en het wagenhuis en dateren van de eerste helft van de 19^{de} eeuw. Op de inventaris van het onroerend erfgoed worden de gebouwen als volgt beschreven: “De molenaarswoning ten zuidoosten van de molen is een in oorsprong dubbelhuis van vijf traveeën met één bouwlaag onder zadeldak (mechanische pannen, nok loodrecht op de straat), minstens opklimmend tot het begin 19de eeuw. In 1847 werd een linker travee toegevoegd. Hiertegen is een vernieuwd bakstenen parement aangebracht. De woning wordt gekenmerkt door rechthoekig beluikte vensters met arduinen lekdrempels, een rechthoekige deur in vlakke arduinen omlijsting, een verankerde bakstenen zij- en achtergevel op gepikte plint, een getoogde achterdeur en een getralied venster. Ten zuidoosten staan er lagere stallen met verankerde gevels en afdekkend zadeldak (Vlaamse pannen, nok parallel met de straat). Onder een overstekend dakschild steekt een rechthoekige poort. Ten zuiden hiervan staat het karrenhuis met verankerde gevels onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, leipannen) met onder meer ruime rechthoekige poorten onder houten latei en aflijnende getrapte daklijst en met klimmende dakkapel in de erfgevel.”

In het verleden werden er aanpassingen doorgevoerd aan de gebouwen in functie van het inrichten van een horecazaak. Begin 21^{ste} eeuw werden de verschillende volumes daarom met elkaar verbonden.

De gebouwen werden bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg waardoor een duidelijke erfgoedwaardering kon worden opgemaakt van de verschillende gebouwen:

- De molenaarswoning. Dit woonhuis is nog duidelijk afleesbaar zowel naar volumetrie als gevelindeling. Intern is de draagstructuur nog authentiek en opgebouwd uit moer- en kinderbalken. Er werden nauwelijks wijzigingen uitgevoerd aan deze woning sinds de opname op de inventaris van onroerend erfgoed.
- De stallen. De straatzijde is hier zowel qua gevelbeeld als volumetrie nog zeer intact. De stallen werden in de jaren '90 omgevormd tot feestzaal waarbij er begin 21e eeuw een uitbreiding aan de westelijke zijde werd toegevoegd. Intern werd de oorspronkelijke spantstructuur van de schuur behouden en geïntegreerd in de feestzaal. De westelijke gevel werd opengewerkt in functie van de herbestemming tot feestzaal en om verbinding te maken met de aangebouwde volumes. Aan de binnenzijde van de oostelijke muur werd de buitenmuur ont dubbeld ivf isolatie en akoestiek. De verbouwing tot feestzaal hield rekening met het karakter en de erfgoedwaarde van de schuur.
- Het karrenhuis. Ook hier werd bij de verbouwing van begin 21e eeuw de straatzijde gevrijwaard van ingrepen. Er werd aan de zuidzijde en lager volume toegevoegd en de noordzijde werd vrijwel volledig ingebouwd in een nieuw

volume. De westelijk topgevel en deel van de noordgevel bleven intact bewaard. De gelijkvloerse verdieping werd omgebouwd tot keuken en sanitair voor de feestzaal. In de dakverdieping werd een conciërgewoning ontworpen. Het is niet duidelijk of de oorspronkelijke spantenstructuur hier behouden bleef. De verbouwing tot feestzaal hield rekening met het karakter en de erfgoedwaarde van dit karrenhuis.

- Een volume ten westen van de site, achterliggend. Dit volume dateert uit de 20e eeuw (voor 1957). In het beheersplan wordt dit geïdentificeerd als karrenhuis. Het is een open schuur bestaande uit een betonnen skelet met houten spanten. Dit volume werd niet beschreven op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarde hiervan is dan ook beperkt.

Zoals de beschrijving hierboven aangeeft, bezitten verschillende van de gebouwen nog authentieke structuren. Deze gebouwen hebben erfgoedwaarde. Erfgoedwaarde wordt bepaald door meerdere aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, schouwen.

De site – op gebouwoverstijgend niveau – heeft ook een beeldbepalende waarde, een ensemblewaarde en een historische waarde. Er is een historisch ruimtelijke samenhang tussen de molenaarswoning met schuren en de molen. Daarnaast heeft dit ensemble een beeldbepalende waarde door zijn positie op de hoek en bij het naderen van het centrum van Zwijnaarde. Hoewel de context rondom deze site sterk gewijzigd is sinds de jaren 50, is de site op zich nog een getuige van de 19^e en begin 20^e-eeuwse dorpskern van Zwijnaarde en is ze onlosmakelijk verbonden met de historiek van dit dorp.

De aangebouwde volumes uit 2003 hebben geen erfgoedwaarde.

Erfgoed beoordeling

Volgende werken hebben effect op de erfgoedwaarde:

- Het achterliggend volume uit de 20^{ste} eeuw wordt gesloopt. Dit volume heeft geen erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen de sloop ervan.
- De aangebouwde volumes uit het begin van de 21^{ste} eeuw worden gesloopt. Deze aanbouwen hebben geen erfgoedwaarde. Door de sloop wordt de historische configuratie van het molenaarshof terug beter leesbaar. De sloop van deze volumes komt de erfgoedwaarde van de site ten goede.
- De molenaarswoning.
 - De ruimtelijke indeling en dragende structuren van de woning blijven behouden. Op het gelijkvloers wordt de draagstructuur van moer- en kinderbalken behouden, op de verdieping de houten spanten. De interne opdeling van het sanitair wordt gewijzigd, dit heeft geen impact op de erfgoedwaarden.

- Er wordt een nieuw volume tegen de woning aangebouwd. Hiervoor wordt een deel van de noordelijke gevel weggebroken en wordt de trap gewijzigd. Deze ingreep is aanvaardbaar.
- Er is geen documentatie van de schouwen en plafondblijsten die vernoemd worden in de erfgoednota. Hierover wordt een **voorwaarde** opgenomen.
- Op basis van de ingediende documenten is het niet duidelijk of het buitenschrijnwerk vervangen wordt. Hierover wordt een **voorwaarde** opgenomen.
- De stallingen.
 - De ruimtelijke indeling en dragende structuren (spanten) van de stallingen blijven behouden. De oostelijke gevel wordt langs de binnenzijde geïsoleerd. In de oostelijke gevel de historische openingen terug open gemaakt. Door het slopen van de aanbouwen, wordt de westelijke gevel opnieuw zichtbaar. Deze gevel werd bij de voorbije verbouwingen reeds sterk aangetast. In de nieuwe situatie wordt een glazen gevel voorzien die terugspringt ten opzichte van het gevelvlak.
- Het karrenhuis.
 - De ruimtelijke structuur van het karrenhuis blijft behouden. Enkele binnenmuurtjes worden gesloopt en enkele openingen in de zuidelijke gevel worden opnieuw gedicht. De tussenvloer wordt grotendeels uitgebroken en het karrenhuis wordt opengemaakt tot in de nok van de dakstructuur. Gezien de grondige verbouwingen in het interieur van dit volume in het verleden, is deze ingreep aanvaardbaar.
 - Door het slopen van de aanbouwen, wordt de noordelijke gevel opnieuw zichtbaar. Deze gevel werd bij de voorbije verbouwingen reeds sterk aangetast. In de nieuwe situatie wordt een glazen gevel voorzien die terugspringt ten opzichte van het gevelvlak.
 - Ten zuiden van het karrenhuis wordt een nieuwe structuur gebouwd die het gebouw verbindt met de nieuwe studentenhuisvesting.
 - In het zuidelijke dakvlak worden de dakkapellen opnieuw verwijderd. Het noordelijk dak wordt opnieuw eengemaakt. Deze ingrepen hebben een positieve impact op de erfgoedwaarden van de site.
- Ingrepen op de omgeving: groenstructuren.
 - De beschermde oliewindmolen is draaivaardig. De windvang van de molen is dus cruciaal om de oliewindmolen van voldoende wind te voorzien voor een correcte werking. Op vandaag bevindt de molen zich al in een stedelijk en relatief dichtgebouwd gebied. Vooral aan de zuidoostelijke en noordwestelijke zijde wordt de molen geflankeerd door relatief hoge constructies. Het nieuwe volume van studentenhuisvesting dat in dit project wordt aangevraagd situeert zich eveneens zuidoostelijk van de molen. Hoewel de constructie relatief dicht bij de molen komt, kan geoordeeld worden dat de impact hiervan op de windvang relatief beperkt zal zijn, gezien de reeds ongunstige uitgangssituatie in deze oriëntatie op vandaag.
 - De meest belangrijke corridor voor het draaivaardig maken van de oliewindmolen is gesitueerd van zuidwest naar noordoost. Binnen deze

corridor is het belangrijk dat er geen hoge constructies of bomen ingeplant worden, zodanig dat zij de windvang van de molen niet negatief kunnen beïnvloeden. De aanvraag omvat het rooien van één hoogstammige boom ten noordoosten van de molen. Dit heeft een gunstige impact op de windvang en dus de werking van de beschermde molen. Uit de documenten is het niet duidelijk welke bomen of struiken er worden aangeplant ten zuidwesten van de molen. Om de windvang van de beschermde molen te garanderen, mogen deze nieuwe bomen of struiken niet hoger worden dan de onderzijde van de wieken van de molen. Hierover wordt een **voorwaarde** opgenomen.

Mobiliteit

Voetganger

Basisvoorzieningen (kleinhandel, supermarkt, Horeca, apotheek, ...) op minder dan 1km.

Conclusie: Goed bereikbaar te voet

Fiets

Project gelegen langsheen 2 primaire stedelijke fietsroutes (Tramstraat en Heerweg-Noord).

Basisvoorzieningen (kleinhandel, supermarkt, Horeca, apotheek, ...) op minder dan 1km.

Op fietsafstand (4km) van binnenstad afgebakend voor R40. Op fietsafstand van enkele universiteits- en hogeschoolcampussen (o.a. <1km naar Tech Lane Gent, <3km naar campus Sterre, campus UZ, <4km naar campus Ledeganck, campus Dierengeneeskunde, campus Schoonmeersen).

Conclusie: Zeer goed bereikbaar met de fiets

Voor de recazaak en het buurthuis worden 14 plaatsen voorzien voor de werknemers in een overdekte, afgesloten stalling. Voor de bezoekers heeft men een overdekte fietsenstalling met 16 plaatsen. Deze fietsenstalling wordt gecombineerd met de fietsenstalling voor personeel. De fietsen worden georganiseerd volgens een hoog-laagsysteem waarbij een tussenafstand van 50 cm wordt aangehouden. Er is voldoende manoeuvreerruimte om de fietsenstalling vlot in-en uit te rijden.

Daarnaast wordt een centrale bezoekersfietsenstalling met 22 plaatsen voorzien in openlucht langs de oostelijke zijde van de terp van de molen. Dit betreffen fietsbeugels. De fietsbeugels bevinden zich te dicht bij elkaar. Er moet rekening worden gehouden met de wettelijke breedte van een fiets nl. 0,75 m. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Zo zullen er slechts 16 fietsen gestald kunnen worden. In totaal zullen er 32 fietsparkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Dit is onvoldoende. Een deel van de fietsenstalling voor het personeel (min. 9 plaatsen) kan omgevormd worden tot fietsenstalling voor bezoekers. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. De fietsenstallingen voor bezoekers zijn bereikbaar, zowel via de Heerweg-Noord, als langs de Tramstraat.

Voor de studentenhuisvesting worden er 68 plaatsen voorzien in een ondergrondse fietsenstalling. De inrit naar deze fietsenstalling bevindt zich links van het gebouw, langs de Heerweg-Noord.

De fietsenstallingen bevinden zich op niveau -1. Alle fietsers begeven zich naar beneden via een luie trap van min.2 m breed met een hellingspercentage van 18%. De fietsen worden georganiseerd volgens een hoog-laagsysteem waarbij een tussenafstand van 50 cm wordt aangehouden. Er is voldoende manoeuvreerruimte voorzien om de fietsen te stallen. De vrije

hoogte van de fietsenstalling is onduidelijk vanuit de plannen, de ene snede tekent een vrije hoogte in van 2,50 m en de andere een vrije hoogte van 2,40 m. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de ondergrondse fietsenstalling een minimale vrije hoogte van 2,50 m moet hebben. Daarnaast wordt ook als **voorwaarde** opgenomen dat de bovenkant van de goot naadloos moet overlopen in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Collectief vervoer

Direct in omgeving van tram en bushaltes met hoge frequentie naar o.a. Gent-Sint-Pieters (4,2km -18min). Verschillende deelauto's op minder dan 1km

Conclusie: Zeer goed bereikbaar met OV

Auto

Via Tramstraat aangesloten op N60 (ovonde) en zo verder naar R4.

Op Zowel Heerweg-Noord, Tramstraat als N60 ovonde treedt frequent verkeerverzadiging, vooral binnen de spitsen. Het huidige programma van de site wordt deels afgebouwd en vervangen door een functie die amper autoverkeer aantrekt (studentenhuisvesting), waardoor het aannemelijk is dat het project net minder autoverkeer genereren.

Conclusie: goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Er zijn geen specifieke parkeerrichtlijnen voor restaurants of buurthuizen. De noodzakelijke aantallen kunnen berekend worden in een mobiliteitstoets. De aangeleverde mobiliteitstoets bevat geen exacte aantallen mbt het personeel en hun vervoersbewegingen. Als opmerking wordt opgenomen dat een bedrijfsvervoersplan opgemaakt moet worden. Dit document moet bezorgd worden aan het mobiliteitsbedrijf.

Er worden 2 parkeerplaatsen voor auto's voorzien op de site, waarvan 1 parkeerplaats voor mensen met een handicap. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een oprit langs de Tramstraat.

Hier wordt een bewuste keuze gemaakt om slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen te voorzien in functie van de specifieke erfgoedcontext. De aanvraag is erop gericht de bestaande gebouwen op de site te herstellen en op te waarderen. Er wordt gekozen om de molen opnieuw in een groene omgeving te plaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie, nl. een volledig verharde site met een feestzaal, wordt de site sterk onthard en verdwijnt de feestzaal. In de plaats hiervan wordt een project gerealiseerd met een buurthuis, een recazaak en een studentenhuisvesting.

- Het buurthuis en de recazaak mikken op de lokale bevolking en werknemers (buurthuis, Technologiepark) en op het fietstoerisme. De bestaande functie wordt aldus afgebouwd naar een functie met lokale bediening. Vanuit dit programma wordt volop gekozen om in te zetten op extra fietsparkeerplaatsen en het gebruik van het openbaar vervoersnet te stimuleren.

- Er wordt gekozen voor studentenhuisvesting omdat deze zo min mogelijk automobilititeit met zich meebrengt. Voor studentenhuisvesting wordt ingezet op duurzame vervoersmiddelen waardoor geen autoparkeerplaatsen worden toegestaan, er moeten wel voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn.

- Er wordt een laad- en loszone voorzien voor de aanwezige functies. Deze zone wordt bevindt zich tussen de studentenhuisvesting en het buurthuis. Deze plaats is bereikbaar via een oprit

langs de Heerweg-Noord. Deze zone is niet ingericht met afgebakende plaatsen om niet als langparkeerzone gelezen te worden.

Vanuit deze visie kan akkoord worden gegaan met de voorziene parkeerplaatsen voor auto's op de site. Er wordt een parkeerplaats voorzien voor de conciërgewoning en een parkeerplaats voor mensen met een handicap. Dit zorgt ervoor dat de site toegankelijk is voor iedereen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Geluid

Het project ligt op geringe afstand van een verkeersintensieve gewestweg en in de nabijheid van de E17.

Volgens de geluidsbelastingskaarten is de projectomgeving lawaaierig tot zeer lawaaierig. Ook het wijkstructuurplan stelt dat er voor het gebied maatregelen zullen nodig zijn om de geluidshinder (afkomstig van verkeer) voor toekomstige bewoners te beperken.

De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw 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.

Geur

De uitlaat van de keukendampen van de horecazaak moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit is volgens het aanvraagdossier zo voorzien in het ontwerp.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (bv. warmtepomp, afvalwater, bemaling, opslag gevaarlijke producten, ...).

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.

Ongunstig voor het aanleggen van een deel van de verhardingen (thv afvalcontainers en thv het centrale plein).

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_2024096621 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20231109_DO_KK_SBM0614_GSV_Heerweg-Noord_33_site_Molen.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuysvesting (50 units) aan de heer Paul Van Audenhove gelegen te Heerweg-Noord 33, 9052 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.

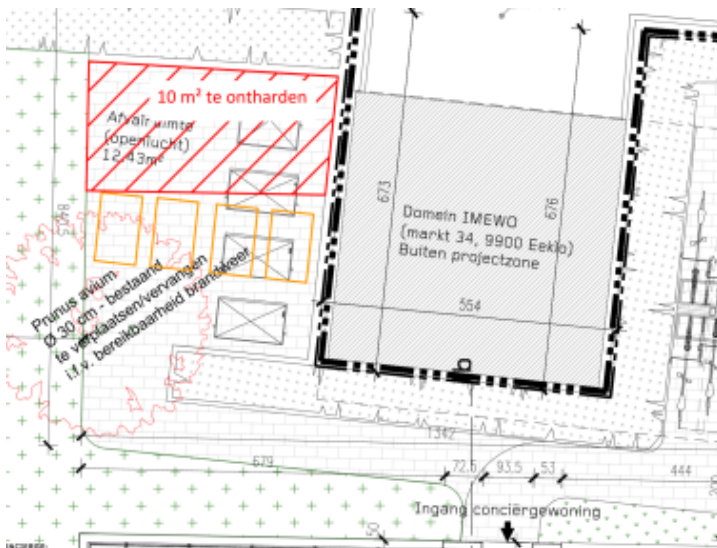
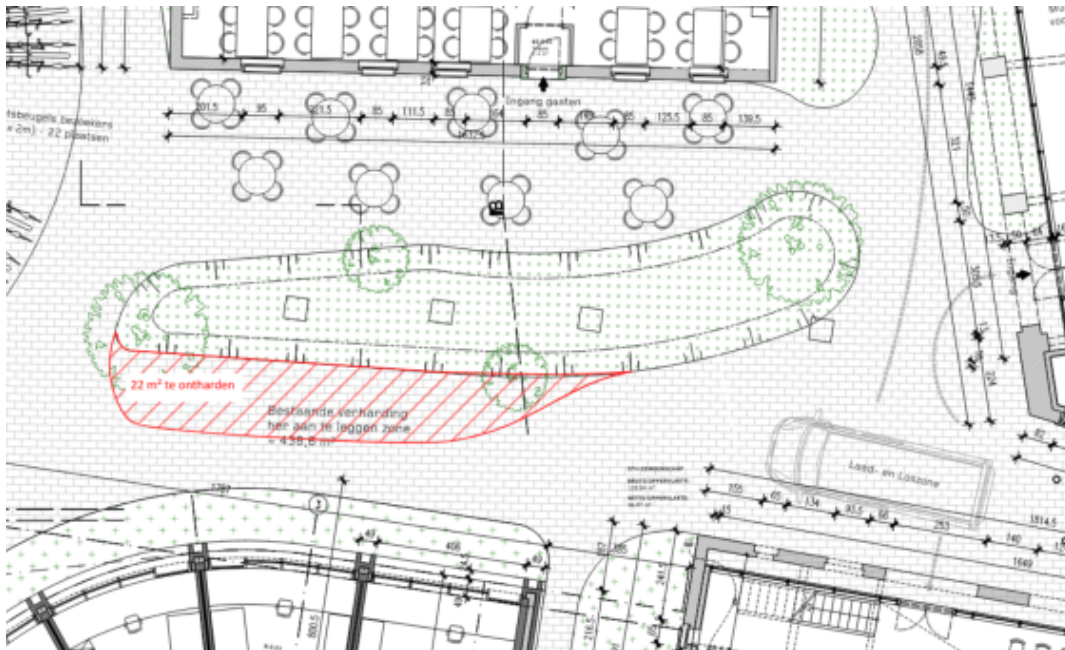
Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- het aanleggen van verhardingen (zie afbeelding)



Externe adviezen:

- * De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 december 2024 met kenmerk 069360-005/PV/2024).
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 18 september 2024, met kenmerk TPW-OL-202411215) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 15 oktober 2024 met kenmerk AD-24-1042) moeten strikt nageleefd worden.

- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 17 oktober 2024 met kenmerk JMS 626774) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 18 september 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 29 november 2024, met kenmerk 5000085536) moeten strikt nageleefd worden.

Aanvullende voorwaarde op het advies van Fluvius: indien een bijkomende distributiecabine noodzakelijk blijkt, moet deze in eerste instantie geïntegreerd worden in het gebouw. Pas wanneer via grondig onderzoek aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kan het op een andere plek voorzien worden binnen het privaat domein en dit bij voorkeur te koppelen bij bestaande constructies. Hiervoor is de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk.

Erfgoed:

- Historische schouwen en originele plafondlijsten in de molenaarswoning moeten behouden worden.
- Als het buitenschrijnwerk in historische raamopeningen wordt vervangen, moet dit gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk naar historisch model.
- De nieuwe bomen of struiken die worden aangeplant ten zuidwesten van de molen, mogen niet hoger worden dan de onderzijde van de wieken van de molen om de windvang van de beschermde molen te garanderen.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19/09/2024 met referentienummer 30826 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Sloopopvolgingsplan:

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

Bomen:

- minstens één nieuwe hoogstammige boom (mogen van kleinere grootte-orde zijn) wordt heraanplant.
- er worden geen proefsleuven voor archeologisch onderzoek (indicatieve locatie ten noord-oosten van de molen) binnen de kruinprojectie van de te behouden berk en eik uitgevoerd.

Fietsenstalling studentenhuysvesting:

- De ondergrondse fietsenstalling moet een minimale vrije hoogte van 2,50 m hebben.
- De bovenkant van de goot naadloos moet overlopen in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Fietsenstalling bezoekers:

- Voor de plaatsing van de fietsbeugels moet rekening worden gehouden met de wettelijke breedte van een fiets nl. 0,75 m.

- Een deel van de fietsenstalling voor het personeel (min. 9 plaatsen) moet omgevormd worden tot fietsenstalling voor bezoekers.

Geluid:

- De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.
- Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen.

Afvalwater reczaak:

Het afvalwater dat afkomstig is van de keulen van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Verhardingen:

De verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving.

Waterdoorlatende verharding:

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.

Natuurlijke infiltratie:

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

De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen.

Hergebruik hemelwater:

De conciërgewoning, de reczaak en het buurthuis moeten voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien. Er dienen voldoende binnen en buitendienstkranen voorzien voor onderhoud gebouwen en omgevingsaanleg. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak:

De groendaken van de studentenhuisvesting en fietsenstalling moeten een buffercapaciteit hebben van 50 l/m².

Bodem:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke

permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

Openbaar domein:

Opritten:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Tramstraat. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3

meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Heerweg-Noord. De bestaande oprit in de Heerweg-Noord wordt verwijderd.

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

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

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Opbouw:

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

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

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

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegnis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegnis overgedragen wordt naar het openbaar doorniein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat doorniein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat doorniein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoed:

Als bij afbraak van de vloer in het karrenhuis blijkt dat er nog authentieke draagstructuren (zoals moerbalken) aanwezig zijn, zou het de erfgoedaarden van de gebouwen respecteren als deze geïntegreerd worden in de nieuwe toestand.

Bedrijfsvervoersplan:

Er moet een bedrijfsvervoersplan opgemaakt worden dat bezorgd wordt aan het mobiliteitsbedrijf (mobiliteit.ruimtelijkeprojecten@stad.gent).

Werfverkeer:

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

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

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

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

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:

Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Afval:

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 van het nieuw 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.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten :

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (bv. warmtepomp, afvalwater, bemaling, opslag gevaarlijke producten, ...).

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg gevoegd 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_11889 - OMV_2024096621 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units) - met openbaar onderzoek - Heerweg-Noord, 9052 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024096621

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)
3184_OV_OMZ_T_B_02.pdf	vCp+igTjkQOcxD4/b68kg==
3184_OV_OMZ_T_N_02.pdf	xFiqUZeXxhyHj73Jy5RFA==
3184_OV_OMZ_T_N_01.pdf	vqLwXzHjBDvIAfwFzAro0g==
3184_OV_OMZ_T_B_01.pdf	cCk32eQPqptMgRg7TGbCw==
3184_OV_OMZ_S_N_D_01.pdf	FlglyXNvOqxn3iiQdy1zjg==
3184_OV_OMZ_S_N_C_01.pdf	9gfg+jkmBRgfGydhFY7phA==
3184_OV_OMZ_S_N_B_01.pdf	ehghs7WVY8iReJblKnhPPg==
3184_OV_OMZ_S_N_A_01.pdf	Orb5jyS7Jh1PPtatcOB38w==
3184_OV_OMZ_S_N_03.pdf	j0KOla3TO7IN6vSgxCZ2sQ==
3184_OV_OMZ_S_N_02.pdf	A4DzWK/6+NRzUfgE3innPQ==
3184_OV_OMZ_S_N_01.pdf	YCEoU+H3mIGKvjzS4RfZUQ==
3184_OV_OMZ_S_B_03.pdf	kkNudSuYpA10IAAHNNYkyg==
3184_OV_OMZ_S_B_02.pdf	P02fpX+9WkPrCschrzMQaw==
3184_OV_OMZ_S_B_01.pdf	uPDR4WFwn9MlniulQj4jTA==
3184_OV_OMZ_P_N_05.pdf	MKFQP21UkL3P22LqY5PINA==
3184_OV_OMZ_P_N_04.pdf	Rw+72fljlYrRcrvY728vA==
3184_OV_OMZ_P_N_03.pdf	ia4tn/MxyKRz9TzsDeKhRw==
3184_OV_OMZ_P_N_02.pdf	n0jiVGGowWwv+mtbQBpg5nw==
3184_OV_OMZ_P_N_01.pdf	OnDuS3uCkg7xmAKJ7XDwQA==
3184_OV_OMZ_P_B_04.pdf	rbVOW+kW5cT0PUcwWQvZJw==
3184_OV_OMZ_P_B_03.pdf	0HuMPEmXTTInFs4sDY2mng==
3184_OV_OMZ_P_B_02.pdf	mOk8JllPZW5LmNIGPKrZCQ==
3184_OV_OMZ_P_B_01.pdf	DJipgPNI/BPw41hGgJ2BHQ==
3184_OV_OMZ_I_N_01.pdf	gkJZ34NDkfO4gyDEZA+h+nQ==
3184_OV_OMZ_I_B_01.pdf	pclcXbeG9VA7pmp2w6guzQ==

3184_OV_OMZ_G_N_D_04.pdf	7PWlxJMjFotFORSH12gkvQ==
3184_OV_OMZ_G_N_D_03.pdf	USvRjXxygrKTC6dyFvh2Hw==
3184_OV_OMZ_G_N_D_02.pdf	efZyN7lCWNZxm5UVEJcwmA==
3184_OV_OMZ_G_N_D_01.pdf	FK7cUT0bjqX0lqYCb3VAUQ==
3184_OV_OMZ_G_N_C_04.pdf	QmWHg3OB14NPdK9G+rCSJg==
3184_OV_OMZ_G_N_C_03.pdf	MHZkGHCsylvzyjLIWFy3A==
3184_OV_OMZ_G_N_C_02.pdf	DYt0yhbuxrxM52Nhv3wXw==
3184_OV_OMZ_G_N_C_01.pdf	8h9uz2dbNzrkXHyaNc086Q==
3184_OV_OMZ_G_N_B_04.pdf	t0ZWan9zHMT7W0HXj16ZCw==
3184_OV_OMZ_G_N_B_03.pdf	ix0XoDWhfFyCbnbVOgvTNg==
3184_OV_OMZ_G_N_B_02.pdf	zlxGNfSyqK3MQc/uTTav8A==
3184_OV_OMZ_G_N_B_01.pdf	5LPy5+MBF8j1yyy4pfjBvg==
3184_OV_OMZ_G_N_A_04.pdf	+idZeVOveXaabvk7O1PI4w==
3184_OV_OMZ_G_N_A_03.pdf	eZHDDqQ5y9DXp+YBRN40ag==
3184_OV_OMZ_G_N_A_02.pdf	JKaphzeCvO4oLsJaLjReJw==
3184_OV_OMZ_G_N_A_01.pdf	SFB2CiduH+hRoRDNJ7eJoQ==
3184_OV_OMZ_G_N_05.pdf	PQIOGJIGwNi58hlyYFPiuQ==
3184_OV_OMZ_G_N_04.pdf	Tp6dazxrN+EAmVLzUUeIMg==
3184_OV_OMZ_G_N_03.pdf	k0RiVIMQDd393x1ZfKIKQw==
3184_OV_OMZ_G_N_02.pdf	Phg3oRaBX22uaYJc30zZA==
3184_OV_OMZ_G_N_01.pdf	0PqebG5tD/GVPJBm/GKChw==
3184_OV_OMZ_G_B_06.pdf	Ou5j06KwBhcTFyAHB1Cw+A==
3184_OV_OMZ_G_B_05.pdf	n9XnwbHPFTNpN9Z6fiBZsg==
3184_OV_OMZ_G_B_04.pdf	E4NrlxoYV0YWhnBUTL4uiw==
3184_OV_OMZ_G_B_03.pdf	1B2bMxOaNG4l7RRaIN+DFw==
3184_OV_OMZ_G_B_02.pdf	1K4T7qdqhd2vFtUJH/OB7A==
3184_OV_OMZ_G_B_01.pdf	XjphVlfXuS69+yMGAWQBCg==