



2025_CBS_00493 OMV_2023142983 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuisvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - Drie Koningenstraat, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Driekoningen BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent en De heer Frank De Graeve met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent hebben een

aanvraag (OMV_2023142983) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 maart 2024.

De aanvraag werd op 17 oktober 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 13 december 2024 en 13 december 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen
- Adres: Drie Koningenstraat 10 en 12, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 337F2, 337E2, 337G2, 337Z, 337D2, 342C en 345L

Op 17 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 juli 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 12 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 augustus 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 13 december 2024.

ADVIES

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

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

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 17 oktober 2024 in eerste aanleg.

In de beroepschriften staan volgende relevante elementen en argumenten:

- Een zaak der wegen is vereist;
- De legaliteitstoets is gebrekkig;
- Elementen in verband met hinder (in- en uitritten, visuele vervuiling, verkeer, schaduw,...);
- Verkeerd gebruik van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen;
- Mobiliteit, verkeersveiligheid en de toegevoegde mobiliteitsstudie in het project;
- Strijdigheid tussen het ABR en de VCRO en de strijdigheid met verschillende artikels uit het ABR (3.2, 3.3, 3.5, 3.8, 4.22, 4.26, 5.5 en 5.6);
- Ontoereikende mer-screening, natuurtoets en soortentoets;
- Ontbrekende vegetatiewijziging en boscompensatie;
- Waterproblematiek en onwettige afwijkingen op de milieuvoorwaarden in VLAREM;
- Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist;
- De 2^{de} projectinhoudversie met wijzigingen aan de riolering is niet in openbaar onderzoek gegaan;
- De beslissing bevat te veel voorwaarden. Een planaanpassing is noodzakelijk.

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

Zaak der wegen

Een zaak der wegen is niet vereist. De aanleg van een openbare weg is niet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling en het rooilijnplan is enkel toegevoegd als bijlage. Als voorwaarde bij de beslissing van het CBS is toegevoegd dat het volledige binnengebied privaat moet blijven. De eigenaar moet aan de toegangen van het project signalisatieborden plaatsen met vermelding dat het privaat domein is. Tenslotte heeft het intern fietspad geen openbaar karakter: de fietspaden leiden rechtstreeks naar de verschillende toegangen en inkomzones van het project. Er is geen rechtstreekse aantakking tussen twee openbare wegen.

Legaliteitstoets

Gewestplan

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan. De functies grootschalige studentenhuysvesting en kantoren passen binnen dit woongebied. Vergunde grootschalige studentenhuysvestingsprojecten binnen de gewestplanbestemming woongebied toonden dit reeds aan. De studentenhuysvesting moet binnen de omzendbrief van 1997 gezien worden als een openbaar nutvoorziening en moet inderdaad verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving leent zich tot dergelijk project met de nabijheid van grote infrastructuurknooppunten en assen en grootschalige projecten (o.a. omgeving The Loop, KBC toren, baanwinkels langs de Kortrijksesteenweg, IPES gebouw, Don Bosco scholencomplex, Maria Middelaars). Enkele van deze projecten zijn inderdaad gevat binnen een BPA of RUP. Dit heeft niet als gevolg dat zij geen deel meer uitmaken van de onmiddellijke omgeving. Het is dus niet correct om de omgeving te herleiden naar een residentiële woonomgeving. In die zin kan zelfs gesteld worden dat de wooncluster rond het Pleispark atypisch is binnen de omgeving en niet de algemene context weerspiegelt. De motivatie van de inpassing van het project in de omgeving staat binnen de omgevingstoets van de beslissing van het CBS.

Conformiteit met het ABR

Art. 3.2

De aanvraag is wel in overeenstemming met artikel 3.2 'beperken van verharding'. De geplande verharding is nodig voor het functioneren van het project en wordt aangelegd in functie van de voetgangers-, fiets, auto en brandweerbereikbaarheid. De verschillende paden worden waar mogelijk gecombineerd. In combinatie met de bebouwing zal de bezettingsgraad op het terrein circa 38% zijn. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen en onverhard.

Art. 3.3

De inbuizing van de gracht langs dit deel van de Kortrijksesteenweg is reeds vergund op 28/10/2020 door de Vlaamse overheid in functie van de heraanleg van het kruispunt Kortrijksesteenweg – Drie Koningenstraat (zie OMV_2020021537). De inbuizing is in functie van de aanleg van een openbare weg (de verbreding van de Kortrijksesteenweg) en in overeenstemming met het ABR. De theoretische inbuizing van de gracht is dus vergund. Er is geen strijdigheid met het ABR.

Art. 3.5

Op het rioleringsplan is 1 huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en 1 huisaansluiting voor de afvoer van hemelwater voorzien. Er is geen strijdigheid met het ABR.

Art. 3.8

In totaal worden 3165 m² nieuwe platte daken aangelegd. Hiervan wordt 1945 m² aangelegd als groendak. Het project heeft een nuttig aangetoond gebruik van hemelwater van 124 000 l per maand. Hierop wordt een dakoppervlakte van 1220 m² aangesloten. Het project is in overeenstemming met het genoemde artikel van het ABR en de gewestelijke verordening hemelwater.

Art. 4.22

De bestaande woningen in het projectgebied zijn geen te beschermen eengezinswoningen. Beide woningen hebben een netto vloeroppervlakte die groter is dan 220 m². Dit blijkt uit het nameten van de vergunde plannen van beide woningen.

Art. 4.26

Het ABR verplicht een menging van verschillende types en groottes van units. Minimum 20% van het aantal studentenkamers moeten zonder eigen voorzieningen gerealiseerd worden. Het project voorziet in zowel een menging van types en groottes en minimaal 76% kamers zonder eigen voorzieningen. Dit voldoet.

Art. 5.5 en art. 5.6

De genoemde artikels zijn opgenomen tijdens een wijziging van het algemeen bouwreglement (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2024). De nieuwe voorschriften rond fietsparkeren bij wonen en studentenhuysvesting zijn van toepassing op aanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. De aanvraag is ingediend op 8 maart 2024.

Relatie tot art. 2.3.1 VCRO

Via een verordening, zoals het algemeen bouwreglement, kan het begrip wonen bijkomend gedefinieerd worden en benoemd worden welke inrichtingen al dan niet tot wonen behoren. In het algemeen bouwreglement werd ervoor gekozen om grootschalige studentenhuysvesting niet

als wonen te definiëren maar als gemeenschapsvoorzieningen. De parkeerrichtlijn staat los van deze definitie. De parkeerrichtlijn geeft per type ontwikkeling de daarmee samenhangende parkeereis weer. De types zijn ruimer dan de stedenbouwkundige functiecategorieën. Zo is er bijvoorbeeld een andere parkeervraag voor een meergezinswoning, sociale woningbouw of studentenhuysvesting.

Verkavelingsvergunning

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist. Het project blijft 1 geheel en is niet met het oog op woningbouw. De kavels worden niet verkocht/verhuurd, er is geen eigendomsoverdracht. Bijkomend ligt de aanvraag niet binnen een bestaande verkaveling: in 2017 werd aan de in het beroepsschrift genoemde verkaveling verzaakt.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

In het beroepsschrift wordt verwezen naar een kaart uit de structuurvisie van 2003. De site is niet aangeduid binnen de westelijke torenrij. Dit klopt. In de structuurvisie van 2010 ("Het Ruimtelijk Structuurplan Gent – naar een kwaliteitsvolle open en stedelijke ruimte") is de site wel opgenomen binnen deze torenrij. Op p. 41 staat een kaart met strategische locaties waarop hoogbouw mogelijk is. De motivatie van het CBS wenst vooral duidelijk te maken dat de projectsite al in verschillende beleidsdocumenten en visies als strategische plek naar voor is geschoven. Hoogbouw op deze site is ook vanuit de omgeving te motiveren. Deze motivatie is opgebouwd binnen het Omgevingstoets in de beslissing.

Wijzigingsverzoek

Op 17 juli 2024 werd een eerste wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van FARYS van 11 juni 2024 (referentie advies AD-24-527). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende planaanpassingen en toevoegingen:

- Aangepast rioleringsplan (123094_WSE_241123_georef_V3-A0 1-250.pdf)
- Aangepaste doorsnedes infiltratievoorzieningen (123094_WSE_241123_georef_V3-Sections.pdf)
- Lengteprofielen infiltratievoorzieningen (123094_INFR_E_SN_C3D-LP grachten.pdf)
- Detailtekeningen infiltratievoorzieningen (123094_INFR_N_DT-A0_50.pdf)

Deze planaanpassingen komen tegemoet aan het advies van Farys dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend. De wijziging brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg werd het wijzigingsverzoek niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Op 12 augustus 2024 werd een tweede en laatste wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek ging wel in openbaar onderzoek.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuisvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen van Driekoningen bv en de heer Frank De Graeve, gelegen te Drie Koningenstraat 10 en 12, 9051 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De voorwaarden en opmerkingen uit het collegebesluit van 17 oktober 2024 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_00493 - OMV_2023142983 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuisvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - Drie Koningenstraat, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies