



2025_CBS_01004 OMV_2023161397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers met de exploitatie van 2 warmtepompen en een luchtgroep - met openbaar onderzoek - Bagattenstraat en Rozendaalken, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

XIOR STUDENT HOUSING NV met als contactadres Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2023161397) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juli 2024.

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

- Onderwerp: het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers met de exploitatie van 2 warmtepompen en een luchtgroep
- Adres: Bagattenstraat zn en Rozendaalken zn, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1232B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 oktober 2024.
De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving omgeving en plaats

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een braakliggend perceel op de hoek van de Bagattenstraat en Rozendaalken, in het centrum van Gent. De Bagattenstraat verbindt de Nederkouter met de Sint-Pietersnieuwstraat, Rozendaalken betreft een smalle zijstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 340 m². Gezien vanaf de Bagattenstraat is het ca. 13 m breed en 24 m diep.

Rozendaalken wordt aan de zijde van de aanvraag gekenmerkt door een reeks kleine arbeiderswoningen met een achterliggend steegbeluik. Zowel de reeks arbeiderswoningen als het steegbeluik grenzen aan de achterste perceelsgrens van huidig project. Het adres van het aanpalende pand t.h.v. de straat is Rozendaalken 33, t.h.v. het achterliggend steegbeluik Rozendaalken 21. Het gabariet van deze woningen bedraagt 2,5 bouwlagen plus een hellend dak. Enkel waar de woningen tegenaan het project grenzen, is dit licht anders: 3 bouwlagen plus een hellend dak tegenaan de straat en 2 bouwlagen met plat dak achterliggend in het steegbeluik.

Aan de overzijde van Rozendaalken bevindt zich het Rijksarchief die de hele straatwand inneemt. De kroonlijsthoogte van het gebouw is t.h.v. de arbeiderswoningen gelijk aan dat van de woningen. Op de hoek met de Bagattenstraat telt het Rijksarchief het equivalent van 6 bouwlagen.

Tegenaan de rechter zijperceelsgrens van aanvraag bevindt zich in de Bagattenstraat een pand met een hoofdvolume van 5 tot 7 bouwlagen (Bagattenstraat 47-51). Tot enkele jaren terug bevonden zich in dit pand serviceflats. De uitbating daarvan werd april 2020 stopgezet waardoor het pand momenteel als een gewone meergezinswoning aanzien wordt. Op 27/08/2020 werd aan het appartement 47Q een interne verbouwing en uitbreiding vergund (OMV_2020063125). Door deze uitbreiding wijzigt het gabariet tegenaan de zijperceelsgrens van 5 naar 6 bouwlagen. Het appartement 47Q bevindt zich immers in de 6^e bouwlaag, de gevraagde uitbreiding is voorzien tot tegen de zijperceelsgrens. De verbouwingen in het appartement zijn gestart dd. 22/06/2022, dit werd ook ter plaatse vastgesteld door de dienst Toezicht van de Stad Gent. De uitbreiding is momenteel nog niet zichtbaar in het straatbeeld. Eind december 2024 werd door de bouwheer aan de dienst Toezicht gemeld dat de bouwwerken vertraging opliepen maar dat eind januari 2025 verder gewerkt wordt. De vergunning is nog steeds geldig en uitvoerbaar. Aan de overzijde van de Bagattenstraat wordt de straatwand gekenmerkt door een reeks 19^e eeuwse burgerwoningen bestaande uit 3 hoge bouwlagen en een zadeldak. Verderop in de straat, zowel richting Nederkouter als richting Sint-Pietersnieuwstraat, bevinden zich meergezinswoningen uit de jaren 1960-1970, bestaande uit 6 tot 7 bouwlagen.

De randen van het project worden gekenmerkt door de wachtgevels van de aanpalende bebouwing. Kant Rozendaalken is dat 3 bouwlagen plus een hellend dak aan de straat (Rozendaalken 33) en 2 bouwlagen met plat dak t.h.v. het steegbeluik (Rozendaalken 21). Kant Bagattenstraat is dat 6 bouwlagen met plat dak aan de straat (hoofdvolume Bagattenstraat 47-51, na uitvoering van dossier OMV_2020063125) en 2 bouwlagen met plat dak (aanbouvvolume).

Beschrijving project

Huidige aanvraag omvat een nieuwbouw grootschalige studentenhuysvesting met 50 kamers, een gelijkvloerse fietsenstalling met 56 staanplaatsen en een middenspanningscabine (klantencabine).

Inplanting

Het gevraagde volume ontplooit zich in een L-vorm tegenaan de rooilijn van de hoek Bagattenstraat-Rozendaalken: hoofdvolume kant Bagattenstraat, aanbouw kant Rozendaalken. Het volume bouwt aan tegen de burens Bagattenstraat 47-51 en Rozendaalken 33. In de hoek rechts achter op het perceel bevindt zich een onbebouwde zone (ca. 58 m²).

Volume

Het hoofdvolume (zijde Bagattenstraat en hoek) is 6 bouwlagen hoog en heeft een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 18,75 m (gemeten boven de nulpas van het gebouw) en loopt gelijk met de kroonlijsthoogte van de 6^e bouwlaag van de rechterbuur Bagattenstraat 47-51. Enkel de luchtgroep centraal op het dak steekt ca. 50 cm uit. Het hoofdvolume heeft een bouwdiepte van 15 m (gemeten evenwijdig met de Bagattenstraat), gelijk met de bouwdiepte van het hoofdvolume van de rechterbuur.

De aanbouw (zijde Rozendaalken) is 3 bouwlagen hoog en heeft een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 8,18 m, de nokhoogte 11,11 m. Beide hoogtes lopen (*cfr. de snede*) gelijk met het gabarriet van de linkerbuur Rozendaalken 33. De aanbouw heeft een bouwdiepte van 8,5 m (gemeten evenwijdig met Rozendaalken), gelijk met de bouwdiepte van de linkerbuur.

Er moeten geen scheidingsmuren opgehoogd worden (na realisatie van dossier OMV_2020063125).

Programma en indeling

De 50 units omvatten 12 kamers in 3 studentenappartementen en 38 afzonderlijke studentenkamers. Hiervan zijn er 15 kamers met eigen sanitair (type min. 15 m²) en 23 kamers zonder voorziening (type min. 12 m²).

De toegang tot de appartementen zit in het hoofdvolume, de appartementen zelf zijn hoofdzakelijk in de aanbouw ondergebracht. Er bevindt zich 1 appartement per bouwlaag: gelijkvloers, 1^e verdieping en 2^e verdieping (onder dak).

De afzonderlijke kamers werden voorzien in het hoofdvolume: 7 kamers op zowel de 1^e als 2^e verdieping, telkens 8 van de 3^e tot en met 5^e verdieping. Elke verdieping heeft op de hoek een leefkeuken. Het gemeenschappelijke sanitair (1 toilet en 1 douche) zit meer centraal.

Op het gelijkvloers bevindt zich tevens een aangepast/toegankelijk toilet en een bijkomende kleine polyvalente ruimte (ca. 11 m²).

De hoofdtoegang tot het gebouw bevindt zich op de hoek en wordt gekenmerkt door een overdekt inkomsas. De toegang is bijgevolg teruggetrokken t.a.v. de rooilijn. De hoofdtoegang geeft uit op de inkomhal met lift en trappenkern. Vanuit de inkomhal is tevens het gelijkvloers appartement bereikbaar, de polyvalente zaal en een toegankelijk toilet.

De toegang voor fietsers bevindt zich in de Bagattenstraat, t.h.v. de 3 meest rechtse traveeën. De fietsenstalling (ca. 82 m²) is volledig gelijkvloers en biedt ruimte aan 56 enkellaagse staanplaatsen. Van deze 56 plaatsen zijn er 50 voorzien voor bewoners en 6 voor bezoekers. De staanplaatsen voor bezoekers bevinden zich tegenaan de straat en zijn vrij bereikbaar. Deze voor bewoners zitten dieper in het gebouw en worden afgescheiden/afgesloten door een stalen hekwerk. Vanuit de zone voor bewoners bestaat er een directe verbinding met de inkomhal.

Tussenin de hoofdtoegang en fietserstoegang bevindt zich tegenaan de Bagattenstraat een middenspanningscabine (klantencabine). Het afvallokaal zit in de kelder. De kelder omvat bijkomend een lokaal met wasmachine en droogkast en 2 technische ruimtes.

De onbebouwde ruimte op het terrein wordt ingevuld met een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) van 24 m² en 4.800 liter. Er wordt tevens 1 hoogstammige boom aangeplant (treurwilg). De groenzone is enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor onderhoud. De buitenruimte dient tevens als vluchtroute voor de kamers op het gelijkvloers. Het pad langsheen deze kamers is cfr. brandnormering 180 cm breed en aangelegd in grind boven een stabilisatiemat (onbrandbare waterdoorlatende materialen).

Onder de fietsenstalling bevindt zich een septische put van 13.100 liter en een hemelwaterput van 7.500 liter.

Gevels en materialisatie

Het gebouw kent een tweeledigheid. Het hoofdvolume omvat een rigide architectonisch betonnen structuur, met plat dak. De aanbouw kent een gekaleide bakstenen façade afgewerkt met een blauwe hardstenen plint, plus een zadeldak met rode dakpannen waarin er een aantal dakvlakramen zijn verwerkt. De aanbouw sluit aan op de kleinere korrel in Rozendaalken. De koppeling wordt gemaakt door een incisie, die een soort van schaduwvoeg creëert met donkere bakstenen

Er wordt voorzien in houten buitenschrijnwerk voor beide gevels. Deuren en hekwerk worden voorzien in aluminium.

Publiciteit

De naam van de ontwikkelaar 'XIOR' wordt als verticale lichtgevende letters geplaatst aan de overdekte toegang tot de studentenhuisvesting, op eigen terrein. De publiciteit vat aan op ca. 35 cm boven het vloerpeil en is ca. 2 m hoog en 40 cm breed.

De verlichting bestaat uit een stabiele en niet flikkerende statische verlichting. De letters X I O R zijn wit en het hoedje (boven de I) is rood. De LED-verlichting wordt beperkt tot 2 lux.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Twee lucht/water warmtepompen (2 x 49,5 kW). klasse 3 Nieuw	99 kW
-----------	---	-------

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

2.1. Omgevingsvergunningen

Op 02/09/2021 werd een **weigering** afgeleverd voor het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers. (OMV_2021053312)

2.2. Stedenbouwkundige vergunningen

Op 26/04/2018 werd een **weigering** afgeleverd voor de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 eengezinswoning. (2017/09259 Dig)

Op 21/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van woningen en het voorlopig inrichten van de gronden als parking. (1984/448)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 25 oktober 2024. Op 20 januari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.1. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 8 november 2024 onder ref. 063109-003/PV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

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

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 2 december 2024 onder ref. AD-21-789 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Verkorte versie:

DRINKWATER

Ons advies is gunstig.

RIOLERING - ALGEMEEN

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

RIOLERING – TOEPASSELIJKE REGLEMENTEN, DOCUMENTEN EN RICHTLIJNEN

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

[...]

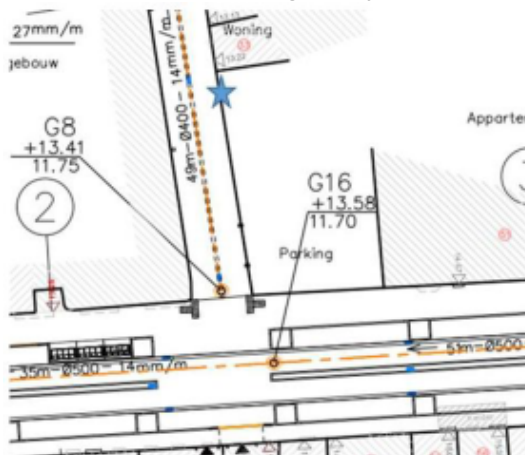
RIOLERING – SPECIFIEKE BEMERKINGEN OP HET DOSSIER

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

Nieuwbouw: Aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel in Rozendaalken kan aangevraagd worden bij Farys. De aanvraag wordt best in een zo vroeg mogelijk stadium ingediend zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

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

Tijdens de uitvoering van een recent rioleringsproject in de Bagattenstraat en Rozendaalken werden er reeds wachtaansluitingen voorzien in Rozendaalken op de locatie zoals aangegeven op het rioleringsplan "VO_Rozendaalken_P_N_-1_Rioleringsplan". In kader van de technische uitvoering heeft Farys via pré-financiering deze rioolaansluiting tijdens het rioleringsproject laten voorzien. In kader van de effectieve rioolaansluiting echter is het noodzakelijk een offerte aan te vragen via de website (<https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>) en nadien te voldoen aan de aansluitingskost volgens de offerte die €1800,- excl. BTW zal bedragen voor een standaard rioolaansluiting van afvalwater en regenwater (DWA + RWA).



RIOLERING – INFILTRATIEVOORZIENING

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt

verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening waarvan de versie van 02/10/2023 van toepassing is
(zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view>).

Voor het tweede advies zijn alle gegevens betreffende de infiltratievoorziening, rekening houdend met de nieuwe GSV (02/10/2023), duidelijk op het rioleringsontwerp vermeld.

Het rioleringsplan: "BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_-1_Kelder en riolering"
Het perceel heeft een totale oppervlakte van 343 m² waarvan 275 m² bebouwd is. Er werd een bovengrondse infiltratievoorziening ontworpen in de vorm van een WADI die een diepte heeft van max. 50 cm, een infiltratie-oppervlakte van 24 m² en een infiltratie-volume van 4.800 liter. Hiermee wordt voldaan aan de GSVH.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering. Farys adviseert steeds om infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertrapte lozing worden voorzien. Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

RIOLERING – BESLUIT

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".
De rioolaansluiting werd reeds uitgevoerd en gefinancierd door Farys binnen het rioleringsproject Bagattenstraat-Rozendaalken. De verkavelaar dient te voldoen aan de betaling van de aansluitingskost volgens goedgekeurde offerte.

3.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 29 oktober 2024 onder ref. 5000083546. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Verkorte versie:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. [...]

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij 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 aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. 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 kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U 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

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Noot van de omgevingsambtenaar:

Het advies van Fluvius vermeldt dat bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, potentieel een distributiecabine op eigen terrein vereist is.

Huidige aanvraag voorziet reeds een middenspanningscabine. Dit lijkt elkaar tegen te spreken. Na telefonisch contact verduidelijkt Fluvius dat de ingetekende middenspanningscabine effectief een vereiste is, en een klantencabine betreft. Dergelijk klantencabine is in dit project nodig i.f.v. de aansluiting.

3.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref.

JMS 628733. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *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 onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

3.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 oktober 2024. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10, cbs@wyre.be*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften:

1/ Grootschalige studentenhuisvesting, zoals opgenomen in deel 4 hoofdstuk 3 van het Algemeen Bouwreglement, wordt cfr. dat reglement beschouwd als een

gemeenschapsvoorziening. Een gemeenschapsvoorziening, en zeker indien deze ook een woonvorm inhoudt, is principieel verenigbaar en verweefbaar met een 'woongebied' cfr. het gewestplan.

De Stad Gent heeft daarenboven als visie studenten niet enkel te concentreren, maar ook te verweven met wonen. Met oog op een dynamische stedelijke context moet monofunctionaliteit immers steeds vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Onder meer voor de sociale cohesie is dergelijke verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Uiteraard dient de inpassing van elk project in zijn onmiddellijke woonomgeving afgetoetst te worden. De **positieve** evaluatie hiervan kan teruggevonden worden in punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving'.

2/ De grootschalige studentenhuysvesting is tevens **aanvaardbaar** binnen de culturele, historische en/of esthetische waarde van de omgeving. De aanvraag heeft immers betrekking op een braakliggende perceel. Het ontwerp heeft geen negatieve invloed op de erfgoedwaarde van de omgeving en omgevende gebouwen.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

In het gemeenteraadsbesluit is een overgangsbepaling voorzien: de nieuwe voorschriften rond fietsparkeren bij wonen en studentenhuysvesting zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd ingediend op 26 juli 2024 waardoor m.b.t. fietsparkeren voor grootschalige studentenhuysvesting het oude artikel 4.28 van toepassing is.

Het ontwerp is **niet volledig in overeenstemming** met dit Algemeen Bouwreglement:

Artikel 4.27 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een studentenkamer, studentenstudio of studentenappartement bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m mag zijn, behoudens voor dat deel van de ruimte dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: afwijking aanvaardbaar:

Kamers A2.2, A2.3 en A2.4 (in het studentenappartement op de 2^e verdieping) hebben niet overal een vrije hoogte van 2,5 m. Aangezien de kamers zich onder een hellend dak bevinden, loopt de vrije hoogte op van 1,96 m tegenaan de achtergevel, tot 3,97 m t.h.v. de nok. In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op

de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de hoogte. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen, zoals ook gemotiveerd door de aanvrager: De vrije hoogte stijgt gestaag. Na 38 cm heeft de kamer een vrije hoogte van 2,20 m en na 82 cm is dat 2,50 m. Op het hoogste punt beschikken de kamers over een vrije hoogte van 3,97m. Er wordt met andere worden nog steeds voldoende ruimtelijkheid en vrije hoogte gegarandeerd, er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de kamers. Ter hoogte van het laagste punt (1,96 m) kan tevens nog een bureau en kast geplaatst worden zodat de ruimte perfect bruikbaar is.

Artikel 4.33 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat 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.

Deze keukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- Voldoende groot zijn: 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid, met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers tot 199, wordt gerekend aan 1,25 m² per unit. [...];
- Per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één keuken voorzien worden;
- De keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Artikel 4.34 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet voorzien zijn van één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes. Deze moeten een gezamenlijke totale oppervlakte hebben van minstens 1,5 m² per studentenkamer of studentenstudio met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 1,25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit.

Artikel 4.35 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat in afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden. De gemeenschappelijke leefkeukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- Voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,25 m² per unit met kookgelegenheid. [...]
- Per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één leefkeuken voorzien worden;
- Gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Toelichtend wordt het volgende meegegeven i.f.v. de oppervlakte: 'Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de

gemeenschappelijke leefkeuken dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.'

Toetsing: conform mits naleven bijzondere voorwaarde:

De aanvraag omvat 38 kamers (de kamers in studentenappartementen niet meegerekend). Elk van deze kamers heeft geen eigen kookgelegenheid. Hierdoor moet i.f.v. de bepaling van de oppervlakte voor (leef)keukens gerekend worden aan de grootste normering. Voor keukens is dat 1,5 m² per kamer zonder eigen kookgelegenheid, voor leefkeukens is dat 2,5 m² (1,5 m² keuken + 1 m² leefruimte waarbij het keukengedeelte deels opgevat wordt als leefruimte). Elke verdieping van dit complex heeft 7 of 8 afzonderlijke kamers en een eigen leefkeuken. Op het gelijkvloers bevindt zich tevens een polyvalente ruimte die gebruikt kan worden als studeerruimte, i.f.v. een filmavond etc. Deze ruimte is bijgevolg te beschouwen als een 'leefruimte', dit wordt ook zo verduidelijkt in de **bijzondere voorwaarden**.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voorziet in voldoende oppervlakte aan kookgelegenheid en leefruimte. Per begonnen groep van 10 units is er tevens een kookgelegenheid die zich op de verdieping bevinden van de units waarvoor ze bedoeld zijn.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota's waarvan akte genomen op 04/04/2021 (uitgesteld vooronderzoek) en 21/11/2021 (opgraving) met referentienummers 18119 en 20540 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de aktename (en eventuele voorwaarden), en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 18119: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/18119>

ID nota: 20540: <https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/20540>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Algemeen geplande toestand

- Nieuwe verharding in waterdoorlaatbare klinkers: 17 m²;
- Nieuw dak waarvan 61,42 m² hellend dak + 10,34 m² groendak (1) + 214,52 m² groendak (2)
- Hemelwaterput 7,5 m³
- Infiltratievoorziening (4,8 m³ en 24 m², 50 cm diep).

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 7,5 m³ voorzien, het hellend dak is hierop aangesloten (61,42 m²). Het water wordt gebruikt voor toiletspoeling van het gelijkvloers (4 kamers in een studentenappartement) en buitenkraan.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

Het groendak (224,86 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 173,8 m².

- 61,42 m² (dakopp aangesloten HWP)
- 112,42 m² (groendak 50 l/m²)

Er wordt 30 m² in mindering gebracht voor de hemelwaterput.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt dus berekend op 143,8 m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 4,7 m³ en een oppervlakte van 11,5 m² te hebben.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 4,8 m³ en een oppervlakte van 24 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

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. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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

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

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.
Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project ligt ter hoogte van de straat in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig. Het project voorziet de aanplant van 1 hoogstammige boom, met name een treurwilg.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

Voor dit project, dat geen autostaanplaatsen voorziet, 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.

Lozing

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

6.3. Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 oktober 2024 tot en met 27 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

In de feiten werd slechts 1 bezwaarschrift ingediend. Het tweede bezwaarschrift ging immers gepaard met volgende toelichting: *'[...] dit is de 2de en juiste versie. De versie ingediend vandaag, 27 november 2024 om 16:20:04 CET, [...], was de draft en staat vol met fouten.*

Het bezwaar bevat een bijlage met 20 namen van buurtbewoners. Aangezien het bezwaarschrift officieel slechts door 1 persoon ingediend werd en de toegevoegde lijst geen handtekeningen bevat, kan het bezwaarschrift niet beschouwd worden als petitielijst.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ Grootschalige studentenhuysvesting is niet inpasbaar in de omgeving

De omgeving is meer dan verzadigd wat de studentenbewoning betreft. De ratio studenten en vaste inwoners is in onze buurt uit balans, ten nadele van de bewoners. Huidig dossier voorziet 59 studenten (50 entiteiten waarvan 3 appartement met 4 kamers). In de directe omgeving bevinden zich meerdere studentencomplexen.

Regulier:

- *Bagattenstraat 130: 139 kamers*
- *Bagattenstraat 16: 52 kamers voor 57 bewoner*
- *Jeruzalemstraat: 30 kamers*
- *Savaanstraat: 80 kamers*
- *Bagattenstraat 46-44: 24 kamers (geschat op basis van de deurbellen)*

De niet-reguliere situeren zich in de vroegere serviceflats van 'Residentie Rozendael', de appartementsgebouwen en de herenhuizen in de Bagattenstraat tussen Nederkouter en J.B. Guinardstraat. Het aantal verblijvende studenten wordt, gebaseerd op de deurbellen, geschat op een 100-tal.

Frequent wisselende verhuring aan nieuwe studenten zorgt ervoor dat vaste inwoners telkens weer nieuwe afspraken moeten maken met de nieuwe studentenburen. Ervaring tot op heden toont dat ondanks het aanspreken van de studenten door de toezichthouders, er geen beterschap is en er ook niet zal komen. Leegstand gedurende de vakanties en ook tijdens examenperiodes (waarbij niet alle studenten op kot verblijven) weegt zwaar op een gezonde buurt dynamiek bij de in minderheid zijnde door gezinnen bewoonde panden.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuysvesting inpasbaar is in zijn omgeving. De motivatie hiertoe, zo ook de link met de bestaande studentenhuysvesting in de omgeving, kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving'. Als kleine correctie op het bezwaar dient meegegeven te worden dat het project voorziet in huysvesting voor 50 studenten, en geen 59.

2/ Grootschalige studentenhuysvesting is niet inpasbaar cfr. het gewestplan

De studentenhuysvesting beantwoordt niet aan de bestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuysvesting inpasbaar is in de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 4.1 'ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg'.

3/ Het volume is niet inpasbaar in de omgeving

Dd. 25/03/2016 werd door de dienst Stedenbouw een nota opgemaakt waarin aangegeven werd dat slechts 5 bouwlagen aanvaardbaar zijn. Deze nota is nog steeds van toepassing. Er zijn geen bouwwerken in uitvoering aan het rechter aanpalende pand waar naar verwezen wordt in de beschrijvende nota van de aanvraag.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde volume inpasbaar is in de omgeving. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – volume'.

4/ De aanvraag voorziet onvoldoende menging, cfr. het geweigerde dossier OMV_2021053312

Op 47 individuele kamers slechts 3 appartementen met elk 4 kamers, namelijk op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping, telkens één. Geen weldenkend gezin zal een appartement huren tussen 47 studenten met een compleet andere leefwijze en leefritme.

Bespreking:

Het project voorziet 50 units: 12 kamers in 3 studentenappartementen en 38 afzonderlijke studentenkamers. Hiervan zijn er 15 kamers met eigen sanitair (type min. 15 m²) en 23 kamers zonder voorziening (type min. 12 m²). Het project voorziet bijgevolg voldoende menging. Daarenboven wordt ook voldaan aan de minimumnorm van 20% kamers zonder voorzieningen, cfr. artikel 4.26 van het Algemeen Bouwreglement. Er worden immers 46% kamers zonder voorzieningen gerealiseerd (23 op een totaal van 50).

Als kleine correctie op het bezwaar dient meegegeven te worden dat de 'appartementen' in het project geen gewone appartementen zijn maar 'studentenappartementen'. Deze zullen enkel bewoond mogen worden door studenten.

5/ De fietsenstalling is niet kwalitatief

Het aantal fietsstallingen en de voorgestelde inplanting ervan voor bewoners en bezoekers is niet conform met de opgelegde aantallen/kamer-ratio en de regelgeving, vermeld in de 'Bouwvoorschriften studentenhuysvesting':

- *Het is essentieel dat de fietsenberging vlot bereikbaar is vanop het openbaar domein, dit om te vermijden dat fietsen gemakshalve tegen gevels en/ of op voetpaden worden gestald. Er is bezorgdheid over de geplande toegang via de Bagattenstraat aangezien daar reeds veel fietsen van studenten gestald worden.*
- *... een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte...*
- *Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.*

Bespreking:

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

Voor studentenhuysvesting (en wonen) staan m.b.t. fietsparkeren ook bepalingen opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. In de laatste versie van het Algemeen Bouwreglement werden de voorschriften rond fietsparkeren uitgebreid en gebundeld in een nieuw hoofdstuk van deel 5. In het gemeenteraadsbesluit bij de goedkeuring van dit Bouwreglement werd echter een overgangsbepaling voorzien waarbij de nieuwe voorschriften rond fietsparkeren pas van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd ingediend op 26 juli 2024 waardoor m.b.t. fietsparkeren voor grootschalige studentenhuysvesting het oude artikel 4.28 van toepassing is.

De Stad oordeelt dat de voorziene fietsenstalling voldoet aan alle richtlijnen, en de verordenende bepalingen in het Algemeen Bouwreglement. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – mobiliteit: parkeren'.

Er wordt enkel als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat alle fietsstaanplaatsen in een hoog-laagsysteem voorzien moeten worden. Mits gebruik van dergelijk systeem, is de gekozen inrichting comfortabel. In de nota wordt aangegeven dat een hoog-laagsysteem zal gebruikt worden, dit blijkt echter niet duidelijk uit de plannen.

6/ De groenvoorziening is niet kwalitatief

De voorgestelde groenvoorziening beantwoordt niet aan de bepalingen van de 'Bouwvoorschriften studentenhuysvesting' noch aan de beleidsplannen van de Stad waarin onder andere staat dat verhardingen beperkt moeten worden.

Bespreking:

Voor grootschalige studentenhuysvesting bestaat geen normering inzake groenvoorzieningen. De Stad meent dat studenten, net als alle andere inwoners van de stad, recht hebben op een private kwalitatieve buitenruimte. Het louter voorzien van privaat ontoegankelijk groen op de site, of het doorverwijzen van studenten naar publiek groen is principieel niet gewenst.

De Stad erkent wel de steeds de bezorgdheid van omwoners t.a.v. lawaaihinder in de tuin. De inrichting van elke groenzone bij grootschalige studentenhuysvesting wordt daarom steeds casusgebonden onderzocht.

De onbebouwde zone in het project van de aanvraag is slechts 58m² groot en is omgeven door hogere scheidingsmuren. Deze zone werd ingericht met een wadi en hoogstammige boom. Door de beperkte oppervlakte en hoge muren werd hier alsnog geopteerd het groen niet toegankelijk te maken en louter in te richten als kijkgroen. Een verblijfruimte is immers niet wenselijk gezien de potentiële geluidsoverlast die deze kleine ommuurde ruimte met zich mee kan brengen. De ruimte is daarom enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor onderhoud, de sociale controle t.a.v. oneigenlijk gebruik gebeurt vanuit de slaapkamers van het studentenappartement op het gelijkvloers.

De gekozen vergroening wordt wél gunstig beoordeeld. De vergroening draagt bij aan de verluchting van het bouwblok en is ook noodzakelijk i.f.v. de woonkwaliteit op het dets bebouwde perceel.

De buitenruimte dient tevens als vluchtroute voor dit appartement. Hiervoor wordt een zone van 180 cm verhard (onbrandbare waterdoorlatende materialen). Om het groen karakter van het gebied ten allen tijde te behouden, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de verharding in de groenzone beperkt moet blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

7/ De vrije hoogtes voldoen niet aan de regelgeving

De oppervlaktes en de hoogtes tot aan het plafond van sommige units zijn niet conform de 'bouwvoorschriften studentenhuysvesting'. We verzetten ons ten stelligste tegen de goedkeuring door uw diensten van de door de bouwheer aangevraagde uitzonderingen daarop. Ze zijn duidelijk nodig om tot aan de opgelegde minimale 50 units te komen, ten koste van veiligheid en comfort, wat u als Stad minimaal voorschrijft.

Bespreking:

De vrije hoogtes in kamers A2.2, A2.3 en A2.4 zijn inderdaad niet volledig in overeenstemming met artikel 4.27 van het Algemeen Bouwreglement. De aanvrager heeft hierop expliciet een afwijking gevraagd d.m.v. artikel 4.4.1 van de VCRO. De gevraagde afwijking werd als beperkt en aanvaardbaar beoordeeld. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden in punt 4.3 'verordeningen – Algemeen Bouwreglement – artikel 4.27'.

8/ Ongeldige beheersovereenkomst

De toegevoegde beheersovereenkomst is ondertekend op 31/10/2021 en heeft betrekking op de geweigerde aanvraag OMV_2021053312. De beheersovereenkomst is hierdoor niet geldig en kan niet gebruikt worden voor huidige aanvraag. De overeenkomst beantwoordt inhoudelijk evenmin aan de vereisten van de door de Stad opgelegde beheersovereenkomst.

Bespreking:

De toegevoegde beheersovereenkomst is de model beheersovereenkomst opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen. De overeenkomst is correct ingevuld en ondertekend. De minder recente datum van ondertekening doet geen afbreuk aan de geldigheid ervan.

9/ Onduidelijk dossier

Het is onduidelijk waar de hoogspanningscabine voorzien wordt.

Bespreking:

De aanvraag is hierin wel duidelijk. Op het plan gelijkvloers staat de cabine ingetekend, deze cabine is ook een vereiste voor Fluvius (zie punt 3.4 'Fluvius').

10/ Onvolledig dossier

Volgende zaken ontbreken in het dossier: beschrijving milieu-impact, beschrijving mobiliteitsimpact, studie licht-schaduw.

Bespreking:

De aanvraag bevat wel degelijk een mer-screening (met beschrijving van de mobiliteitsimpact), zowel in het onderdeel m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen als het onderdeel m.b.t. de ingedeelde inrichtingen of activiteiten. O.b.v. de informatie verschaft door de aanvrager in de mer-screening oordeelde de Stad dat de aanvraag niet project-mer-plichtig is. Het toevoegen van een lichtstudie is geen vereiste. De plannen in het dossier, in het bijzonder de grondplannen en snedes, volstaan om de impact van het volume t.a.v. aanpalenden te beoordelen.

11/ Affiche openbaar onderzoek

De affiche van het openbaar onderzoek werd niet cfr. de regelgeving aangeplakt. De affiche is niet leesbaar vanaf de openbare weg.

Bespreking:

In het Omgevingsloket werd de melding van aanplakking van het openbaar onderzoek verduidelijkt met 4 foto's. Hierop is vast te stellen dat de affiches reglementair en leesbaar werden opgehangen, op de plaatsen zoals aangegeven en gevraagd door de Stad.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Historiek

Op dit perceel werd door dezelfde aanvrager in 2021 tevens een grootschalige studentenhuisvesting ingediend. Dit dossier (OMV_2021053312) werd geweigerd met volgende redenen:

- De aanvraag is strijdig met artikel 46 van het algemeen bouwreglement.
- De aanvraag is strijdig met artikel 25 en 30 van de verordening toegankelijkheid.
- De aanvraag gaat niet uit van een goede ruimtelijke ordening: de toegang tot de fietsenberging kant Rozendaalken, de buiteninrichting en de indeling in de plint is niet aanvaardbaar.
- De architectuur is niet aanvaardbaar, cfr. het ongunstig advies van het Team Stadsbouwmeester.

Huidige aanvraag omvat een herwerkt voorstel.

Inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 50 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel:

De site is gelegen in de directe nabijheid van verschillende campussen van de UGent (Ufo, Technicum, Jozef Plateastraat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Tweekerken, Sint-Pietersplein ...). Ook campus Sint-Anna (Artevelde Hogeschool) bevindt zich in de invloedsfeer. Gezien de ligging in de Gentse Binnenstad bevindt de locatie zich tevens nabij alle andere mogelijke voorzieningen (winkel, restaurant, bibliotheek ...) en is deze zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. De Bagattenstraat werd bovendien recent heraangelegd waarbij de focus ligt op de veiligheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen autoparkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt:

Met het project wordt een kleine studentengemeenschap (50 studenten) ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Rozendaalken (wonen, studentenhuysvesting, een basisschool, het Rijksarchief, een toeristisch logies, enkele reca-zaken en kleinere zaken met dienstverlening, kantoren of handel).

Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds vrij hoog. Er dient echter erkend te worden dat een groot aandeel van deze studenten in gewone appartementen en woningen verblijven. De bestaande gereglementeerde studentenhuysvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat immers niet om de vraag naar studentenhuysvesting in te vullen. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op 'grootschalige studentenhuysvesting'. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen. Huidige aanvraag zal hieraan bijdragen.

Daarenboven bevindt deze specifieke locatie zich in de Gentse Binnenstad, én in de invloedsfeer van het stadsregionaal knooppunt Zuid, waardoor op deze plek sterk ingezet wordt op verweving. Een project 'grootschalige studentenhuysvesting' draagt hiertoe bij en is

inpasbaar in de reeds multifunctionele omgeving (zie hoger). Het perceel wordt tevens niet integraal omgeven door bewoning, aan de overzijde van Rozendaalken wordt het volledig geflankeerd door het Rijksarchief.

Gebouw + tuin: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidig ontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld.

De toegang tot de fietsenstalling is zo ontworpen dat deze zeer vlot toegankelijk is vanaf het openbaar domein. Er wordt tevens gewerkt met automatische deuren en een badgesysteem. Dergelijk toegang zorgt ervoor dat de fietsenstalling effectief gebruikt zal worden en voorkomt dat de fietsen van de 50 studenten én hun bezoekers op het openbaar domein willekeurig gestald worden. Het willekeurig stallen van fietsen op het openbaar domein is nergens wenselijk en in het bijzonder niet binnen de ruimtelijke context van de aanvraag: zowel in de heraangelegde Bagattenstraat als binnen het smalle profiel van Rozendaalken is hier geen plaats voor.

De ontwerpkeuze om zowel de toegang tot de fietsenstalling, als de hoofdtoegang naar het gebouw, aan de Bagattenstraat te voorzien wordt ook positief onthaald. De Bagattenstraat heeft een voldoende breed profiel om de dynamiek aan deze toegangen te dragen, Rozendaalken is te smal en heeft dat niet (wat tot overlast zou kunnen leiden).

De leefruimtes werden bewust voorzien aan de straatzijde, op de hoek. Deze meer dynamische ruimtes bevinden zich op die manier niet in de directe nabijheid van de omgevende bewoning.

Het ontwerp van het gebouw realiseert in de rechtse achterhoek van het perceel een onbebouwde zone. Nagenoeg de volledige oppervlakte van deze plek wordt ingericht met een wadi, er wordt tevens een hoogstammige boom (treurwilg) aangeplant. Voor grootschalige studentenhuysvesting bestaat geen normering inzake groenvoorzieningen. De Stad meent dat studenten, net al alle andere inwoners van de stad, recht hebben op een private kwalitatieve buitenruimte. Het louter voorzien van privaat ontoegankelijk groen op de site, of het doorverwijzen van studenten naar publiek groen is principieel niet gewenst. De Stad erkent wel de steeds de bezorgdheid van omwoners t.a.v. lawaaihinder in de tuin. De inrichting van elke groenzone bij grootschalige studentenhuysvesting wordt daarom steeds casusgebonden onderzocht.

Door de beperkte oppervlakte en hoge muren werd hier geopteerd het groen niet toegankelijk te maken en louter in te richten als kijkgroen. Een verblijfruimte is immers niet wenselijk zijn gezien de potentiële geluidsoverlast die deze kleine ommuurde ruimte met zich mee kan brengen. De ruimte is daarom enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor onderhoud, de sociale controle t.a.v. oneigenlijk gebruik gebeurt vanuit de slaapkamers van het studentenappartement op het gelijkvloers.

De gekozen vergroening wordt wél gunstig beoordeeld. De vergroening draagt bij aan de verluchting van het bouwblok en is ook noodzakelijk i.f.v. de woonkwaliteit op het dens bebouwde perceel.

De buitenruimte dient tevens als vluchtroute voor dit appartement. Hiervoor wordt een zone van 180 cm verhard (onbrandbare waterdoorlatende materialen). Om het groen karakter van het gebied ten allen tijde te behouden, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de verharding in de groenzone beperkt moet blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

Ongeacht het duidelijk naar binnen gericht ontwerp (gericht naar het eigen perceel), zal enige inijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Doch is dit eigen aan stedelijk wonen en op zich geen reden om nieuwe bebouwing tegen te gaan.

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom 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.

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

Mobiliteit: parkeren

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

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor studentenhuisvesting staan m.b.t. fietsenbergingen ook bepalingen opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en de bepalingen in het Algemeen Bouwreglement worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn, ze worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenhuisvesting
2. Ligging: rode zone

3. Grootte: 50 units

Rekening houdend met het bovenstaande is voor dit project het volgende vereist: **minimum 50 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 5 voor bezoekers en geen autoparkeerplaatsen** voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen **voldoen mits naleven van de bijzondere voorwaarde:**

Fiets:

- Het aantal voorziene plaatsen voldoet: er worden 56 staanplaatsen voorzien waarvan 50 voor bewoners en 6 voor bezoekers.
- De fietsenstalling is voldoende groot.
- Mits gebruik van een hoog-laagsysteem, is de gekozen inrichting comfortabel. In de nota wordt aangegeven dat een hoog-laagsysteem zal gebruikt worden, dit blijkt echter niet duidelijk uit de plannen. Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat alle fietsstaanplaatsen in een hoog-laagsysteem voorzien moeten worden.
- Voor de gunstige beoordeling van de toegankelijkheid en bereikbaarheid wordt verwezen naar het punt hierboven 'inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting in zijn omgeving – gebouw'.

Auto: er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen van Stad Gent. De Stad zet in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en laat geen autoparkeerplaatsen toe.

Volume

Bij de verkoop van het perceel werden in 2016 een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling ervan (*Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor hoek Rozendaalken - Bagattenstraat- Gent, Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Planning, versie 25/03/2016*). Deze richtlijnen kwamen tot stand na het onderzoeken van de draagkracht van het perceel en de impact van bebouwing op de omgeving. Deze werden aan alle geïnteresseerden meegegeven en vormen mee de basis van de beoordeling.

De vermelde voorwaarden m.b.t. het gabariet luiden als volgt:

Het maximaal toelaatbaar volume dat in deze context kan toegestaan worden is een hoekvolume van 5 bouwlagen met plat dak, waarbij maximaal kan aangesloten worden bij het rechter aanpalende hoofdgebouw. Op het platte dak van dit volume kunnen enkel de technische constructies geplaatst worden, en dit bij voorkeur in een centraal geplaatst volume dat zich onder een hoek van 45° van de dakranden bevindt.

Aan de zijde van Rozendaalken kan een volume van 3 bouwlagen toegestaan worden.

Gezien de beperkte straatbreedte van Rozendaalken, de oriëntatie en aanwezigheid van het achterliggende steegbeluik is de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt tot 12 m. Deze diepte is inclusief terrassen. Aan de zijde van Rozendaalken dient de bouwdiepte aan te sluiten op deze van het linker aanpalende hoofdgebouw.

Op de gelijkvloerse verdieping kan maximaal 18 m diep gebouwd worden, gezien vanaf de Bagattenstraat. De rest van het terrein dient onbebouwd te blijven en moet zo ingericht worden dat de aanplant van hoogstammig groen mogelijk is.

Op 26/04/2018 werd op het perceel van de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning geweigerd (dossier 2017/09259 Dig). Eén van de redenen voor de weigering betrof de gevraagde bouwhoogte en -diepte, die niet overeenstemde met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals geformuleerd in 2016. Het voorzag immers 6 bouwlagen en een bouwdiepte van 17 m (incl. balkon) aan de Bagattenstraat, en 4 bouwlagen langsheen Rozendaalken.

Binnen huidige aanvraag heeft het hoekvolume/hoofdvolume ook 6 bouwlagen, wat niet overeenstemt met de richtlijnen uit 2016. De richtlijnen uit 2016 moeten dd. 2025 echter bijgesteld worden van 5 naar 6 bouwlagen m.b.t. de toegestane bouwhoogte van het hoofdvolume. De motivatie hiertoe omvat volgende 2 redenen:

1/ T.g.v. de vergunde volume-uitbreiding dd. 27/08/2020 op het rechtse buurperceel Bagattenstraat 47-51 (appartement 47Q, OMV_2020063125) wijzigt het gabariet van het buurpand van 5 tot 7 bouwlagen, naar 6 tot 7 bouwlagen. Op de zijperceelsgrens van het project betekent dat een aanpalend gabariet van 6 bouwlagen met blinde gevel, waar dit in 2016 nog 5 bouwlagen betrof met een dakterras tegenaan de perceelsgrens. Eerdere tegenargumenten t.a.v. het gevraagde gabariet van 6 bouwlagen vervallen hierdoor, m.n. hinderlijke schaduwvorming en een verminderde lichtinval op het terras en in het appartement 47Q rechter buurperceel.

2/ Een hoofdvolume van 6 bouwlagen is in lijn met de meest recente gabarieten in dit straatdeel van de Bagattenstraat. Dit betreft immers niet enkel de uitbreiding op het buurperceel Bagattenstraat 47-51 maar ook dat van het Rijksarchief nr. 53 en het pand Bagattenstraat 43. Een hoofdvolume van 6 bouwlagen op het perceel van de aanvraag zal mee deze gabarieten ondersteunen en zorgen voor een uniformiteit. Binnen huidige aanvraag volgt de gevraagde kroonlijsthoogte tevens integraal dat van de rechterbuur Bagattenstraat 47-51.

De bouwdiepte van het hoofdvolume overtreft tevens de maximaal toegestane 12 m op de verdiepingen. Ook deze afwijking op de richtlijnen kan toegestaan worden met volgende 3 redenen:

1/ De gevraagde diepte van 15 m is dezelfde diepte als deze van de rechterbuur. Voorbij deze 15 m voorziet huidige aanvraag ook geen enkele bijkomende constructie: geen terrassen, brandtrappen ... 2/ In de aanvraag wordt de toegestane bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers (cfr. de richtlijnen) beperkt tot 15 m wat kansen biedt om de onbebouwde ruimte op het perceel te vergroten en het gevraagde hoogstammig groen te voorzien.

3/ De gevraagde bouwdiepte zorgt er tevens voor dat de overgang tussen het hoofdvolume en de aanbouw op een gelijkaardige diepte gerealiseerd wordt als dat van het overliggende Rijksarchief.

De gevraagde bouwhoogte en bouwdiepte van de aanbouw (zijde Rozendaalken) stemt overeen met de verkoopvoorwaarden, welke hier nog steeds de correcte ruimtelijke vertaling zijn. De bouwhoogte (zowel van de kroon als de nok) en de bouwdiepte sluit integraal aan bij het gabariet van de linkerbuur Rozendaalken 33. Dit is zichtbaar op de snede en wordt ook zo gemotiveerd in de nota. Op gevelbeeld 2 is de naadloze aansluiting van de kroonlijst echter niet helemaal correct ingetekend. Er wordt daarom met een **bijzondere voorwaarde** verduidelijkt dat een naadloze aansluiting vereist is.

Er dient geconcludeerd te worden dat het gevraagde gabariet m.b.t. het hoofdvolume afwijkt van de eerder meegegeven richtlijnen bij verkoop (dd. 2016) maar aanvaardbaar zijn binnen de gewijzigde ruimtelijke context (dd. 2025).

Vormgeving en architectuur

Hiervoor wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester (zie punt 9.2).

Publiciteit

De naam van de ontwikkelaar 'XIOR' wordt als verticale lichtgevende letters geplaatst aan de overdekte toegang tot de studentenhuisvesting, op eigen terrein. Deze letters hebben tot doel om op een subtiele manier het gebouw kenbaar te maken aan de passanten. Er wordt daarom gekozen voor een stabiele en niet flikkerende statische LED-verlichting. De locatie in de teruggetrokken inkom vermijden eventuele hinder naar omwonenden, en eigen bewoners.

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

9.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Historiek

De ontwikkeling van deze site kent een lange historiek.

Vorig project: in 2017-2018 was er de begeleiding van een vorig project op deze site. Het ingediende dossier 2017/09259 leidde helaas niet tot een vergunning. Toen lag een woongebouw voor met grote lokale meerwaarde, het project voegde gericht kwaliteit toe aan de omgeving.

Huidig project: de eerdere aanvraag OMV_2021053312 leidde niet tot een vergunning. Team Stadsbouwmeester was van oordeel dat het project voor wat betreft de planmatige opbouw en architectuurtaal onvoldoende kwalitatief werd opgebouwd. Voor Team Stadsbouwmeester zaten er meer mogelijkheden in dit volume en de planopbouw. Daarnaast vroeg de gevelarchitectuur onderzoek en specifieke uitspraken. Het programma, de materialen en detaillering moesten sterker worden gemotiveerd vanuit de context in de binnenstad. Vervolgens werden de gesprekken opnieuw aangevat. Op 10/02/2022 werd het project aan de Kwaliteitskamer voorgelegd ter advisering. Daarna werden updates via een aantal bilaterale gesprekken en via email geadviseerd samen met de Dienst Stedenbouw. Er was nog geen consensus over de kwaliteit van het voorstel.

Bemerkingen op de aanvraag

Team Stadsbouwmeester betreurt dat het plan niet voor een laatste check werd overgemaakt voorafgaandelijk het indienen van de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden.

Algemeen adviseert Team Stadsbouwmeester de verdichting op deze plek met een woon- of grootschalig studentenhuysvestingproject op deze locatie als gunstig. Een volume van zes bouwlagen aan zijde Bagattenstraat maakt de potentie op deze plek waar, Team Stadsbouwmeester heeft hierop geen bezwaar.

Echter, de ontwikkeling van deze site kent reeds een lange historiek (zie bovenstaand). Een eerdere ontwikkeling werd mee begeleid en geadviseerd in de periode 2017-2018. Toen lag een kwalitatief project voor, met de nodige stedelijke verdichting voor een woonprogramma in een volume met zes bouwlagen aan zijde Bagattenstraat en een lagere inpassing aan Rozendaalken. Het project werd bijzonder contextgevoelig architecturaal werd opgebouwd, en zocht in de architectuurtaal een link met het Rijksarchief. Het was een erg waardevol project voor deze momenteel onbestemde hoek.

Het toenmalig ingediende voorstel werd echter negatief geadviseerd door de Dienst Stedenbouw, onder andere door het aantal bouwlagen. Dat werd zeer betreurd door Team Stadsbouwmeester.

De voorliggende aanvraag weet de verdichting ook te realiseren, wat wordt toegejuicht vanuit Team Stadsbouwmeester, want op die manier wordt de schaarse ruimte in binnenstedelijke context efficiënt ingezet.

Het is echter te betreuren dat de architecturale en ruimtelijke kwaliteit van de vorige aanvraag niet wordt waargemaakt in het voorliggend voorstel. Architecturaal is het voorstel zeer pover, ze is weinig contextgebonden. In het voorstel wordt niet gezocht naar meerwaarde voor het publiek domein (bijvoorbeeld een kleine hoekafsnijding ten gunste van een verbreding, of via doorzichten naar het centrale tuintje). Het project vormt een integraal op zichzelf staand geheel, zonder aansluiting bij beluik. Daarom is de architectuurtaal van het lager volume in Rozendaalken erg vreemd, het kleiner volume oogt als een namaak beluik en is op geen enkele manier verwant bij de taal van het hoofdvolume. Dat maakt de lezing van het project erg moeilijk. Ook is architecturaal van het hoofdvolume is erg weinig contextgebonden en gemotiveerd opgebouwd.

Team Stadsbouwmeester pleit in begeleiding en advisering van projecten steeds voor de combinatie van zinvolle verdichting en ruimtelijke inpassing, uitdrukkelijk gekoppeld aan een kwalitatieve toevoeging van het stedelijke weefsel en het stadsbeeld.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de initiële bouwaanvraag van 2018 niet gehonoreerd werd door de Dienst Stedenbouw, dat eenzelfde aantal bouwlagen had als het project dat vandaag voorligt.

Voor de voorliggende aanvraag is helaas geen ruimte voor gesprek, onderzoek en opbouw genomen voor wat betreft de architectuur en contextgebonden integratie van het project. Echter daar er geen verdere bezwaren zijn adviseert het Team Stadsbouwmeester dit project gunstig.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester pleit in begeleiding en advisering van projecten steeds voor de combinatie van zinvolle verdichting en ruimtelijke inpassing, uitdrukkelijk gekoppeld aan een kwalitatieve toevoeging van het stedelijke weefsel en het stadsbeeld.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de initiële bouwaanvraag van 2018 niet gehonoreerd werd door de Dienst Stedenbouw, dat eenzelfde aantal bouwlagen had als het project dat vandaag voorligt.

Voor de voorliggende aanvraag is helaas geen ruimte voor gesprek, onderzoek en opbouw genomen voor wat betreft de architectuur en contextgebonden integratie van het project. Echter daar er geen verdere bezwaren zijn adviseert het Team Stadsbouwmeester dit project gunstig.

9.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Twee lucht/water warmtepompen (2 x 49,5 kW). Nieuw	99 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023161397 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers met de exploitatie van 2 warmtepompen en een luchtgroep aan XIOR STUDENT HOUSING nv (O.N.:0547972794) gelegen te Bagattenstraat zn en Rozendaalken zn, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Studentenhuisvesting Rozendaalken met inrichtingsnummer 20240703-0019 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Twee lucht/water warmtepompen (2 x 49,5 kW). Nieuw	99 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 november 2024 met kenmerk 063109-003/PV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 december 2024 met kenmerk AD-21-789 – 2de advies).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 oktober 2024 met kenmerk 5000083546).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 november 2024 met kenmerk JMS 628733).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 oktober 2024 zonder kenmerk).

Leefruimte

De polyvalente ruimte op het gelijkvloers dient als leefruimte aangewend te worden.

Fietsenstalling

Alle fietsstaanplaatsen moeten in een hoog-laagsysteem uitgewerkt worden.

Bouwhoogte t.h.v. de aansluiting met Rozendaalken 33

De kroonlijsthoogte en nokhoogte van het gevraagde project moet naadloos aansluiten op deze van Rozendaalken 33, cfr. snede AA'.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota's waarvan akte genomen op 04/04/2021 (uitgesteld vooronderzoek) en 21/11/2021 (opgraving) met referentienummers 18119 en 20540 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de aktename (en eventuele voorwaarden), en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 18119: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/18119>

ID nota: 20540: <https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/20540>

Toegankelijkheid

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Verharding

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoercolken voorzien worden.

De verharding in de groenzone dient beperkt te blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

Groendak

Het groendak (224,86 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Ondergrondse constructies

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.

Grondwaterbemaling

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

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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

Riolering

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein – opbouw

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

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enkel voor de middenspanningscabine wordt een uitzondering toegestaan.

Publiciteit – verlichting

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

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

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

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

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).

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.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met 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.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

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.

Publiciteit – verlichting

Vlarem 2, deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen, hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening, hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;
 - de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Werfzone

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).

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>).

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 stilzweigend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01004 - OMV_2023161397 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers met de exploitatie van 2 warmtepompen en een luchtgroep - met openbaar onderzoek - Bagattenstraat en Rozendaalken, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023161397

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_2_G2 Gevel Rozendaalken.pdf	doKXU/dabwqqQoF5glvWw==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_1_G1 Gevel Bagattenstraat.pdf	Od94PwaYRT4QCBY67GqH5g==
BA_Tijdelijke parking_G_A_2_G2 Gevel Rozendaalken.pdf	oJaE4qAlf+fnbB7/jaFjPQ==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_3_G3 Gevel binnenkoer.pdf	+a9bzGn2ewn9nDGjcSrkow==
BA_Tijdelijke parking_G_B_2_G2 Gevel Rozendaalken.pdf	jtqolqoudBx0ul1Yizi1pA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_6_G6 Gevel insprong Rozendaalken.pdf	b8UpUXYfoxaVFqnpwpcpcvg==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_4_G4 Gevel binnenkoer.pdf	fCcc5nIUoYSvGJ5H+oWbAg==
BA_Tijdelijke parking_G_B_1_G1 Gevel Bagattenstraat.pdf	cYx7kClliu/N6WXMIShUQg==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_G_N_5_G5 Gevel dak appartementen.pdf	CwHqxT4q0FOn+DewQaz2OA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_I_N_0_Inplantingspl an.pdf	d4EqOk8FtO9crW3ac782NQ==
BA_Tijdelijke parking_I_B_0_Inplantingsplan.pdf	S6Wvxh1chRpROQHBYfTOXA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_I_N_0_Snede verduidelijking.pdf	H9hmLPYXv9xTluTn5ud8zw==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_I_N_0_Terreinprofi e I verduidelijking.pdf	I+Hfdfgz5T7ncz31rb+KCA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_L_X_1_Legende.pdf	gOcCgFL0maZXQL6V68mfKA==

BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_6_Schema hemelwater.pdf	kfJMLZZBhr5ri8Ff10NkMQ==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_4_4e verdieping.pdf	l1z5DplSgqCD/TdL+h5GHA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_2_2e verdieping.pdf	SgouRE8Yu7mX6+RXuFuwgQ==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_0_Gelijkvloers. pdf	g3G663dkBK9exCE52rVnIQ==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_5_5e verdieping.pdf	yGAioUcx+Z5qNICbwnljKg==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_- 2_Fundering.pdf	jaTZHHhGfZzkod38eXsZgw==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_1_1e verdieping.pdf	IE/4/I+VHixtYUEWpsr8RA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_6_Dak.pdf	4WJyLopIBMn+RT+GWr+dBw==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_3_3e verdieping.pdf	hMZORgpAhlpHjCtV/YuUxA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_P_N_-1_Kelder en riolering.pdf	8YepzK/uIWGSphppZ4oQQg==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_S_N_A_Doorsnede AA.pdf	Mi4khHkuKuPs3s24sunIHA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_S_N_B_Doorsnede BB.pdf	MeYYSI54V6MKlcmLMbMknQ==
BA_Tijdelijke parking_T_B_T1_Terreinprofiel BT.pdf	1wq/DsXDWVffoXXZ6FU9VQ==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_T_N_T1_Terreinprof iel NT.pdf	wXGpnqMFlhuU1vRfudRrwg==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_D_N_D2_D2 Logo inkom.pdf	8xel9t8o38emNjF6CtDeHA==
BA_Nieuwbouw studentenhuysvesting_D_N_D1_D1 Detail Raam.pdf	eGWO+wtWRK/4GHjgFSaxRA==