

Deputatie

Besluit

Zitting van 10 oktober 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023122272

62 **2024_DEP_05478** **OVberoep - Gent - Derden (Desimpelaere ; De Vogelaere ; Te Duur vzw) tegen 85 Comm.V - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; 85 Comm.V, met als contactadres Burggravenlaan 31/301, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 29 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023122272.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Brugsepoortstraat 17, kadastraal gekend 15e afdeling, sectie F, nummers . 2577V2 en 3736A;

Het betreft een aanvraag tot reconversie van voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met coachwoning, handelsruimtes en semipubliektoegankelijke groenzone.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- slopen niet vrijstaande gebouwen;
- nieuwbouw grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met coachwoning, handelsruimtes en semipubliektoegankelijke groenzone.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Comm.V 85
- inrichtingsnummer 20230927-0063 (bemaling)
- inrichtingsnummer 20230922-0023 (geothermie + lozing)
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

Poort Upkot - Bemaling

- o **3.4.2° (2)**

Het lozen van 52,29 m³/u, 1255 m³/dag en 59613 m³/jaar bemalingswater, dat gevaarlijke stoffen bevat boven het indelingscriterium in de openbare riolering;

o **3.6.3.2° (2)**

Het lozen van 40,83 m³/u, 979,92 m³/dag en 59613 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, via een waterzuivering in de openbare riolering;

o **53.2.2°b)2° (2)**

Een bemaling in kader van bouwwerken met een debiet van max. 1255 m³/dag en 59613 m³/jaar en een verlaging van het grondwaterpeil tot max. 4,25 m-mv.

Poort Upkot – geothermie + lozing

o **3.2.2°a) (3)**

Het lozen van 4220 m³/jaar huishoudelijke afvalwater in de openbare riolering;

o **16.3.2°a) (3)**

Een geothermische warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 54,7 kW;

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 2 mei 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 3 juni 2024 door mevrouw Hildegard Desimpelaere, Wellingstraat 74 te Gent;
- per beveiligde zending van 4 juni 2024 door de heer Bart De Vogelaere, Coupure 910 te Gent;
- per beveiligde zending van 5 juni 2024 door Te Duur vzw, Wellingstraat 74 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft de beroepen op 3 juli 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 21 augustus 2021 werd een verweernota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Erika Rentmeesters, advocaat te Sint-Niklaas.

Gelet op het advies van de POVC van 17 september 2024;

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is bestemd als stedelijk woongebied volgens het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen'.
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Wyre

Deze instantie bracht op 4 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Een netuitbreiding is nodig om dit project aansluitbaar te maken.

1.3.2 Brandweezerzone Centrum

Deze instantie bracht op 21 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 13 februari 2024 werd een tweede advies verleend m.b.t. aangepaste plannen (PIV3) dat eveneens voorwaardelijk gunstig is.

1.3.3 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 21 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

In het advies wordt opgemerkt dat het oprichten van een distributiecabine in het project vereist is voor de handelspannen.

De studentenkoten kunnen aangesloten worden door middel van een klantencabine.

1.3.4 Proximus

Deze instantie bracht op 22 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 22 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.6 Vlaamse Milieumaatschappij – Grondwater en Afvalwater

Deze instantie bracht op 6 maart 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.7 Vlaamse Milieumaatschappij – Grondwater

Deze instantie bracht op 2 april 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.8 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.3.9 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 05/11/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken. (KW B-45-62)
- Op 21/04/1969 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een toonzaal en burelen en slopen 3 woonhuizen. (Litt. B-5-69)
- Op 19/05/1969 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van 2 gebouwen. (KW B-10-69)
- Op 11/08/1969 werd een weigering afgeleverd voor bijbouwen garagebedrijf achterzijde brugsepoortstraat. (Litt. A-6-69)
- Op 09/02/1970 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een werkplaats. (Litt. A-10-69)
- Op 09/10/1978 werd een vergunning afgeleverd voor afbreken aanbouw voor het inrichten van een parking. (KW B-54-78)
- Op 08/05/2006 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van één uithangbord van 6,8 m² op de gevel, voorzien van afwisselende mededelingen in combinatie met het renoveren van de wachtgevel d.m.v. bezetting en beschildering. (2003/981)

Omgevingsvergunningen:

- Op 29/09/2023 werd OMV_2018054701 voor de afbraak garage, bouw van een studentenhome en 3 handelsruimtes door de aanvrager ingetrokken.

Op 3/09/2020 was de voorwaardelijke vergunning van de Deputatie van 14/03/2019 door de Raad voor Vergunningenbetwisting vernietigd, op het moment van intrekking moest de Deputatie een nieuwe beslissing nemen.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de Brugsepoortstraat, een drukke invalsweg vlakbij de stadsring en het kruispunt Duizend Vuren.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door grootschalige bebouwing langsheen de stadsring en de Coupure enerzijds, en het kleinschaligere historisch weefsel aan de Brugsepoortstraat anderzijds. Deze voormalige site van Opel garage Regniers was bebouwd met een garage. Deze is ondertussen gesloopt. Op vandaag is de site volledig verhard.

Op deze site bevond zich voorheen het 14^{de} eeuwse Sint-Jans en Sint-Pauwelsgodshuis. Het godshuis wordt als volgt vermeld in de straatbeschrijving van de Brugsepoortstraat in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

"Brugsepoortstraat (ID 103073)

... Op de zuidzijde bevond zich het godshuis van Sint-Jan en Pauwel, bijgenaamd "De Leugemeete", gesticht in 1315 en laatste resten gesloopt in 1911. Het archeologisch vooronderzoek verricht naar aanleiding van de hierbij aangevraagde sloop en nieuwbouw geeft de aanwezigheid van de bouwvolumes van het godshuis weer. Bovengronds bleven echter geen restanten van "De Leugemeete" bewaard.

De bouwvolumes voor de garage werden in verschillende fasen opgericht en dit vanaf 1969. Geen van de gebouwen heeft erfgoedwaarden of noemenswaardige architecturale kwaliteiten."

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het betreft de reconversie van de voormalige garage Regniers tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met een coachwoning, handelsruimtes en een semipubliektoegankelijke groenzone.

Het project bestaat uit 4 gebouwen: 2 gebouwen (A en B) vormen een nieuwe façade aan de Brugsepoortstraat. Beide gebouwen werken de wachtgevels van de aanpalende bebouwing af en houden centraal een afstand van ca 9 m, met een poort om de site beperkt publiek toegankelijk te maken.

In het binnengebied worden, haaks op de rooilijn van de Brugsesteenweg, nog 2 gebouwen ingeplant in een groene omgeving. De gebouwen A-D en B-C worden onderling verbonden via passerelles, de centrale ruimte blijft hierbij vrij. Alle gebouwen tellen 3 bouwlagen, met plaatselijk een 4^e teruggesprongen bouwlaag.

Gebouw A situeert zich aan de Brugsepoortstraat en is ca 33 m breed en 12 m diep. Op het gelijkvloers wordt een handelsruimte voorzien. Op de verdiepingen komt studentenhuisvesting.

Gebouw B situeert zich eveneens aan de Brugsepoortstraat, is ca 22 m breed en 12 m diep. Het gelijkvloers wordt ingericht als ruimte voor vrij beroep. Op de verdiepingen komt studentenhuisvesting.

Gebouw C is ca 29 m breed en 12 m diep. Het gebouw wordt ingeplant op minstens 5,92 m van de perceelsgrenzen. Dit gebouw wordt volledig met studentenkamers ingericht.

Gebouw D is ca 40 m lang en 12 m diep. Het gebouw bevindt zich op minimaal 4,90 m van de perceelsgrenzen. Het volledige gebouw wordt ingericht met studentenkamers.

Er zijn geen ondergrondse ruimtes.

Verspreid over de site, tegen de perceelsgrenzen, worden fietsenbergingen ingeplant. De doorgang zijde Akkerstraat blijft behouden zodat de toegankelijkheid van een aantal private autobergplaatsen verzekerd blijft. Ertegen komt ook een zone voor afvalberging. Het resterende binnengebied wordt hoofdzakelijk groen ingericht, en wordt overdag opengesteld voor de buurt. De noodzakelijke toegangswegen worden uitgevoerd in grind en uitgewassen beton.

In totaal worden 138 units voor studenten voorgesteld, in wisselende groottes (13 m² tot 22 m²) en wisselend voorzieningenniveau (zonder eigen sanitair of keuken tot studentenstudio's). Per gebouw zijn gedeelde ruimtes aanwezig (keuken, ontspanningsruimte, Bij deze aanvraag tot omgevingsvergunning is een beknopte nota beheer toegevoegd. Daarin wordt aangegeven hoe de verhuur en het beheer zullen gebeuren. In het gebouw zal een studentencoach aanwezig zijn.

Voor de studenten worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Op het terrein zijn op vandaag wel 14 parkeerplaatsen aanwezig (ondergronds, bereikbaar via de Akkerstraat). Deze plaatsen blijven behouden, zullen niet ingezet worden voor de studenten maar zullen deels voor de handelsruimte (4 plaatsen), 1 voor de coachwoning en voor de resterende 9 plaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.

De gebouwen worden bekleed met thermisch verduurzaamd hout en geglazuurd gevelmetselwerk. Tussen de verschillende vloerniveaus worden betonstroken voorzien. het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs en zwart aluminium. De sokkels met de handelsgelijkvloersen krijgen een andere vormtaal (architectonisch beton). De bestaande gemene muren worden bewaard. Gemene muren waar tegen aan werd gebouwd door de Opel Regniers site en die na de afbraak van garagecomplex vrij komen, worden voorzien van isolatie en pleisterwerk. De fietsenstallingen worden als een lichte overdekte metalen structuur uitgewerkt, kleur grijs.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen*

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een nieuw gebouw.

1.5.2.2 *Omschrijving bedrijf*

Met deze aanvraag wenst de exploitant een grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten op te richten. Deze accommodatie bevat naast 4 woonblokken eveneens een coachwoning, 2 handelsruimtes en een semipubliek toegankelijke groenzone. De locatie betreft een voormalig garagecomplex, dat momenteel reeds is gesloopt.

In kader van de aanlegfase is voor de uitvoering van de septische putten, de regenwaterputten en liftputten een bemaling noodzakelijk. Voor de bemaling wordt een termijn van 60 dagen voorzien. Gelet op de aanwezigheid van verontreinigingen en de ligging nabij een PFAS no regret zone, wordt de lozing aangevraagd met gevaarlijke stoffen, dit zonder en met waterzuivering. Het bemalingswater wordt al dan niet met zuivering geloosd in de openbare riolering. Zowel de bemaling en de lozing van het bemalingswater, al dan niet met zuivering, betreffen tijdelijke klasse 2 activiteiten.

Tijdens de exploitatiefase betreffen de ingedeelde inrichtingen een geothermische warmtepomp en de lozing van huishoudelijk afvalwater. Het betreft een water-water warmtepomp die verbonden is met een BEO-veld. Deze warmtepomp en de lozing zijn ingedeeld in klasse 3.

Er zijn ook niet ingedeelde activiteiten aanwezig, met name het BEO-veld (\leq dieptecriterium), een transformator (630 kVA) en de beperkte opslag van onderhouds- en kuisproducten (< 50 kg/l).

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 7 december 2023 tot 5 januari 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

MORFOLOGIE

- *Na afbraak van gevelafwerking zijn vochtproblemen ontstaan bij de rechteraanpalende. Er werd in tussentijd een isolerende afwerking geplaatst door Upgrade, en er wordt gevraagd een afwerking van de vrijgekomen gevels na de werken in de plannen op te nemen en te optimaliseren.*
- *Een verhoging van 3 bouwlagen naar 4 is een ernstige afwijking van het RUP die niet kan toegelaten worden. De bijkomende bouwlaag vermindert de zonlichttoetrede op het centrale plein en tast de kwaliteit van deze semipublieke ruimte sterk aan.*
- *Het binnengebied mag niet bebouwd worden.*
- *De bouwhoogte moet beperkt blijven tot 3 bouwlagen. De 4^e bouwlaag verhoogt enkel het programma.*
- *Het is hierbij relevant te weten dat de bouw van studentenhuisvesting niet mogelijk was op deze site toen de aanvrager deze site aankocht. Tijdens het openbaar onderzoek van het RUP 167 heeft de aanvrager verzocht om collectieve studentenhuisvesting toe te laten in het deelgebied. Dit werd aanvaard. Er werd verzocht om de bouwhoogte in het binnengebied op te trekken van 2 naar 4 bouwlagen. Dit werd slechts gedeeltelijk aanvaard en beperkt tot 3 bouwlagen. Een voorstel van de GECORO om de bouwhoogte op te trekken van 2 naar 3 bouwlagen (en een teruggetrokken vierde bouwlaag), werd niet aanvaard. Het is dan ook opportunistisch om nu toch een aanvraag in te dienen voor 4 bouwlagen.*
- *De afstand tussen de nieuwe volumes en de gevels van residentie Stephanie bedragen volgens de aanvraag gemiddeld 13 m. Dat wil zeggen dat de afstand op sommige plaatsen kleiner zal zijn dan 13 m.*

PROGRAMMA en NACHTRUST

- *De omgeving is al zeer dicht bebouwd. Een inbreidingsproject met maar liefst 138 studentenverblijven, een coachwoning en 2 handelsruimtes is op deze plaats ongewenst. Beter wordt deze site ingevuld rekening houdend met de draagkracht en leefbaarheid van de omgeving.*
- *Studentenhuysvesting van deze omvang zal de rust verstoren.*
- *Er wordt aangestuurd op een luwer gebruik, zoals een fietsenstalling, parking of supermarkt.*
- *Er wordt aangestuurd op 40 % sociale huysvesting en betaalbaar wonen met en park.*
- *Het programma van studenten is niet verzoenbaar met de inrichting van de appartementen langs Coupure Rechts waarbij de slaapkamers achteraan gelegen zijn.*
- *Het ritme van deze studenten is fundamenteel anders dan dat van de bewoners van de appartementen, wat geluidshinder met zich mee zal brengen. Ook op vandaag is er al veel geluidsoverlast vanwege het openbaar vervoer op de stadsring en de Brugsepoortstraat.*
- *De locatie is helemaal niet optimaal voor de bouw van 138 studentenverblijven. Er zijn geen hogescholen in de directe omgeving, in tegenstelling met wat in de aanvraag wordt beweerd. Beter worden dergelijke grote projecten gebouwd in de directe omgeving van een hogeschool.*

- Een aantal panden die bestemd zijn voor kleinschalige dienstverlening in de buurt staan leeg. Is het zinvol nog 2 bijkomende handelszaken in deze omgeving te voorzien?

MOBILITEIT

- Er is geen parkeermogelijkheid in de buurt. Het project zelf voorziet niet in parkeerplaatsen. Dat studentenhuysvesting een perceel niet belast met parkingvoorziening, zoals in de aanvraag wordt beweerd, stemt niet overeen met de realiteit. Ook kleinhandel en kleinschalige dienstverlening zullen autoverkeer genereren.

PUBLIEKE GROENZONE

- Het RUP vereist een groenzone van minimum 1.000 m² (of 10 m² per kamer en 20 m² per woonentiteit) dat publiek, aaneengesloten en functioneel is.
- Er is een beperkt aanbod aan groen in de wijk, waardoor een publieke groenzone nodig is.
- De toegang tot het park is zeer beperkt, de architectuur nodigt niet uit tot gebruik van de groene ruimte.
- Het ontbreken van de publieke doorsteek ondermijnt het publieke karakter van de groene zone.

MILIEUEFFECTEN

- Bij de aanvraag ontbreekt een milieueffectenstudie op de totaliteit van de ruimte omgeving.
- Er wordt niet onderzocht wat de effecten zullen zijn tijdens de werken. Uit de mer-screening blijkt dat de luchtkwaliteit in de Brugsepoortstraat nu al onvoldoende is. Er wordt niet onderzocht wat de gevolgen zijn voor stikstof.
- Er moet nagegaan worden wat de effecten zijn van studentenhuysvesting in het binnengebied zonder de woon- en slaapkwaliteit en de privacy van de residenties aan te tasten. Hetzelfde wordt verwacht voor de pleintjes voor ontmoetingsactiviteit.
- Het is verontrustend te moeten lezen in het sloopopvolgingsplan dat er asbestfragmenten op de site liggen, en dat de sloop gebeurde zonder de Vlare II voorschriften na te leven.

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

MORFOLOGIE

Voor de toetsing van het RUP verwijzen we naar de hoofdstuk 3 'TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN', de aanvraag wijkt af van het RUP voor wat betreft de dakvorm van de 4^e teruggetrokken bouwlaag. Dit werd aanvaardbaar bevonden. De keuze voor een project met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag, zowel langs de straat als in het binnengebied is in het RUP gemaakt. Voor het overige voldoet het voorstel aan de bepalingen. De keuze van de plaatselijke 4^e bouwlaag is zo dat de impact van deze laag vooral op het eigen project komt, in tegenstelling tot een teruggetrokken 4^e bouwlaag zoals voorzien in het RUP. Er kan inderdaad een verminderde zonlichttoetreding zijn op het centrale plein, maar deze wordt aanvaardbaar en beperkt geacht.

De afstand tussen de geplande nieuwbouw en Residentie Stephanie bedraagt volgens de plannen minstens 20 m. Deze afstand is gangbaar in een stedelijke omgeving en ook ruimtelijk aanvaardbaar.

PROGRAMMA en NACHTRUST

De gebouwen in het binnengebied zijn dwars op de Brugsepoortstraat ingeplant, waardoor de kamers eerder noord-zuid georiënteerd zijn dan wel gericht op de slaapkamers van de omliggende burens. Enkel de gemeenschappelijke leefruimtes geven uit richting Residentie Stephanie, maar het aantal ramen in deze leefruimtes is beperkt net om storende inkijk zoveel mogelijk te vermijden. Er worden geen terrassen meer voorzien bij deze gemeenschappelijke leefruimtes. Dit vanuit een oogpunt van beheer en het vermijden van mogelijke overlast ten aanzien van buurtbewoners. Er wordt dan ook geoordeeld dat de inplanting en vormgeving van de nieuwe gebouwen voldoende rekening houden met de impact ervan op de omwonenden.

De toegangszone bevindt zich aan de zijde Brugsepoortstraat en kan van de site afgesloten worden middels een poort. Naast de toegang tot de site en tot de geplande handelszaken, betreft het ook een zone waar op de bus kan gewacht worden. Eventuele geluidshinder zal zich eerder richten op de Brugsepoortstraat dan wel op het binnengebied en zijn omwonende. Om geluidshinder vanuit de publieke groenzone te voorkomen, stelt één van de bezwaarschrijvers voor om deze ruimte niet te veel als ontspanningsruimte in te kleden. Deze ruimte is niet enkel voor de studenten bedoeld, maar krijgt een publiek karakter. Het is dus een zone waar ook de buurtbewoners gebruik van kunnen

maken, wat een enorme meerwaarde is in deze denses bebouwde omgeving met een gebrek aan buurtgroen. Het is zowel in het belang van de studenten als van de buurtbewoners dat deze ruimte aantrekkelijk wordt ingericht, om het gebruik ervan te stimuleren, maar om tegelijkertijd mogelijke hinder te beperken. De bomen krijgen door hun inplanting een bufferende werking naar de omgeving toe. De voorziene inrichting leent zich dus eerder voor een laag dynamisch en recreatief gebruik van de groenzone, om aldus de rust van zowel de studenten als de omwonenden te respecteren. De trapkernen en passerelle tussen de gebouwen A/D en B/C zijn bij deze aanvraag voorzien van een bekleding om zo de mogelijke geluidshinder ten aanzien van de burens maximaal te vermijden. Daarenboven zal ook de coach er mee op toezien dat potentieel hinderlijk gebruik wordt vermeden; zijn woning paalt aan één van de passerelles/trappen, en hij zal de eerste zijn die er zelf hinder van ondervindt. Het is een van zijn taken om hiertegen op te treden, mocht zich dat voordoen. Daarnaast blijft ook nog het aspect van de reeds aanwezige hoge tuinmuren, hierin een rol spelen. Het ontwerp is zodanig dat de impact van deze groep studenten op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt: de bestaande (vaak hoge) gemene muren blijven behouden, waardoor de bestaande afscherming tussen de aanpalenden en de site Regniers behouden blijft. De gemeenschappelijke ruimtes richten zich naar het binnengebied en niet naar de aanpalenden. Er worden geen terrassen meer voorzien gekoppeld aan deze leefruimtes. De plaatselijk toegevoegde 4^e bouwlaag respecteert voldoende afstand t.o.v. de aanpalenden. De ramen zijn ingetekend met respect voor de aanpalenden. Een alternatieve invulling van de site met kleinschalige detailhandel is niet mogelijk binnen het RUP Stedelijk Wonen, waarbij een minimaal aandeel wonen of gemeenschapsvoorzieningen is opgelegd (minstens 70 % van de bvo).

Het behouden van een beperkte commerciële ruimte en vrij beroep zal zorgen voor een andere vorm van dynamiek, opwaardering van deze straat, en voor een gemengder publiek wat het gebruik van de buitenruimte voor de buurt deels kan stimuleren. Een gemengder publiek zal sneller interactie met en gebruik van de semipubliek toegankelijke groenzone met zich meebrengen. Om mobiliteitsredenen is het bovendien noodzakelijk om op deze site een project te realiseren waarbij zo weinig mogelijk verkeersintensiteit wordt gegenereerd. Aangezien studentenhuisvesting niet mag voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein, is deze invulling aanvaardbaar en opportuun op deze site. De aanvrager van dit project, is gespecialiseerd in de bouw van grootschalige studentenhuisvesting. We kunnen er bij de beoordeling van dit project van uit gaan dat de aanvrager vooraf heeft onderzocht of het voorgestelde aantal kamers een afzetmarkt heeft. Binnen de stad Gent weten we in elk geval dat er nog steeds behoefte is aan kwalitatieve studentenhuisvesting. Het huidige aanbod voldoet nog niet aan de behoefte. Deze site is bovendien door zijn ligging bijzonder geschikt: in tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift wordt gesteld, zijn op wandel- en fietsafstand wel tal van hogere onderwijsinstellingen aanwezig (Ugent, Odisee). De site is bovendien zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

MOBILITEIT

Conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent worden geen parkeerplaatsen voorzien voor de studenten, en een beperkt aantal voor de detailhandel. Rekening houdend met de schaal van de handelsruimtes en de ligging in het stadscentrum en nabij een groot openbaar vervoersknooppunt verleent het Mobiliteitsbedrijf in kader van dit dossier een gunstig advies: het voorgestelde parkeeraanbod (van auto's én fietsen) kan volstaan voor het voorgestelde programma.

PUBLIEKE GROENZONE

In het RUP Stedelijk Wonen, waarin de site Regniers is opgenomen, wordt verordenend gesteld dat een publieke groenzone met een minimale oppervlakte van 1000 m² moet aangelegd worden. Dergelijke groenzone staat dus niet ter discussie want is wettelijk verplicht. Om de site in het geheel, en de groenzone in het bijzonder, bereikbaar te maken, wordt de poort aan de Brugsepoortstraat overdag opengesteld.

De toegang tot de semi-publieke ruimte is voorzien via een opening tussen de gebouwen in de Brugsepoortstraat van ca 10 m breed, waarvan het hekwerk ca 8,6 m breed is (opendraaiende poort is ca 5,8 m breed). Hierdoor is het park voldoende duidelijk aanwezig in het straatbeeld, wat de toegankelijk van de buurt stimuleert.

Volgens de motivatienota zal het terrein, 's nachts afgesloten worden maar overdag worden opengesteld. Het volledig en ten allen tijden afsluiten van de site is echter niet toegestaan aangezien hiermee een strijdigheid met het RUP zou ontstaan.

De toegang langs de Akkerstraat wordt gesloten met een poort die enkel door de gebruikers van de ondergrondse parking en het project toegankelijk is via een badge. Deze zijde is bijgevolg niet publiek toegankelijk. De toegang langs de Brugsepoortstraat is voldoende om te voorzien in de publieke toegankelijkheid van de site.

Aangezien de toegang enkel langs de Brugsepoortstraat wordt geregeld is geen publieke verbinding aanwezig waardoor geen sprake is van een publieke 'doorsteek' maar wel een 'toegang' tot dit groen.

MILIEUEFFECTEN

Voor de elementen rond nachtrust zie ook 'PROGRAMMA en NACHTRUST'.

In de aanvraag is een project M.E.R.-screening toegevoegd en zijn de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten onderzocht. In de mer-screening werden ook de effecten tijdens de werken onderzocht. Het aspect stikstof is niet onderzocht, maar de luchtkwaliteit werd wel meegenomen in de mer-screening, zowel tijdens als na de werken.

De sloopwerken moeten gebeuren volgens de geldende reglementering inzake asbest, stofemissies, afvalverwerking etc. Deze wetgeving is onverminderd van toepassing, en wordt in opmerkingen bij deze omgevingsvergunning hernomen. De correcte uitvoering van de werken betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid, en valt onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, architect en aannemer.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het bouwperceel is bestemd als stedelijk woongebied volgens het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen' (goedgekeurd op 27 juni 2017).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften voor wat betreft de dakvorm:

- *Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. (...) Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.*

Toetsing: In het ontwerp wordt de teruggetrokken 4e bouwlaag niet steeds binnen de 50°-regel gesitueerd, maar wordt een vergelijkbaar volume nu eens tegen de dakrand geplaatst, dan weer buiten de 50°-regel (dus op grotere afstand van de dakrand).

Afweging: Op die manier wordt een centrale opbouw vermeden, en kan het hoogte-accent gelegd worden daar waar het ruimtelijk, functioneel en architecturaal het meest verantwoord is. Om deze redenen wordt geoordeeld dat de gevraagde afwijking op de inrichtingsvoorschriften van het RUP aanvaardbaar is: het levert een sterkere architectuur op, de hogere delen situeren zich in hoofdzaak aan de straatzijde en de zijdes van het binnengebied en in die delen die het dichtst bij de perceelsgrenzen komen, worden voornamelijk trappenhuizen ingericht. Het ontwerp slaagt er op die manier in om een evenwichtige bebouwing voor te stellen, waarbij de inrichting zoveel mogelijk rekening houdt met de impact op de aanpalenden.

De overige voorschriften van het RUP worden wel gerespecteerd:

- *Meer dan 70 % van de bvo wordt ingenomen door een woonfunctie en/of gemeenschapsvoorziening. Diverse woningtypologieën zijn toegelaten.*

Het voorgestelde programma voldoet aan deze voorschriften

- *Er wordt een minimale woondichtheid van 25w/ha behaald.*

Deze minimale dichtheid wordt behaald.

- *- Er wordt een openbare groenzone gerealiseerd. De oppervlakte wordt bepaald door de groennorm van 10 m² publiek groen per kamer en is in het geheel minstens 1.000 m² groot, is aaneengesloten en functioneel bruikbaar. Er moet hoogstammig groen voorzien worden. De voorgestelde oppervlakte en inrichting van de groenzone voldoen aan deze voorschriften.*
- *De inrichting van het deelgebied houdt vooral langs straatzijde rekening met de behoeften die ontstaan door de vertramming van lijn 3. Om die reden wordt de nieuwbouw op de bestaande bouwlijn opgericht, ook al wijkt die terug ten opzichte van de aanpalende bebouwing. Het nieuwe plein kan tevens als wachtruimte voor tram- en busgebruikers gebruikt worden.*
- *Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:*
 - o de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;*
 - o de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz*
 - o de interne ontsluiting o de mobiliteit en de parkeervoorzieningen o de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten*
 - o (omgevingsaanleg), ...;*
 - o de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;*
 - o de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;*
 - o het waterbeheer en de natuuraspecten**Hiervoor wordt verwezen naar zowel de beoordeling van de wettelijke bepalingen (watertoets bv) als naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

...

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Hoofdstuk 4 van het bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) is integraal van toepassing:

- *Artikel 36 Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning*
Op vandaag is er geen te beschermen eengezinswoning op de site aanwezig, enkel bedrijfsgebouwen, werkplaatsen en een toonzaal
- *Artikel 37 Minimum aantal units (minstens 50 units).*
Er worden 138 units gerealiseerd
- *Artikel 38 Geen menging met wonen: Het ontwerp voldoet aan dit artikel*
- *Artikel 39 Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.*
De kamers voldoen aan deze minimale normen.
- *Artikel 40 Verplichte menging en gemiddelde oppervlakte per project. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten (vertaalt zich in een gemiddelde vloeroppervlakte van minstens 15m²).*
Ook aan deze bepaling wordt voldaan: de kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau.
- *Artikel 41 Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw)*
De vrije hoogte bedraagt 2,74 m

- *Artikel 42 Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk*
Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken
- *Artikel 43 Minimale vrije hoogte van de gemeenschappelijke delen (2,50 m in geval van nieuwbouw)*
Ook de gemeenschappelijke ruimtes hebben een vrije hoogte van 2,74 m
- *Artikel 44 Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel. Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid over de verschillende gebouwen en verdiepingen. Elk gebouw voldoet afzonderlijk aan deze bepaling.*
- *Artikel 47: gemeenschappelijke leefruimte. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefruimte die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.*
Er zijn voldoende gemeenschappelijke ruimtes en deze zijn voldoende gespreid over de verschillende gebouwen en verdiepingen. Elk gebouw voldoet afzonderlijk aan deze bepaling.
- *Artikel 48 Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.*
Er zijn ruim voldoende fietsenbergingen aanwezig. Deze zijn bovendien goed ontsloten en worden verspreid over de site voorzien.
- *Artikel 49 Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.*
Deze afvalberging situeert zich nabij de Akkerstraat.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING EN VOLUME

Tot voor de sloop van garage Regniers was het volledige terrein bebouwd en verhard, veelal tot tegen de perceelsgrenzen. Met het nieuwe project worden de gebouwen zodanig ingeplant dat ze enerzijds een meerwaarde betekenen voor de Brugsepoortstraat, en anderzijds ruimte laten voor een publiek toegankelijke groenzone. Door het doorbreken van de straatwand wordt meer zonlicht in de vrij smalle en drukke Brugsepoortstraat gebracht. Door het voorzien van handelsgelijkvloersen ontstaat bovendien een aantrekkelijke plint ter hoogte van een intensief gebruikte bushalte. Bij de inplanting van de dwarse volumes is een evenwicht gezocht tussen voldoende afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen enerzijds en het vrijwaren van voldoende onbebouwde ruimte voor de centrale publieke groenzone anderzijds. Hoewel de afstanden tot de perceelsgrenzen in sommige hoeken vrij beperkt is, is het ontwerp in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar: de bestaande gemene muren worden immers behouden en in vergelijking met de bestaande toestand ontstaat ruimte voor zowel een centrale groenzone als een groene buffer rondom de gebouwen. De minst bruikbare hoeken van deze groenzones worden ingericht met fietsenbergingen, wat positief is.

De tussenruimtes tussen de gebouwen onderling staan in verhouding tot de gevellengtes en de bouwhoogte. Het geheel resulteert in een evenwichtige verhouding van bebouwde en onbebouwde ruimte. Tussen gebouwen A en D, en tussen gebouwen B en C, worden passerelles voorzien. Er rest een voldoende vrije ruimte onder de passerelles om de ruimte er onder voldoende aantrekkelijk te houden. Bovendien zijn ze voldoende open uitgewerkt om het geheel luchtig te houden. Deze

passerelles bevinden zich op voldoende afstanden van de perceelsgrenzen (minstens 9,70 m), waardoor geen storende inkijk kan ontstaan. In voorgaande vergunning OMV_2018054701 K waren deze trappen en passerellen ontworpen als buitencirculatie. Maar om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van enkele buurtbewoners en van de stad, worden de trappen in dit ontwerp omsloten om akoestische redenen.

De voorgestelde volumes zijn aanvaardbaar binnen de stedelijke context waarbinnen ze zich bevinden. De gevellengtes zijn aangepast aan de ligging in het park enerzijds (gebouwen C en D) en geven voldoende massa aan de Brugsepoortstraat anderzijds (gebouwen A en B). De bouwdiepte (12 m / 12,20 m) is gangbaar en laat een functionele inrichting toe. In aansluiting op de linkerbuur (zijde Brugsepoortstraat) reikt de bouwdiepte 1,59 m voorbij de buur. Rekening houdend met de oriëntatie en de totale bouwdiepte (12 m) is dit aanvaardbaar. In aansluiting op de rechterbuur (Brugsepoortstraat 33) reikt de bouwdiepte 2 m verder. Ook hier is het zo dat de totale voorgestelde bouwdiepte gangbaar en aanvaardbaar is in deze stedelijke omgeving (12 m).

De voorgestelde bouwhoogte kan zich eveneens inpassen in de directe en ruimere omgeving. De bebouwing langsheen de Coupure is substantieel hoger. De bebouwing langsheen de Brugsepoortstraat bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van 3 bouwlagen met een hellend dak. In dergelijke omgeving is een nieuwbouw van 3 tot 4 bouwlagen aanvaardbaar. De hogere accenten (plaatselijk 4 bouwlagen) worden hoofdzakelijk aan de zijdes van het binnengebied gericht en telkens op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

De voorgestelde dakvorm (positie van de bovenste bouwlaag) wijkt wel af van de voorschriften van het RUP. Voor de beoordeling van deze afwijking wordt verwezen naar toetsing aan de wettelijke voorschriften.

Vanaf huisnummer 33 tot aan de knik in de eigendomsgrens t.h.v. de brandweertoegang dient het voorste gevelvlak opgetrokken te worden op de perceelsgrens i.p.v. 16 cm er achter (er wordt dus enkel afgeweken t.h.v. het geveldeel aan de zitbank). Het volledige gebouwdeel dient 16 cm op te schuiven zodat de gevel (met name zichtbaar op de verdiepingen) gelijk loopt met de rooilijn. Zie bijzondere voorwaarden en aanduiding op de plannen.

Aan het inspringende geveldeel t.h.v. de private zitbank dient het privédoomein op de rooilijn/perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

PROGRAMMA

De ligging van deze site is bijzonder geschikt voor grootschalige studentenhuysvesting. Er bevinden zich verschillende hogere onderwijsinstellingen in de onmiddellijke omgeving en de site is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Bovendien is een functie die autoverkeer aantrekt niet geschikt voor deze locatie, gelet op de ontsluiting van de site op een enkel richtingsstraat enerzijds (Brugsepoortstraat) en een kleinere woonstraat anderzijds (Akkerstraat). De combinatie van studentenhuysvesting met ruimte voor handeligvloersen aan de straatzijde is positief in kader van het verweven van verschillende functies binnen de stad en in functie van een levendige plint. De centrale opening tussen de gebouwen met zicht op de centrale groenzone draagt bij tot de levendigheid en aantrekkelijkheid van de straatwand.

De voorgestelde inrichting van de studentenhuysvesting is kwalitatief en voldoet aan de bepalingen van het Bouwreglement. Er wordt een voldoende variatie aangeboden in type kamers, er zijn voldoende leefruimtes die bovendien goed gespreid zijn, en er is ruimte voor een studentencoach. De inplanting van de leefruimtes is zodanig dat deze zich eerder op de eigen site richten, dan wel op de aanpalenden. De combinatie van een doordacht ontwerp met de engagementen in de beheersnota, doen concluderen dat dit project geen storende impact zal hebben op de omgeving.

Het gelijkvloers van gebouw B wordt ingericht in functie van een vrij beroep, het gelijkvloers van gebouw A als handelsruimte.

Het handelsruimte en de ruimte voor vrij beroep bevinden zich, volgens de Visienota Handel en Horeca 2023, in de categorie "buurtwinkelgebied". In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen. Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. In buurtwinkelgebied is de functie wonen dominant. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet en we

streven naar clustering van functies. Handelspanden in buurtwinkelgebied mogen maximaal 600m² groot zijn met uitzondering van zaken binnen de categorie voeding. De huidige aanvraag betreft een nieuwe handelsruimte en commerciële ruimte op een locatie waar geen beperkingen zijn op functiewijzigingen. Omwille van deze redenen is er vanuit Economie een gunstig advies op deze aanvraag. We geven wel mee dat, wanneer de handelsruimte meer dan 400 m² zou bedragen, hiervoor een kleinhandelsvergunning moet worden aangevraagd.

ARCHITECTUUR

Het project werd mee begeleid door het team Stadsbouwmeester en werd ook voorgesteld aan de Kwaliteitskamer op 14/12/2017 die het volgende advies formuleerde:

Upgrade Estate is een ontwikkelaar die zich specialiseert in studentenhuisvesting en daarbij zoekt naar stedelijke meerwaarde. De Kwaliteitskamer waardeert in dit ontwerp het mengen van diverse publieke functies met studentenhuisvesting op deze site. De beoogde stedelijke meerwaarde wordt ook ruimtelijk vertaald door een publieksgericht voorplein, als verbreding van de Brugsepoortstraat te voorzien. De Kwaliteitskamer vraagt wel om expliciet het publieke en publieksgerichte karakter van de site verder uit te klaren en via het ontwerp scherper te definiëren.

1. Volumes

De Kwaliteitskamer meent dat de ontwerper gekomen is tot een goede inplanting van de volumes op de site, waarbij is rekening gehouden met de lichttoetreding tot het binnengebied en de vorming van de publieksgerichte zone. Het verschuiven van de volumes op de hoogste verdieping, afwijkend van de strikte voorschriften van het RUP, zijn zeker aanvaardbaar en komen de volumewerking ten goede.

2. Doorwaadbaarheid site

De Kwaliteitskamer waardeert de keuze van de ontwerper voor het publiek toegankelijk maken van het binnengebied, maar vraagt dit pragmatisch te bekijken. In het kader van mogelijke overlast tijdens de nacht vraagt de Kwaliteitskamer uitdrukkelijk om de afsluitbaarheid van het binnengebied nu reeds te evalueren en indien gewenst expliciet mee op te nemen in het ontwerp. De grens tussen de verschillende delen kan worden opgenomen in de vorm van hekkens, groenaanplantingen,... maar vraagt vandaag reeds een ontwerpuitspraak. De Kwaliteitskamer vraagt deze grens tussen publiek en privaat karakter te onderzoeken op verschillende plaatsen, zoals aan de trappenkokers met circulatieplateaus. De toegangscontrole tot deze trappenkokers moet mee worden opgenomen in het beheer.

De Kwaliteitskamer vraagt bijkomend om de circulatieplateaus gedeeltelijk dicht te maken aan de zijde het dichtst bij aanpalende burens om geluidsoverlast te vermijden. In functie van vergroening van het binnengebied adviseert de Kamer een landschapsarchitect aan te stellen.

3. Materialen

De Kwaliteitskamer stelt zich vragen bij de beglaasde gevel aan de Brugsepoortstraat -in functie van een dokterspraktijk- en vraagt de plint uit te werken in een architectuurtaal die past bij deze functie. Het onderscheid tussen de meer privatere van de praktijk en de wachtruimtes en inkom aan het plein moet verder worden onderzocht. De Kwaliteitskamer waardeert de robuuste plint aan de commerciële ruimte. De ontwerper kiest voor een geëmailleerde gevelsteen voor de langse wanden ter hoogte van de Brugsepoortstraat, de dwarse wanden worden aangekleed met hout.

De Kwaliteitskamer oppert te onderzoeken of het materiaal van de langse gevel niet kan worden doorgetrokken in de dwarse wanden en de publieke omgeving rondom het pleintje.

4. Functies

De Kwaliteitskamer apprecieert de zoektocht naar diverse functies die het stedelijke karakter en menging van gebruikers versterkt. De Kamer vraagt om voor invulling van de commerciële ruimte op de plint ter hoogte van de Brugsepoortstraat, een functie te zoeken die goed combineert met studenten. De Kwaliteitskamer vraagt bij de inrichting van het plein te onderzoeken waar de wachtaccommodatie van de bushalte wordt voorzien.

OPVOLGING

De Stadsbouwmeester zal voorstellen om dit project voor te leggen op een IKZ-vergadering om te kunnen bespreken met diverse stadsdiensten hoe met het semi-publiek domein kan worden omgegaan, zowel naar inrichtingseisen als naar beheer en afsluitbaarheid.

Door het team Stadsbouwmeester werd dit project verder opgevolgd en aan de aandachtspunten van zowel de Kwaliteitskamer als IKZ werd in het ontwerp gevolg gegeven. Het publiek of privaat karakter binnengebied werd uitgeklaard. Het hele binnengebied blijft privaat eigendom. In het nieuwe voorstel wordt ter hoogte van het stedelijk plein een schuifpoort voorzien onderbroken door de brievenbussen. Op deze manier wordt aan de zijde Brugsepoortstraat een duidelijk antwoord gegeven op onderscheid publiek-privaat. De private tuin blijft evenwel gecontroleerd doorwaadbaar en toegankelijk gedurende de dag.

De gevels en plinten werden aangepast. Het geheel oogt bij verdere uitwerking veel consequenter en is in samenhang met het ontwerp van de buitenruimte. Het team Stadsbouwmeester adviseert het project als gunstig. Er zijn geen ruimtelijke of architecturale opmerkingen op het ontwerpvoorstel.

MOBILITEIT EN PARKEREN

Bereikbaarheid van het project

- *De site is gelegen op wandelafstand van het stadscentrum en van een cluster Hogescholen in de buurt. De buurt is voorzien van de nodige wettelijke voetgangersvoorzieningen en is gelegen aan een zeer druk openbaarvervoersknooppunt. Op minder dan 100 m van de site zijn verschillende tram- en bushaltes, die een zeer goede verbanding aanbieden met het centrum en het Sint-Pietersstation.*

- *Het binnengebied van de site is autovrij en vlot toegankelijk voor fietsers.*

De toegang voor fietsers bevindt zich uitsluitend langs de Brugsepoortstraat. De site is net gelegen binnen de R40, wat maakt dat deze zich in de zone 30 bevindt. Langs de R40 zijn er fietsvoorzieningen.

- *De site is bereikbaar via de R40, het kruispunt Duizend Vuren en de Brugsepoortstraat. Tevens is de site langs de Akkerstraat ontsloten voor de eigenaars van een ondergrondse parkeergarage. Enkel een beperkt aantal personen met een badge kunnen het poortje bedienen die de twee percelen van elkaar scheidt.*

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad 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. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenkamers en handel

2. Ligging: oranje zone

3. Grootte: 138 studentenkamers, 1 conciërgewoning (2 slaapkamerappartement) en 400 m² verkoopoppervlakte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 138 fietsparkeerplaatsen voor studenten, 5 voor personeel (handel en conciërge) en 12 voor bezoekers. Daarnaast vragen we geen autoparkeerplaatsen voor studenten en bezoekers en 4 à 10 autoparkeerplaatsen voor personeel. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen.

Fiets:

- *Er worden 181 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten in 4 fietsenbergingen. Daarnaast is nog een fietsenberging tussen de gebouwen met handelsgelijkvloers met plaats voor 16 fietsen. Er worden bijgevolg ruimschoots voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien voor het hele project.*

- *Enkel in de stalling voor personeel werden er 4 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. We kunnen hier mee akkoord gaan gezien we geen buitenmaatse plaatsen voor studenten vragen.*

- *De fietsenbergingen zijn verspreid over de site, waardoor studenten zelf kunnen kiezen welke het dichtst bij hun woning is.*

- *De inrichting van de fietsenstalling zelf is comfortabel. Ze zijn bovendien allemaal overdekt en afgesloten.*

- *De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn gemengd met die voor studenten en personeel. De verschillende doelgroepen moeten echter afgescheiden kunnen worden van elkaar om de veiligheid te*

garanderen. We vragen dan ook om extra maatregelen te nemen zoals bijkomende afsluitingen binnen in de stallingen om het verschil duidelijk te maken voor de verschillende doelgroepen.

Auto:

- *Studentenhuisvesting belast het perceel niet met parkingvoorziening, in tegenstelling tot andere woonvormen. De centrale ligging en nabijheid van scholen en het stadcentrum in combinatie met de aanwezigheid van openbaar vervoer en fietstrajecten maakt deze locatie zeer geschikt daarvoor.*

- *Er is een bestaande ondergrondse parking aanwezig met 14 parkeerplaatsen die kan gebruikt worden door het project. Dit is meer dan het maximum bepaald door de parkeerrichtlijnen. Het overaanbod moet niet worden gesupprimeerd gezien het gaat om een functiewijziging. De extra parkeerplaatsen kunnen ter beschikking gesteld worden aan buurtbewoners.*

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Laden en lossen

Aangezien het voorliggend project een volledige nieuwbouw betreft, is het van belang dat het laden en lossen voor de commerciële ruimte op eigen terrein gebeurt. Dit is noodzakelijk voor de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling. Het project is immers gelegen aan een zeer nauwe straat met drukke openbaarhaltes en veel fietsverkeer. Halteren voor laden en lossen op de openbare weg is hier niet gewenst.

In kader van de vorige vergunningsaanvraag is het voorstel gekomen voor inpandig laden en lossen, die vandaag ook vertaald werd in de plannen. Dit is conform de voorbesprekingen en kunnen we mee akkoord gaan.

ERFGOED

Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde regularisatie van de sloop van de voormalige garage op deze site. De gebouwen en constructie van de garage bevonden zich in het CHE-gebied maar hadden geen erfgoedwaarde en waren niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen panden Coupure 840 en Brugsepoortstraat 19-25 en 27 werden reeds eerder gesloopt voor de bouw van een appartementsgebouw (Coupure) en de garage. Er is vanuit erfgoedoverwegingen geen advies voor de nieuwe gebouwen en ontwikkeling van de site.

GROEN

Er is principieel geen bezwaar tegen de bouw van een collectief studentenverblijf en de ontwikkeling van een zone voor publiek toegankelijk groen tussen de Akkerstraat en de Brugsepoortstraat. Het dossier werd eerder ingediend en gunstig geadviseerd door onze dienst en verleend door het college. Bij de gewijzigde aanvraag staan de bouwvolumes ongewijzigd ingetekend. De mogelijke doorsteek richting Akkerstraat is echter niet meer voorzien, waardoor er geen doorwaadbaarheid meer is. Het semi-publiek toegankelijk groen is nu enkel nog vrij toegankelijk vanaf de Brugsepoortstraat en wordt 's avonds afgesloten (zoals ook was voorzien in de eerste aanvraag). Er is dus geen zachte verbinding meer naar de groenklimaatas 7 (Coupure) via de Akkerstraat, maar men dient nu de Contributiestraat te gebruiken.

Door verschillende (verstrengde) vereisten qua waterhuishouding en brandweerregels is de groenzone aangepast ten opzichte van het eerder ingediende dossier. Het tuinplan telt maar half zoveel hoogstammige bomen meer dan in de eerder vernietigde aanvraag (7-tal ten opzichte van een 15-tal). Dit komt omdat de Brandweer de gevels van de gebouwen C en D moet kunnen bereiken (7-tal bomen kunnen daarom niet voorzien worden).

De verharding noodzakelijk voor de brandweer in het binnengebied (weliswaar gewapend gras) zorgt uiteraard op zich ook al dat de groeninrichting zeer beperkt wordt. De private tuinzones achter de gebouwen C en D zijn nu grotendeels geworden tot wadi's en bijgevolg zijn deze nog weinig functioneel (deze oppervlaktes waren eerder ook niet meegeteld in de beoogde 1.400 m²). De zone voor terras en patio zijn nu wel geschrapd, dus in de zone tussen gebouw A en D is er wat meer onverharde groenzone aanwezig. Voor de afbraak van de aanwezige gebouwen was het terrein ook

volledig verhard, dus het is wel een verbetering. Echter stelt onze dienst zich toch vragen bij de uiteindelijke kwaliteit en het functioneren van de groenzones. Gezien deze niet worden opgenomen in het openbaar domein gaan we de aanleg niet ongunstig adviseren. De aanpassingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan alle regels indien de gebouwen op een ongewijzigde (en eerder door het college goedgekeurde) positie worden ingeplant.

...

CONCLUSIE

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

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit POORT Upkot geothermie + lozing en POORT Upkot - beslist het college als volgt:

Inrichtingsnummer 20230922-0023:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 4220 m ³ /jaar, 9 m ³ /dag en 0,4 m ³ /uur Nieuw	4220 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW t.e.m. 200 kW) Warmtepomp (water/water) ikv omgevingsvergunningsaanvraag bouwen van een studentenhuysvestingsproject met 138 kamers + coach woning Nieuw	54,7 kW

Inrichtingsnummer 20230927-0063:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Monitoring bemalingswater ifv aanwezigheid van mogelijke verontreinigingen – het lozen van 52,29 m ³ /uur – 1254,96 m ³ /dag (zonder wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	52,29 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Grondwaterzuivering: indien uit de monitoring blijkt dat de aangevraagde lozingsnormen overschreden worden – het lozen van 40,83 m ³ /uur – 979,92 m ³ /dag (met wzi) (tijdens de bemaling, gedurende 60 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering Nieuw	40,83 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde	59613 m ³ /jaar

	<p>watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30.000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ivf uitvoering regenwater- en liftputten – bemaling voor een termijn van 60 dagen vanaf de start van de eerste bemaling en een debiet van max. 1.255 m³/dag en 59.613 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,25 m-mv Nieuw</p>	
--	---	--

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 en advies van 13 februari 2024).

- De bijzonder brandweerweg en de aansluiting van deze weg op de Brugsepoortstraat moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_POORT_IB_N'
- De brandwerende deuren van het sas tussen de laad- en loszone en de handelsruimte moeten zelfsluitend zijn.
- De opengaande delen van de poort moeten breder voorzien worden zodat de poort opendraait over de volledige breedte van de brandweerweg.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 21 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre afgeleverd op 4 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS afgeleverd op 22 december 2023.

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 27497 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Inplanting

Vanaf huisnummer 33 tot de brandweertoegang dient het voorste gevelvlak opgetrokken te worden op de perceelsgrens. Het volledige gebouwdeel dient 16cm op te schuiven zodat de gevel (met name zichtbaar op de verdiepingen) gelijk loopt met de rooilijn. Gelijkvloers gaat dit over de vooruitstekende penanten en de zitbank die gelijk moeten lopen met de rooilijn (zie aanduiding). Zie aanduiding op de plannen.

Groen

De aanplant van de hoogstammige (fruit)bomen (HS 10/12) gebeurt in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de bouwwerken en gebeurt op minstens 2 meter van de scheidingslijn tussen twee erven.

Hemelwater

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De daken van de fietsenstallingen (indien groter dan 40 m²) die niet aangesloten worden op de hemelwaterput, moeten aangelegd worden als groendak. Het groendak moet zo opgebouwd worden

dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat. Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zo niet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

Afval

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

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

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

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving.

Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen: 1. afscherming met doeken of zeilen,

2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,

3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,

4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Economie

- *voor de handelsruimte: maximaal 600 m² (met uitzondering van de categorie voeding)*
- *aanvragen van Kleinhandelsvergunning wanneer de handelsruimte meer dan 400 m² zou betreffen.*

Mobiliteit

De fietsparkeerplaatsen van de verschillende doelgroepen moeten afgescheiden kunnen worden van elkaar om de veiligheid te garanderen.

We vragen dan ook om extra maatregelen te nemen zoals bijkomende afsluitingen binnen in de stallingen om het verschil duidelijk te maken voor studenten, personeel en bezoekers.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail:

tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er zal één oprit - enkel als brandweertoegang - met een breedte van maximum 9 m op het openbaar domein worden toegestaan tussen de gebouwen. Bij de aanleg van deze oprit zal de boordsteen

plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de

straatgoot uit. (met een plaatselijke verlaging over een breedte van 1,5 m met een opstand van 2 cm i.f.v. de toegang voor fietsers). Er zal één oprit – om te laden en lossen - met een breedte van

maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan naast huisnummer 33. Bij de aanleg van deze oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit.

Na het beëindigen van de werken zal het voetpad aangepast worden – verwijderen van de bestaande opritten en voorzien van de 2 nieuwe - door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

Er mogen geen keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir voorzien. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Poorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het verplaatsen van de nuts cabine(s) is op kosten van de bouwheer/aanvrager.

De nieuwe gevelmuren (inclusief isolatie en 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.

Aan het inspringende geveldeel t.h.v. de private zitbank dient het privé domein op de rooilijn/perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

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.

Bestaande (wacht)aansluitingen dienen 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 hoofdriolerings 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goedepraktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 ter plaatse te laten infiltreren 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 voldoende grote septische put(-ten).

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Overige bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 033410-017/MLE/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

2. De volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- As : 50 µg/l
- Cd : 0,8 µg/l
- Cr : 500 µg/l
- Cu : 500 µg/l
- Ni : 300 µg/l
- Pb : 500 µg/l
- Zn : 2000 µg/l
- PFAS i : 20 resp. 50 ng/l (rapportagegrens)

3. De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

4. Bij opstart van de bemaling dienen analyses te worden genomen op de vergunde parameters. Indien de vergunde normen worden overschreden, dient de wzi onmiddellijk geplaatst te worden.

5. Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VlareM II.

6. Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

7. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer;
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

8. De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld te worden aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023122272).

9. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

10. Bij lozing van meer dan 10 m³/uur in de gemengde riolering moet conform VlareM II de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nlbe/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

11. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

12. Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te

worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: Bijstelling van artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meerdere gevaarlijke stoffen bevat.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie van mevrouw Hildegard Desimpelaere

Zij bewoont de woning Wellingstraat 74 te Gent, deze bevindt zich op ca. 600 m wandelafstand van het perceel van de aanvraag.

Zij stelt dat zij *"als buurtbewoner die in de wijk woont waar de site zich bevindt, gevolgen ondervindt door de omstreden beslissing doordat een functioneel bruikbare publieke groenzone van minstens 1.000 m² niet gerealiseerd wordt op een site waar het RUP 167 Stedelijk wonen dit vereist"*.

Het RUP vereist dat de zone van publiek toegankelijk groen aaneengesloten is. In de vergunningsvraag wordt echter de zone achter gebouw A en D meegeteld met het overige groen. Die zone sluit niet aan aangezien ze gescheiden wordt door een overdekte zone (passerellen tussen gebouw A en D) en de vergunningsaanvraag erkent zelf dat overdekte gedeelten niet meetellen voor de groenzone. De zone achter gebouw A en D meet ongeveer 424 m² waardoor de aaneengesloten zone maximaal 1188,3 m² bedraagt. Bovendien is een groot deel van deze zone niet functioneel bruikbaar en/of geen groenzone.

Ook stelt zij dat het ontwerp voorziet in teveel bouwlagen en dat, gezien de hoge kotdichtheid en het bijzonder lage aantal sociale woningen in de wijk, het programma van de vergunningsaanvraag volledig in strijd is met wat de buurt nodig heeft.

1.8.2 Argumentatie van de heer Bart De Vogelaere

De heer De Vogelaere bewoont het appartement Coupure 910, behorend tot het appartementsgebouw Coupure 890-912 dat achteraan via parkeerplaatsen en garageboxen aan het bouwperceel paalt.

Zijn bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten:

- Goede ruimtelijke ordening:

Het getuigt niet van goede ruimtelijke ordening om een al dichtbebouwd gebied nog dichter te bebouwen. Dit is ook niet in overeenstemming met het ruimtelijk beleid van de stad Gent dat wordt gevoerd voor de Brugse Poort, nl. 'Zuurstof voor de Brugse Poort', waarbij ruimtes die vrijkomen niet worden bebouwd maar worden omgezet in rustzones.

- Onvolledig dossier

De aanvraag bevat geen enkele beoordeling van de te verwachten milieueffecten op de ruime omgeving van de bouwzone.

- Administratieve lus

De noodzaak van de administratieve lus die op 28 februari 2024 werd doorgevoerd werd onvoldoende gemotiveerd.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat de administratieve lus niet als doel kan hebben de beslissingstermijn te verlengen (RvVb 27 januari 2022, nr. r RvVb-A2122-0400).

- Ongeschikte locatie

Deze locatie midden in een woongebied is niet geschikt voor de bouw van 138 studentenwoningen. Dergelijke nieuwe, grote projecten worden beter gebouwd vlakbij een hogeschool.

- Mobiliteit

De Brugsepoortstraat is nu al een zeer drukke invalsweg naar het centrum van de stad. Bijkomend verkeer is op die plaats niet wenselijk.

De bestreden beslissing gaat er vanuit dat studenten niet met een auto naar hun studentenverblijf rijden. Een enquête van 2017 toont nochtans aan dat 7,3 % van de kotstudenten zelf met de wagen

naar hun kot rijdt en dat 23 % een lift krijgt naar het kot.

Dat de site goed bereikbaar is met het openbaar vervoer is niet correct, gelet op de afstand tot het Sint-Pietersstation en het Dampoortstation.

De frequentie van de tram vanaf het Sint-Pietersstation naar de Brugsepoortstraat is op zondagavond (wanneer de meeste studenten naar hun kot afzakken) ondermaats. Openbaar vervoer vanuit de Brugsepoortstraat naar de meeste faculteiten is er niet.

Dat de 2 handelsruimtes op de site geen extra verkeer zouden genereren en geen bijkomende nood aan parkeerplaatsen is evenmin geloofwaardig.

- Milieueffectenstudie na de werken

Er is niet onderzocht wat de effecten van de inplanting van 138 studentenkamers zullen zijn op het gebied van de rust en nachtrust voor de bewoners van de aanpalende appartementen, waarvan de slaapkamers uitgeven op de site. Het levensritme van studenten is structureel anders dan het levensritme van residentiële bewoners. Studenten gaan op andere uren slapen, houden voor-feestjes vooraleer uit te gaan en komen tijdens de nacht terug van de studentenhuizen in bv. de Overpoortstraat.

Er is ook niet onderzocht wat de gevolgen van deze bijkomende grootschalige collectieve studentenhuisvesting zijn voor stikstof.

- Milieueffectenstudie tijdens de werken

De project-M.E.R.-screening toegevoegd bij de aanvraag is ondermaats. Gratiit wordt beweerd dat er geen milieueffecten zullen zijn, maar niets werd wetenschappelijk onderzocht. Het aspect stikstof werd niet onderzocht. De site ligt in een lage emissie zone (LEZ). De vergunning bevat geen restricties op het gebruik van dieselgeneratoren tijdens de werken.

De firma ABO (die het sloopopvolgingsplan heeft opgesteld) heeft opportunistisch op 24 december 2019 de garage Regniers gesloopt, zonder de Vlare-II voorschriften – onder meer i.v.m. het aanwezige asbest en het beperken van stofhinder – na te leven.

- Bouwhoogte

De verordende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorzien langs de Brugsepoortstraat en in het binnengebied een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen. De vergunning voorziet in een bouwhoogte van 4 bouwlagen en is dus onwettig.

De 4^e bouwlaag wordt in de vergunning eufemistisch een 4^e teruggetrokken bouwlaag genoemd, doch de plannen tonen aan dat dit gewoon een extra 4^e bouwlaag is, goed voor bijkomend een 30-tal studentenkamers die de grootschalige collectieve studentenhuisvesting nog grootschaliger maakt en de draagkracht van de omgeving ruim overstijgt.

In de vergunning wordt deze afwijking 'aanvaardbaar' genoemd. Het is niet de taak van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, noch van het CBS om vrijelijk een vergunningsaanvraag aanvaardbaar te vinden. Het is hun taak en plicht een vergunningsaanvraag te toetsen aan de wettelijke en reglementaire voorschriften.

Het is hierbij relevant te weten dat de bouw van studentenhuisvesting niet eens mogelijk was op deze site toen de aanvrager deze site aankocht. Tijdens het openbaar onderzoek van het RUP 167 heeft de aanvrager verzocht om collectieve studentenhuisvesting toe te laten in het deelgebied. Dit werd aanvaard. Er werd verzocht om de bouwhoogte in het binnengebied op te trekken van 2 naar 4 bouwlagen. Dit werd gedeeltelijk aanvaard maar beperkt tot 3 bouwlagen. Een voorstel van de GECORO om de bouwhoogte op te trekken van 2 naar 3 bouwlagen (en een teruggetrokken vierde bouwlaag) werd ook niet aanvaard.

Minstens dient de 4^e verdieping in het project te worden geschrapt.

- Publieke groenzone

Er is niet voldaan aan de voorschriften van het RUP inzake deze groenzone. De verplichte publieke groenzone wordt herleid tot een 'semi-publiek toegankelijke groenzone' die zich achter een poort aan de Brugsepoortstraat zal bevinden. Een semi-publiek toegankelijke groenzone is geen openbare groenzone en is niet functioneel bruikbaar.

Uit de verantwoordingsnota van de aanvraag blijkt dat de groenzone ook niet aaneengesloten noch functioneel toegankelijk is en bovendien kleiner is dan wettelijk verplicht. Er is slechts een zone van

'exclusief groen' van 931,72 m². Om tot de wettelijk vereiste oppervlakte te komen worden klinkers, dolomiet paden, gewapend gazon en niet aaneengesloten onbebouwde ruimtes meegeteld.

1.8.3 Argumentatie van de vzw Te Duur

Vermits dit beroepschrift alsnog onontvankelijk verklaard wordt is deze argumentatie niet meer relevant.

1.9 Adviezen in beroepfase

1.9.1 Departement Omgeving – milieu advies

Deze instantie deelde op 5 juli 2024 mee dat zij geen advies zal uitbrengen.

1.9.2 Departement Omgeving – stedenbouwkundig advies

Deze instantie deelde op 17 juli 2024 mee dat zij geen advies zal uitbrengen.

1.9.3 Vlaamse Milieumaatschappij – Grondwater

Deze instantie verleende op 31 juli 2024 volgend advies:

"...

Beslissing in eerste aanleg:

De omgevingsvergunning voor een klasse 2 inrichting werd verleend door het CBS van Gent d.d. 02/05/2024. De omgevingsvergunningsaanvraag omvatte o.a. een bemaling die werd aangevraagd voor de bouw van een nieuwe studentenhuisvesting in de Brugsepoortstraat 17 te Gent, waarbij een aantal septische putten, regenwaterputten en twee liftputten dienen uitgevoerd te worden. Voor de aanleg van deze ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist.

Bespreking van het beroep:

Er werden meerdere beroepen ingesteld door enkele omwonenden.

Deze beroepsschriften halen geen nieuwe argumenten aan die betrekking hebben op de bemaling. Gelet op voorgaande behoudt de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij, bevoegd voor grondwateradvisering het eerder uitgebrachte advies dd. 02/04/2024 en verwijst voor de bespreking hiernaar.

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)^{2°} voor een termijn van 60 dagen vanaf de start van de eerste bemaling en een debiet van max. 1 255 m³/dag en 59 613 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,25 m-mv voor een project gelegen te Brugsepoortstraat 17 te Gent mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023122272)."

1.9.4 Vlaamse Milieumaatschappij – Grondwater en Afvalwater

Deze instantie bracht op 19 augustus 2024 volgend advies uit:

"Voor de redenen van beroep onthoudt de VMM-advisering Afvalwater zich van advies en sluit zich aan bij de bevoegde instanties.

Het advies uit eerste aanleg kan behouden blijven."

1.9.5 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 19 augustus 2024 volgend advies uitgebracht:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Administratieve lus

Op 28 februari 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd na een wijzigingsverzoek van de aanvrager. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd. De noodzaak van deze verlenging werd onvoldoende gemotiveerd. Gratiut wordt in de vergunning beweerd: "De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist."

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat de administratieve lus niet als doel kan hebben de beslissingstermijn te verlengen. (RvVb 27 januari 2022, nr. r RvVb-A-2122-0400).

Ongeschikte locatie

In het najaar van 2023 gebeurde er een grote bevraging van studenten in opdracht van Stad Gent om beter in kaart te brengen waar studenten op kot zitten en hoe de kotprijzen evolueren.

De wijk 'Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai – Sint-Michiels' komt op de 6^{de} plaats, met 5,33 % van de kotstudenten die er verblijven. Het totaal aantal kotstudenten in Gent wordt geschat op 48.000 (bevraging 2023) tot 52.000 (studie Stad Gent 2021) en dus 2.558 tot 2.770 kotstudenten in deze wijk.

Op een totaal aantal woongelegenheden in de wijk van 7.669 (2023) geeft dit een 'kotpichtheid' van 33 % à 36 %.

Deze kotpichtheid is echter een onderschatting omdat de statische sector van het Elisabethbegijnhof en Prinsenhof veel duurdere vastgoedprijzen kent en daardoor aanzienlijk minder studentenverblijven. Er zijn helaas geen officiële cijfers beschikbaar op het niveau van de statische sector maar het moge duidelijk zijn dat er een erg hoge kotpichtheid is de statische sector Galgenberg, waar het project zich bevindt.

Deze locatie midden in een woongebied is niet geschikt voor de bouw van 138 studentenwoningen. Dergelijke nieuwe, grote projecten worden beter gebouwd vlakbij een hogeschool. In de verleende omgevingsvergunning wordt beweerd dat dit het geval is.

Mobiliteit

De Brugsepoortstraat is nu al een zeer drukke invalsweg naar het centrum van de stad. Bijkomend verkeer is op die plaats niet wenselijk.

De vergunningverlenende overheid gaat er a priori vanuit dat studenten niet met een auto naar hun studentenwoning rijden.

Milieueffectenstudie na de werken

De vergunning werd verleend in afwezigheid van een milieueffectenrapport op de totaliteit van de ruime omgeving (groter dan de site zelf). Er is niet onderzocht wat de effecten van de inplanting van 138 studentenkamers zullen zijn op het gebied van de rust en nachtrust voor de bewoners van de aanpalende appartementen, waarvan de slaapkamers uitgeven op de site.

Het levensritme van studenten is structureel anders dan het levensritme van residentiële bewoners. Studenten gaan op andere uren slapen, houden voor-feestjes vooraleer uit te gaan en komen tijdens de nacht terug van de studentenfeiven in b.v. de Overpoortstraat.

Er is niet onderzocht wat de gevolgen van deze bijkomende grootschalige collectieve studentenhuysvesting zijn voor stikstof.

Milieueffectenstudie tijdens de werken

De project M.E.R.--screening toegevoegd bij de aanvraag is ondermaats. Gratiut wordt beweerd dat er geen milieueffecten zullen zijn, maar niets werd wetenschappelijk onderzocht. Het aspect stikstof werd niet onderzocht.

De site ligt in een lage emissie zone (LEZ). De vergunning bevat geen restricties op het gebruik van dieselgeneratoren tijdens de werken.

Afwijken van het RUP

Het is niet de taak van de gemeentelijke omgevingsambtenaar noch van het college van burgemeester en schepenen om vrijelijk een vergunningsaanvraag aanvaardbaar te vinden. Het is hun taak en plicht een vergunningsaanvraag te toetsen aan de wettelijke en reglementaire voorschriften.

De publieke groenzone volstaat niet

Het RUP nr. 167 bepaalt in de verordende stedenbouwkundige voorschriften dat binnen deze zone een openbare groenzone wordt voorzien. De oppervlakte van dit openbaar groen wordt bepaald door de groennorm van 20 m² publiek groen per woonentiteit en 10 m² publiek groen per kamer. Deze openbare groenzone heeft een minimumoppervlakte van 1.000 m², is aaneengesloten en is functioneel bruikbaar.

Uit de aanvraag blijkt dat niet aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Beleidsmatig ongewenste ontwikkeling

Gezien de hoge kotdichtheid en de het lage aantal sociale woningen in de wijk is het programma van de vergunningsaanvraag in strijd met wat de buurt nodig heeft. Hierbij wordt verwezen naar de gemeenteraadsbeslissing van december 2023 rond de kotenproblematiek waarin wordt aanbevolen om in bepaalde wijken geen bijkomende studentenkamers meer toe te laten. Anderzijds wordt verwezen naar de beslissing op de commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur en wonen van 18/1/2024 met goedkeuring van het Programma sociaal wonen waarin de ambitie van 20 % sociaal wonen tegen 2050.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Administratieve lus

Om een correcte beoordeling te kunnen maken van het milieuvadvis (ingedeelde rubrieken, bemaling, afvalwater,...) is tijdens deze procedures het advies nog vereist van de Vlaamse Milieumaatschappij, afd. operationeel waterbeleid en afd. Vergunning Afvalwater. Bij het toepassen van de administratieve lus wordt de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen verlengd.

Ongeschikte locatie

In de berekening van de kotdichtheid wordt door de beroepschrijver het aantal kotstudenten (bewoners) afgezet tegenover het aantal woongelegenheden (woningen). Eerlijker zou zijn om het aantal kotstudenten af te zetten tegenover het aantal bewoners (8068), waardoor het aandeel studenten in de wijk op +/- 24,07% ($2558/(8068+2558)$) tot 25,58% ($2770/(8068+2077)$) zit. Ook kan het aantal koten afgezet worden tegenover het aantal woongelegenheden. Over dit laatste zijn echter geen officiële cijfers beschikbaar.

Deze percentages liggen beduidend lager dan bv. de wijken Binnenstad, Nieuw Gent – UZ, Stationsbuurt Zuid of Watersportbaan-Ekkergerm en in de buurt van de percentages voor Stationsbuurt Noord. Van de wijken binnen de R40 liggen enkel voor de wijken Heirnis Macharius en Sluizeken-Tolhuis-Ham de percentages lager. De suggestie van de gemeenteraad over een 'kotenstop' werd gelanceerd als idee, zonder er bij te vermelden in welke wijken deze te bekijken valt. Het is echter weinig aannemelijk dat dit idee geopperd werd voor het hele gebied binnen de R40 of het deelgebied Binnenstad.

Daarnaast blijft ook in de buurten en wijken met veel studenten de nood aan goed ontworpen en beheerde grootschalige verblijfsaccommodaties voor studenten hoog. Alleen zo kan een alternatief geboden worden voor het onrechtmatig bewonen van een- of meergezinswoningen en kunnen deze woningen vrij gemaakt worden voor reguliere bewoners.

... [zie tabel]

Mobiliteit

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 wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte 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. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Voor studenten zet de Stad in op duurzame vervoersmiddelen. Cfr. de parkeerrichtlijnen kunnen en mogen in een studentenproject daarom geen autostaanplaatsen voorzien worden maar moeten wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn (wat hier het geval is).

Milieueffectenstudie na de werken EN Milieueffectenstudie tijdens de werken

Er hoeft geen milieueffectrapport (project-MER) opgesteld te worden. De volgt uit de beoordeling bij het volledigheid- en ontvankelijkheidsonderzoek van de aanvraag, op basis van de in de aanvraag opgenomen screeningsnota m.b.t. potentieel aanzienlijke milieueffecten. Uit de beoordeling van de

mer-screening blijkt dat de milieueffecten afdoende zijn omschreven, en dat er geen aanzienlijke effecten zijn die de opmaak van een project-MER met zich mee brengen. Een MER-screening vergt geen wetenschappelijke studie, maar enkel een onderzoek of potentiële effecten zo aanzienlijk zijn dat er een (wetenschappelijke) MER-studie moet opgemaakt worden. M.b.t. de gevolgen van het project voor stikstof: het gaat hier niet om een mobiliteitsgerelateerd project, zoals bedoeld in artikel 2, 25° van het Stikstofdecreet, zodat het niet vereist was om in toepassing van artikel 32 van het stikstofdecreet aan te tonen dat de impactscore < de drempel van 1 %, om geen passende beoordeling te hoeven opmaken. Dieselgeneratoren: er kan gekozen worden om met batterijen in plaats van dieselgeneratoren te werken.

Afwijken van het RUP

In de beoordeling is onderzocht of de afwijkingen beperkt zijn, zodat gebruik kan gemaakt worden van art. 4.4.1. uit de VCRO en bovendien, of deze aanvaard kunnen worden. Aangezien de afwijkingen beperkt zijn en ze aanvaardbaar worden geacht kunnen de afwijkingen worden toegestaan.

De publieke groenzone volstaat niet

Er worden 138 studentenunits voorzien. Dit vraagt een groenzone van 1.380 m². Bij nameten zien we dat de centrale groenzone een oppervlakte heeft van 1.350 m², deze wordt verbonden via een onderdoorgang met een parkzone van 425 m² en een parkzone van 36 m². Deze ruimte is aaneengesloten, voorzien van hoogstammig groen en functioneel bruikbaar door de buurt. Een correcte signalisatie van dit buurtgroen is essentieel om dit publiek groen voor iedereen kenbaar te maken.

... [zie figuur]

Beleidsmatig ongewenste ontwikkeling

Het RUP heeft hier de keuze gemaakt een bouwprogramma toe te laten in ruil voor een publiek toegankelijk park. Voor de verenigbaarheid met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad, zie ook het onderzoek in de woonstudie onder 'ongeschikte locatie'.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 Ontvankelijkheid van de derden-beroepen

In een bericht op het omgevingsloket, opgeladen op 21 augustus 2024, meent de raadsman van de vergunninghouder dat twee van de drie ingediende beroepen onontvankelijk zouden zijn, wegens een gebrek aan een geldig belang.

Wat het beroep, ingesteld door vzw 'Te duur' betreft, wordt het standpunt van de aanvrager gevolgd. Nog los van het ontbrekende besluit om in rechte op te treden, moet worden vastgesteld dat het maatschappelijk doel van de vzw zodanig ruim is omschreven dat niet kan worden ingezien tegen welke stedelijke ontwikkeling ergens in Vlaanderen zij volgens haar doel niet zou kunnen optreden. Hier is ontegensprekelijk sprake van een actio popularis.

Het beroep van mevrouw Hildegarde Desimpelaere doet wel blijken van een voldoende persoonlijk belang. Appellante meent dat doordat de bestreden beslissing een onvoldoende groenzone voorziet (terwijl het toepasselijk RUP dit wel vereist), zij onvoldoende gebruik kan maken van groen in haar woonomgeving. Dit is een voldoende aannemelijk persoonlijk potentieel nadeel. Dat zij op 600 m van het bouwterrein woont, lijkt gegeven de aard van een (semi)publieke groenzone niet overdreven. Voor het overige tracht vergunninghouder in de nota aan te tonen dat dit belang en het beroepsargument ongegrond is, maar dit betreft een onderzoek ten gronde van het dossier, terwijl bij de beoordeling van het belang van een appellant niet moet onderzocht worden of die gelijk heeft of niet.

Het beroep van vzw 'Te duur' is onontvankelijk.

Het beroep van mevrouw Desimpelaere is ontvankelijk.

2.2 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent (ABR) die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken in rubriek 2.8. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Algemeen geplande toestand:

- 441,2 m² verharde grondoppervlakte;;
- 1.557,6 m² nieuw plat dak waarvan 48 m² groendak op dak afvalberging;
- 75.000 liter hemelwaterputten;
- De daken van fietsenstallingen van blok A en D worden aangesloten op de hemelwaterput. Bij blok B en C sluit één van de fietsenstallingen niet aan op de hemelwaterput, maar rechtstreeks op de wadi;
- IF: 62.700 liter -295 m² (infiltratiebekken bij blok A en D, infiltratiebekken bij blok B en C, wadi ingang).

Verharding:

Conform artikel 12 ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het hemelwater dat op de verharding van het binnengebied valt zal infiltreren in de groenzones. De verharding van de ingang watert af naar de infiltratievoorziening.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

Bij blok A en D wordt een hemelwaterput van 45 m³ voorzien, bij blok B en C een hemelwaterput van 30 m³.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 87.570 l/maand.

De totale dakoppervlakte wordt gecompenseerd. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair.

De hemelwaterputten zijn voldoende ruim gedimensioneerd volgens artikel 9 GSVH.

De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Groendak

Het dak van de afvalberging wordt als groendak aangelegd. De daken van de fietsenstallingen (indien groter dan 40 m²) die niet aangesloten worden op de hemelwaterput, moeten aangelegd worden als groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van het groendak wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten:

Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 - 60 m² (hemelwaterput met hergebruik).

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 62.700 liter en een oppervlakte van 295 m². Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zo niet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

De infiltratievoorziening voldoet aan artikel 10 GSVH.

Besluit:

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.3 De MER-toets

De aanvraag betreft reconversie van de voormalige garage Regniers tot een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met 138 units en met een coachwoning, een handelsruimte, een ruimte voor een vrij beroep en een semipubliektoegankelijke groenzone.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit, namelijk een stadsontwikkelingsproject, die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken op de bodem en op het watersysteem.

Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er worden geen waardevolle bomen geroid, er is geen opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Een MER-screening vergt geen wetenschappelijke studie, zoals gevraagd in het beroepschrift van de heer De Vogelaere, maar enkel een onderzoek of potentiële effecten zo aanzienlijk zijn dat er een (wetenschappelijke) MER-studie moet opgemaakt worden.

M.b.t. de gevolgen van het project voor stikstof dient vermeld dat het hier niet gaat om een mobiliteitsgerelateerd project, zoals bedoeld in artikel 2, 25° van het Stikstofdecreet, zodat het niet vereist was om in toepassing van artikel 32 van het stikstofdecreet aan te tonen dat de impactscore < de drempel van 1%, om geen passende beoordeling te hoeven opmaken.

Niettemin werd op 5 september 2024 namens de aanvrager toch een stikstofbeoordeling op het Omgevingsloket geplaatst. Hierin wordt een eventuele impact ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities onderzocht.

Deze beoordeling komt tot de conclusie dat, gelet op de aard van het projectvoornemen en de ruime afstand tot de meest nabijgelegen beschermde gebieden, er geen betekenisvolle impact ten gevolge

van het projectvoornemen ter hoogte van SBZ of natuurresevaten wordt verwacht. Er wordt ook geen onvermijdbare of onherstelbare schade ter hoogte van het dichtstbijzijnde VEN-gebied verwacht, met name het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie' (grote eenheid natuur), gelegen op ca. 1,7 km ten westen van het projectgebied.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS wordt integraal bijgetreden.

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

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. Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van deze verordening.

2.5.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2023I105. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 20 oktober 2023.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27497> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.5.3 Bescheiden woonaanbod

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft:

- die eigendom zijn van of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs (conform artikel 7 van het decreet van 4 april 2003) of van een VZW die (conform artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994) is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.
- of waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:
- het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;
- én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode;
- én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

In de beheernota wordt aangegeven dat enkel aan studenten wordt verhuurd op basis van attestering van de onderwijsinstellingen. Op basis daarvan kan geoordeeld worden dat de last bescheiden wonen NIET van toepassing is.

2.5.4 De juridische toets

A. Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 167 'Stedelijk Wonen'

Het perceel van de aanvraag situeert zich in het deelgebied 'Gent-centrum Binnenstad – Sint-Michiels' onderdeel 'Brugsepoortstraat'.

Het perceel is bestemd als 'stedelijk woongebied' (SW2), waarvoor de volgende verordenende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

"Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'bestemming stedelijk woongebied' is van toepassing. In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70 % van de bvo

ingenomen worden door de functie wonen en / of gemeenschapsvoorzieningen (en dit bekeken op het niveau van het onderdeel van het deelgebied). Om de leefbaarheid van de aanwezige economische activiteit te garanderen worden er ook expliciet verbouwings- en uitbreidingswerken of herbouw toegelaten.

Diverse woningtypologieën zijn toegelaten.

Langs de Brugsepoortstraat bedraagt de bouwhoogte max. 3 bouwlagen. In het binnengebied bedraagt de bouwhoogte max. 3 bouwlagen. Wanneer in het deelgebied woonfuncties worden voorzien zullen andere aanvullende functies de woonkwaliteit van de omgeving en binnen het deelgebied niet in het gedrang mogen brengen. Voor gebouwen met economische activiteiten geldt dezelfde maximum bouwhoogte als voor woningen. Er wordt een minimale woningdichtheid gehaald van 25w/ha. Binnen deze zone wordt een openbare groenzone voorzien. De oppervlakte van dit openbaar groen wordt bepaald door de groennorm van 20 m² publiek groen per woonentiteit en 10 m² publiek groen per kamer ("kamer" zoals gedefinieerd in het algemeen bouwreglement). Deze openbare groenzone heeft een minimumoppervlakte van 1.000 m², is aaneengesloten en functioneel bruikbaar. In deze groenzone zijn geen ondergrondse constructies toegelaten tenzij er kan aangetoond worden dat er bovenop een kwaliteitsvol park met hoogstammig groen kan voorzien worden. De inrichting van het deelgebied houdt vooral langs straatzijde rekening met de behoeften die ontstaan door de vertramming van lijn 3.

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;*
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.;*
- de interne ontsluiting;*
- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen;*
- de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;*
- de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;*
- de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;*
- het waterbeheer en de natuuraspecten.*

Deze bepaling geldt niet voor kleine werken die niet relevant zijn voor de globale projectontwikkeling."

De term 'publiek groen' wordt als volgt gedefinieerd in het RUP:

"Een groene, afgebakende ruimte die voor iedereen toegankelijk is. De publieke toegang van en naar deze ruimte wordt verzekerd, hetzij rechtstreeks via de openbare weg, hetzij via een recht van doorgang."

Voor wat betreft het publiek groen geldt tevens volgend verordenend algemeen voorschrift:

"Indien in een deelgebied de verplichting wordt opgelegd om publiek groen aan te leggen, moet dit nieuwe publiek groen maximaal geclusterd worden, en zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande groenzones. Bij het inplanten van nieuwe woningen of functies worden bestaande publieke groenzones zoveel mogelijk ontzien."

De aanvraag is in overeenstemming met dit bestemmingsvoorschrift.

Het gedeelte 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' betreft een functie 'gemeenschapsvoorzieningen' (aansluitend bij de functie 'wonen') en neemt meer dan 70 % van de bruto-vloeroppervlakte in, tevens wordt de minimale dichtheid van 25 wooneenheden/ha ruimschoots gehaald.

Het ontwerp houdt rekening met de behoeften die ontstaan door de vertramming van lijn 3: de nieuwbouw wordt op de bestaande bouwlijn opgericht, ook al wijkt die terug t.o.v. de aanpalende bebouwing. Het nieuwe plein kan tevens als wachtruimte voor tram- en busgebruikers gebruikt worden.

Volgens de voorschriften is hier een openbare groenzone nodig van minimum 1.400 m² groot (138 kamers x 10 m² = 1.380 m² + 20 m² voor de woning van de studentencoach = 1.400 m²).

De ontworpen groenzone voldoet hieraan, het betreft een centraal gelegen en aaneengesloten semi-publiektoegankelijke groenzone van 1.612,3 m² groot, exclusief niet-waterdoorlatende paden, wadi's en overdekte gedeelten (zie inplantingsplan nieuwe toestand).

De aanvraag is wel strijdig met volgend algemeen stedenbouwkundig voorschrift:

"Daken en dakverdiepen

Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskernmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep."

In het ontwerp bevindt bij alle 4 de op te richten gebouwen de 4e bouwlaag zich niet binnen het denkbeeldig vlak dat bekomen wordt door vanuit de voor- en achtergevel een denkbeeldige hoek van 50° te construeren.

Bij alle gebouwen bevindt de 4e bouwlaag zich deels in het verlengde van de voor- en achtergevel, en deels op ruime afstand ervan.

De voorschriften van een goedgekeurd gemeentelijk RUP hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Een vierde teruggetrokken bouwlaag bij een plat dak wordt uitdrukkelijk toegestaan in de voorschriften van het RUP, er is hier dus geen afwijking op 'het aantal bouwlagen'.

Een dakverdieping van 3 m hoog die 50° terugspringt op de voor- en achtergevel van een gebouw met bouwdiepte 12 m zal ongeveer 60 % van de oppervlakte beslaan van de bouwlaag eronder.

Bij alle vier de gebouwen heeft de bovenste bouwlaag een oppervlakte die ongeveer 60 % van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag beslaat.

De afwijking heeft met andere woorden dus NIET tot doel te voorzien in een grotere woonoppervlakte dan toegelaten volgende voorschriften van het RUP.

Door de afwijking wordt vermeden dat telkens een eentonige langwerpige centrale dakverdieping gerealiseerd wordt.

Thans wordt een hoogte-accent gelegd daar waar het ruimtelijk, functioneel en architecturaal het meest verantwoord is: voornamelijk gericht naar het centrale binnenplein, weg van de aanpalende of omgevende woningen.

Het ontwerp slaagt er op die manier in om een architecturaal verantwoorde en evenwichtige bebouwing voor te stellen die zoveel als mogelijk rekening houdt met de impact op de aanpalenden.

Er wordt aldus geoordeeld dat de gevraagde afwijking op de inrichtingsvoorschriften van het RUP aanvaardbaar is.

B. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

Deze bouwverordening bevat in deel 3, hoofdstuk 4, bepalingen (artikelen 36 t.e.m. 50) die specifiek betrekking hebben op de op- en inrichting van 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

Deze artikelen handelen over het minimum aantal units, hun afmetingen, een verplichte vermenging

per project, de aanwezigheid van een conciërgewoning, de nodige gemeenschappelijke ruimtes (leefruimte, leefkeuken, sanitair, fietsenberging, afvallokaal, ...), de verplichting tot beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie,

Zoals uiteengezet in de bestreden beslissing voldoet de aanvraag volledig aan deze bepalingen, alsook aan andere voorschriften van het reglement (groendak, hemelwaterputten, muren en uitsprongen, bereikbaarheid bovenverdiepingen, ...).

Appellanten betwisten niet dat de aanvraag in overeenstemming is met dit bouwreglement.

C. Administratieve lus

De heer De Vogelaere stelt in zijn beroepschrift dat de noodzaak van de administratieve lus die op 28 februari 2024 in eerste aanleg werd doorgevoerd onvoldoende gemotiveerd werd.

Om een correcte beoordeling te kunnen maken van het milieuvadvis (ingedeelde rubrieken, bemaling, afvalwater,...) was in eerste aanleg nog het advies vereist van de Vlaamse Milieumaatschappij, afd. operationeel waterbeleid en afd. Vergunning Afvalwater.

Bij het toepassen van de administratieve lus wordt de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen verlengd.

2.5.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van bijna 0,5 hectare groot dat zich in de Gentse binnenstad bevindt, en dat met een breedte van 65,91 m aan de Brugsepoortstraat paalt, zijnde een belangrijke invalsweg naar het centrum.

Het terrein omvat ook een groot deel van het binnengebied tussen de Brugsepoortstraat, de Contributiestraat, de Coupure Rechts, de Hoogstraat en de Akkerstraat.

Achteraan beschikt het terrein over een erfdiensbaarheid van doorgang (voor auto's) naar de Akkerstraat die o.a. een bestaande te behouden ondergrondse parking langs de Akkerstraat bedient.

Het terrein was tot enkele jaren geleden volledig bebouwd en/of verhard met de gebouwen en parking van de voormalige Opel garage Regniers.

Deze gebouwen verhardingen werden verwijderd.

De gebouwen hadden geen bijzondere erfgoedwaarde en/of architecturale kwaliteiten, en waren bovendien ook zonevremd (zie hoger bestemmingsvoorschriften RUP).

De sloping van de gebouwen is aanvaardbaar.

Er wordt een nieuwbouwproject opgetrokken dat 4 gebouwen bevat van 3 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken verdieping hoog met platte daken, in functie van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (in casu 138 studentenkamers) en een studentencoach.

2 gebouwen (A en B) vormen een nieuwe façade aan de Brugsepoortstraat. Beide gebouwen werken de wachtgevels van de aanpalende bebouwing af en houden centraal een afstand van ca 9 m, met een poort om de site beperkt publiek toegankelijk te maken.

Het gelijkvloers van deze 2 gebouwen krijgt een commerciële functie: bij het linkergebouw (gebouw B) is dit een ruimte voor een vrij beroep, bij het rechtergebouw (gebouw A) een handelsruimte. Centraal komt een zone voor publiek groen van 1.612 m² groot die via bovenvermelde poort toegankelijk is.

De site is goed gelegen voor een vestiging van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten: de hogeschool Odisee bevindt zich op ca. 500 m afstand ten noorden van de site, de Faculteit Bio-ingenieurswetenschappen bevindt zich op ca. 400 m afstand ten zuiden van de site en de faculteit Psychologie en Pedagogische wetenschappen bevindt zich op ca. 1,1 km afstand ten zuidwesten van de site. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en bevindt zich toch op een locatie waar nog geen overaanbod aan studentenkamers is.

Het gaat om een functie die zeer weinig autoverkeer aantrekt, hetgeen positief is op deze locatie, nl. gelegen langs een straatgedeelte met eenrichtingsverkeer, vlakbij een 'knip' (zie circulatieplan).

De combinatie van studentenhuysvesting met handelsruimte en een vrij beroep langs de Brugsepoortstraat is positief in het kader van het verweven van verschillende functies binnen de stad en in functie van een levendige plint.

Ook het voorziene pleintje langs de Brugsepoortstraat draagt bij tot de levendigheid en aantrekkelijkheid van de straatwand.

Het feit dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de omstandig omschreven voorschriften van het ABR inzake grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten toont aan dat het om een kwalitatief project gaat met voldoende variatie in type kamers en voldoende gemeenschappelijke leefruimtes, die bovendien goed gespreid zijn.

De gebouwen hebben een gangbare bouwdiepte van 12 m.

Hun hoogte is conform de voorschriften van het RUP – ook voor wat de 2 gebouwen in het binnengebied betreft – die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Zoals bij de toetsing aan de voorschriften van het RUP uiteengezet wijkt bij elk gebouw de bovenste bouwlaag af van de voorschriften voor wat de positionering betreft, doch zonder te leiden tot een groter bouwvolume dan toegestaan in de voorschriften. De hogere accenten (plaatselijk 4 bouwlagen in verlengde voor- of achtergevel) worden hoofdzakelijk naar het binnengebied gericht, terwijl naar de perceelgrenzen toe het bouwvolume afbouwt.

De afwijking op de voorschriften komt de volumewerking ten goede.

De voorgestelde bouwhoogte is inpasbaar in de directe en ruimere omgeving. De bebouwing langsheen de Brugsepoortstraat bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van 3 bouwlagen met een hellend dak. De bebouwing langsheen de Coupure bestaat grotendeels uit flatgebouwen van 6 tot 8 bouwlagen hoog.

De kroonlijsthoogte van de gebouwen langs de Akkerstraat varieert tussen 2 en 4 bouwlagen. In deze omgeving zijn de gevraagde gebouwen van 3 à 4 bouwlagen met plat dak stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp zoekt een gepast evenwicht tussen enerzijds het voorzien van voldoende ruimte voor de groenzone en anderzijds het behouden van voldoende afstand tot de perceelgrenzen.

De achtergevels van de dwarse volumes in het binnengebied komen op gemiddeld op ± 6,5 m afstand van de perceelgrenzen te staan. Deze afstand is voldoende, gelet op de veelal hoge scheidsmuren die behouden blijven en bijvoorbeeld het feit dat tussen de residenties Stephanie en Were Di enerzijds en onderhavig terrein anderzijds parkings en autoboxen aanwezig zijn. De afstand tussen de hier op te richten gebouwen en beide naast elkaar gelegen residenties bedraagt ruim 20 m.

Tussen gebouwen A en D, en tussen gebouwen B en C, worden passerelles voorzien. Zij zijn voldoende open uitgewerkt om het geheel luchtig te houden. Deze passerelles bevinden zich op voldoende afstanden van de perceelgrenzen (minstens 9,70 m), waardoor geen storende inkijk kan ontstaan.

Voor wat de architectuur betreft wordt verwezen naar het gunstig advies van de Kwaliteitskamer van de stad Gent (zie rubriek 1.7) en de verdere opvolging ervan door het team van de Stadsbouwmeester.

Dit heeft geresulteerd in een zeer kwaliteitsvol ontwerp.

Voor wat de mobiliteit betreft gaat de stad Gent er bij de inrichting van grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten steevast van uit dat geen autoparkeerplaatsen voor de studenten mogen voorzien worden, maar dat volop moet ingezet worden op voldoende en zeer comfortabele fietsenstallingen. Het ontwerp voorziet hierin, evenals in voldoende fietsstelplaatsen voor de bezoekers van de handelsruimtes.

De centrale ligging en nabijheid van scholen/campusen en het stadcentrum in combinatie met de aanwezigheid van openbaar vervoer en fietstrajecten maakt deze locatie zeer geschikt voor studenten die zich enkel met de fiets en/of het openbaar vervoer verplaatsen. Studentenhuisvesting belast het perceel niet met parkingvoorziening, in tegenstelling tot andere woonvormen. De vrees dat veel studenten met de auto zullen komen en deze op openbaar domein parkeren is ongegrond, gelet op de hoge parkeertarieven die op deze locatie gelden.

Langs de Akkerstraat is een ondergrondse parking aanwezig voor 14 auto's die behouden blijft.

Volgens de parkeerrichtlijnen die de stad Gent hanteert in deze zone zijn er voor het project 4 à 10 autoparkeerplaatsen nodig voor personeel. Er zijn dus meer parkeerplaatsen beschikbaar dan nodig is. Het overaanbod moet niet worden gesupprimeerd gezien het gaat om een functiewijziging.

De extra parkeerplaatsen kunnen ter beschikking gesteld worden aan buurtbewoners, zodat de parking een meerwaarde voor de buurt vormt.

In beide beroepschriften wordt vermeld dat de semi-publieke groenzone niet in overeenstemming zou zijn met de voorschriften van het RUP.

Volgens de voorschriften is hier een openbare groenzone nodig van minimum 1.400 m² groot (138 kamers x 10 m² = 1.380 m² + 20 m² voor de woning van de studentencoach = 1.400 m²).

Op het inplantingsplan wordt een aaneengesloten semi-publiektoegankelijke groenzone van 1.612,3 m² getekend, exclusief niet-waterdoorlatende paden, wadi's en overdekte gedeelten.

In het advies dat Stad Gent op 19 augustus 2024 verleende (zie rubriek 1.9.5 én het Omgevingsloket) heeft de gemeentelijke omgevingsambtenaar de oppervlakte van de groenzone nagemeten.

De centrale groenzone heeft een oppervlakte van ca. 1.350 m², deze wordt verbonden via een onderdoorgang met een parkzone van ca. 425 m² (achter gebouw A) en een parkzone van ca. 36 m² (achter gebouw B).

Deze ruimtes zijn aaneengesloten, voorzien van hoogstammig groen en functioneel bruikbaar door de buurt.

In beide beroepschriften wordt er verkeerdelijk van uitgegaan dat er hier hoger gebouwd wordt dan toegelaten in het RUP. Het RUP laat – ook in het binnengebied – uitdrukkelijk gebouwen toe van 3 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping. In het ontwerp worden de bovenste bouwlagen niet in oppervlakte groter uitgevoerd dan toegelaten, maar wel anders gepositioneerd, nl. meer naar de binnenzijde toe en gemiddeld dus iets verder verwijderd van de omwonenden. De afwijking op de voorschriften komt dus m.a.w. de woonkwaliteit van de omwonenden ten goede.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het CBS.

2.5.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking, mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het CBS.

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het project ligt aan de Brugsepoortstraat en tussen de woningen van de Contributiestraat, Coupure en Akkerstraat. Het betreft een dichte bebouwde omgeving met appartementen en rijwoningen in de nabije omgeving. Ten zuidwesten stroomt de Coupure en ligt het Groenevalleipark. In de omgeving zijn diverse scholen en universiteiten gelegen.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van bestaande gebouwen dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

Afvalstoffen zoals PMD, papier en karton, restafval dienen selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn. De afvalberging wordt voorzien tegen de scheidingsmuur nabij de doorgang langs de Akkerstraat. De afvalberging wordt voorzien van een groendak, maar heeft open zijwanden. Deze locatie werd gekozen in functie van de afvalophaling.

Er is een studentencoach aanwezig die de naleving van de huisregels opvolgt, zo ook de sortering van afval in de containers in het afvallokaal. Gelet op het open karakter van de afvalberging, mag deze geen hinder veroorzaken naar de directe omgeving. Het afval dient correct gesorteerd en regelmatig opgehaald. Hiertoe wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er is eveneens een bemaling nodig voor de uitvoering van de bouwwerken. Bij de bemaling komen normaal gezien geen afvalstoffen vrij. Er wordt een waterzuivering voorzien ivv de bemaling.

Afvalstoffen hiervan, dienen eveneens te worden ingezameld en correct afgevoerd (actief koolfilter).

Afvalwater

Lozingssituatie

De site is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het betreft een gemengd stelsel.

Bij een lozingsdebiet >10 m³/uur dient men een schriftelijke toestemming van Aquafin te krijgen.

Huishoudelijk afvalwater

Met deze aanvraag wordt de lozing gevraagd van 4.220 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de studentenverblijven. Voor alle toiletten wordt hemelwater gebruikt. Er werd gerekend met een verbruik van 21 l/persoon om de hemelwaterputten te dimensioneren.

Het afvoerstelsel voor huishoudelijk afvalwater en regenwater zal integraal gescheiden worden aangelegd.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

De lozing van 52,29 m³/u, 1255 m³/dag en 59613 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, zonder zuivering, op de riolering wordt gevraagd, alsook de lozing van 40,83 m³/u en 979,92m³/dag bemalingswater via een waterzuiveringsinstallatie. De duur van de bemaling wordt geraamd op 60 dagen. Uit het dossier kan niet worden afgeleid uit welke zuiveringsstappen de wzi zal bestaan.

Door de ophooglaag op het terrein en omliggende OVAM-dossiers kunnen er mogelijks zware metalen in het grondwater zitten, om die reden vraagt het bedrijf volgens lozingsnormen aan:

- As: 50 µg/l
- Cd: 0,8 µg/l
- Cr: 500 µg/l
- Cu: 500 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Pb: 500 µg/l
- Zn: 2000 µg/l

In de bijgevoegde bemalingsstudie wordt nog de opmerking meegegeven dat voor PFAS de huidige rapportagegrens van 100ng/l per stof of de groepsnorm van 500ng/l gehanteerd dient te worden.

VMM gaat hier niet mee akkoord, gezien de rapportagegrens gezakt is tot 20/50 ng/l en er geen groepsnorm meer wordt gebruikt. Er wordt echter geen specifieke lozingsnorm aangevraagd voor de individuele componenten PFAS. De site zelf is volgens VMM niet gelegen in een PFAS no regret zone. Echter in de bemalingsnota wordt aangegeven dat de invloedstraal van de bemaling voor een beperkt deel valt binnen de 500 m invloedzone van de PFAS-verontreiniging (niet binnen de 100 m no regret zone).

Het bedrijf stelt het volgende met betrekking tot de monitoring:

Om te bepalen of een grondwaterzuivering dient toegepast te worden, stellen we voor om een monitoring gedurende de eerste 15 dagen van de bemaling te voorzien, waarbij op regelmatige tijdstippen stalen genomen worden van het grondwater. Op basis van deze metingen kan men beslissen of een waterzuivering al dan niet noodzakelijk is.

Ter zitting van de Commissie heeft VMM aangegeven dat de standaard-voorwaarden van VMM opgenomen moeten worden: voor de opstart van de bemaling dienen analyses uitgevoerd worden. Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II. Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II. Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1. Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het projectgebied bevindt zich niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied noch in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. De Brugsepoortstraat, waarlangs het project wordt opgericht bevindt zich deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine kans op overstromingen.

In totaal worden 4 blokken opgericht. De blokken worden per 2 geclusterd waarbij elke cluster naar een gemeenschappelijke hemelwaterput afwatert. Er wordt voor cluster A en D een hemelwateropvang voorzien van 45 m³ en voor cluster B en C een opvang van 30 m³. Deze hemelwaterputten hebben een overloop naar elk een wadi (naast gebouw C en D).

De daken van fietsenstallingen van blok A en D worden ook op de regenwaterput aangesloten terwijl hun bodemverharding rechtstreeks op het infiltratiebekken aansluit. In het geval van Blok B en C sluit één van de fietsenstalling niet op de regenwaterput aan en wordt dit dak samen met alle bodemverhardingen op de wadi aangesloten.

Het groendak van de afvallokaal ten noorden van blok C wordt afgewaterd naar het infiltratiebekken van blok B en C. De verharding van de ingang watert ook af naar twee wadi's naar blokken A en B. De verharding van de binnengebied zal langsheen de verharding infiltreren in de groenzones. De hoeveelheid groenzone langs de verharding is voldoende groot om de verharding te kunnen infiltreren.

Voor de effecten van voorliggende aanvraag op het watersysteem, wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines of door reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de bemaling. Dit wordt verder besproken onder het luik 'bemaling'.

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan. De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

De geothermische warmtepomp zal verbonden worden met een BEO-veld. De boringen bevinden zich niet in een beschermingszone en de diepte betreft maximaal het dieptecriterium (150 m). Indien de diepte van boringen ikv thermische energieopslag beperkt blijft tot maximaal het dieptecriterium, zijn deze niet ingedeeld.

Niet-ingedeelde boringen dienen wel te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II.

De boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkende boorfirma in discipline 4-vertikale boringen.

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

De waterzuivering dient zodanig geplaatst en geconfigureerd dat ook hierdoor geen bodem- of grondwaterverontreiniging kan ontstaan.

Geluid

Binnen een straal van 100 m rond de perceelsgrenzen bevinden zich een aanzienlijk aantal woningen/appartementen, gezien de nabije omgeving dicht bebouwd is.

Mogelijke geluidsbronnen betreffen bouwwerkzaamheden en bijhorende transporten tijdens de aanlegfase, de warmtepompen (buitenunits) en afgeleide geluiden van de bewoning zoals stemgeluiden tijdens de exploitatiefase.

Rekening houdend met art. 4.5.1.1 §2 zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken

De warmtepomp betreft een geluidsbron die continu in werking kan zijn (verwarming/koeling). De warmtepomp betreft een ingedeelde inrichting (klasse 3), waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VlareM II van toepassing zijn. Dit geldt eveneens van de bemalingspompen. Voor het bepalen van de geluidsnormen voor specifiek geluid in open lucht dient het gebiedstype bepaald te worden. De dichtste woningen bevinden zich volgens het gewestplan in woongebied, maar op minder dan 500 m van een industriegebied of gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (gebiedstype 2°) waarbij volgende richtwaarden van toepassing zijn volgens bijlage 4.5.4: voor de dagperiode 50 dB(A), 's avonds en nacht 45 dB(A).

Voor het bepalen van de norm dient het beslissingsschema volgens bijlage 4.5.6 te worden gevolgd (klasse 3, nieuwe inrichting). Hieruit blijkt dat de richtwaarde dient verminderd met 5dB(A). Bijgevolg zijn de volgende normen van toepassing nabij de dichtste woningen:

gebied	Dag (7-19u)	Avond (19-22h)	Nacht (22-7h)
2°	45	40	40

De warmtepomp/bemalingspompen dienen steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen. Hierbij is de norm voor de nacht/avond (laagste norm) bepalend.

De geothermische warmtepomp bevindt zich in het gebouw A, waardoor hiervan geen geluidshinder wordt verwacht. De ventilatiegroepen en transformator (niet ingedeeld) worden in een lokaal geplaatst. Ook hiervan wordt geen geluidshinder verwacht.

Voor de bemalingspompen dient eveneens steeds voldaan te zijn aan de geldende geluidsnormen. In het dossier wordt vermeld dat de pompen volgens de geldende regelgeving worden geïnstalleerd en dat een omkasting kan voorzien worden om overlast naar de omgeving te beperken. Naast omkasting kan eveneens rekening gehouden worden met de opstelling tov de bewoning (zover mogelijk van de bewoning).

Rekening houdend met de zeer beperkte termijn van de bemaling en de genomen maatregelen (omkasting) wordt aangenomen dat de geldende geluidsnormen zullen gerespecteerd worden.

Het is aangewezen hieromtrent volgende voorwaarde op te nemen:

- *De pompen in kader van de tijdelijke bemaling dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.*

Er dient steeds gewerkt te worden met een elektrisch aangedreven generator, dit wordt eveneens opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder mbt de bemaling/technieken uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat mits het strikt naleven van de

bijzondere voorwaarden het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare.

Wel werden bezwaren geuit aangaande afgeleide geluidshinder afkomstig van de studenten zelf. De exploitant moet, in navolging van artikel 5.4.9.§1 en 2 van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid, artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken. Deze impact werd reeds meegenomen in het ontwerp zelf en maakt deel van de ruimtelijke ordening. Ook wordt een coach voor de site aangesteld. Deze coach vormt een brug tussen de buurt en de studenten en zorgt ervoor dat het huisreglement steeds gevolgd wordt. De coach is zowel het aanspreekpunt voor de buurt in geval van problemen, als voor de studenten. De coach heeft een bureau op een zichtbare plaats en neemt o.a. het beheer van de site op zich. De nota omschrijft dit als volgt:

Bij het huurcontract wordt het reglement van inwendige orde toegevoegd dat integraal deel uitmaakt van de overeenkomst. Het omschrijft de dagdagelijkse werking zoals bijvoorbeeld lawaaioverlast (tussen 22u en 7u wordt absolute rust nagestreefd), maar ook alles omtrent veiligheid (enkel eigen bezoekers binnenlaten, deuren/poorten sluiten...) en netheid (vuilnis sorteren in afvallokaal, fietsen netjes opbergen in de fietsenstalling...). De coach staat in voor de strikte naleving van deze huisregels.

De exploitant neemt bijgevolg de nodige maatregelen om hinder naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Bronbemaling

De gevraagde bronbemaling werd gunstig geadviseerd in eerste aanleg door VMM, advisering grondwater op 2 april 2024. In fase van beroep werden geen nieuwe argumenten aangeleverd die betrekking hebben op de bemaling. VMM behoudt in haar advies van 31 juli 2024 het eerder uitgebracht advies van 2 april 2024, wat hierna wordt besproken.

Aanvraag

Het project voorziet de uitvoering van een nieuwe studentenhuysvesting in de Brugsepoortstraat 17 te Gent, waarbij een aantal septische putten, regenwaterputten en twee liftputten dienen uitgevoerd te worden. Voor de aanleg van deze ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 59 613 m³/jaar en max. 1 255 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 60 kalenderdagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,25 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2°(klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 7 mechanische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst. De peilbuis werd eenmalig opgemeten direct na plaatsing (27/08/2018), de grondwaterstand bedroeg 1,8 m-mv. De grondwaterstand is net na plaatsing van een peilbuis mogelijk nog niet in evenwicht. Het is aangeraden de grondwaterstand op te meten voor opstart van de bemaling.

De quartaire deklaag binnen het projectgebied heeft een gemiddelde dikte van ca. 10 m. De quartaire deklaag is voornamelijk samengesteld uit grof, leem- en kleihoudend zand. Onder de quartaire deklaag situeert zich de Formatie van Gentbrugge met een laagdikte van ca. 20 m. Deze formatie is hoofdzakelijk samengesteld uit fijn, glauconiet- en kleihoudend zand. Het Panesiliaan Aquitardsysteem begint op een diepte van ca. 15 m-mv.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1 m-mv voor de bepaling van het debiet en de invloedstraal en 2 m-mv voor de zettingsberekeningen.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een bemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 10 m -mv. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (MODFLOW) en bedraagt ca. 319 m.

Zettingen

Uit de bemalingsnota blijkt dat de max. berekende absolute zetting minder dan 15 mm bedraagt en de differentiële zettingen blijven kleiner dan 1/700. VMM acht het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling aanvaardbaar.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. Binnen het projectgebied (kadastraal perceel 2685H) is zowel het vaste deel van de aarde als het grondwater verontreinigd door middel van zware metalen (cadmium, koper, lood en zink). De bemaling is volgens VMM niet gelegen in een PFAS no-regret zone. De invloedstraal overlapt wel heel beperkt met een PFAS no-regret zone (500 m zone). De rapportagegrens voor PFAS wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden. Hiervoor wordt verder verwezen naar het luik 'afvalwater'.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Uit de biologische waarderingskaart blijkt dat enkele biologische waardevolle gebieden gelegen zijn binnen de invloedstraal. De ecotoopkwetsbaarheidskaart geeft aan dat deze gebieden weinig kwetsbaar zijn voor verdroging.

Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Lozing

Het bemalingswater zal geloosd worden op het gemengde stelsel in de Brugsepoortstraat. Volgens het dossier werd de lozing bestudeerd, maar zijn er in praktijk geen alternatieven haalbaar om het bemalingswater in de Coupure te lozen. De coupure bevindt zich op ca 100 m van de locatie. Andere grachten of RWA-stelsels bevinden zich niet in de onmiddellijke omgeving. De combinatie van de drukke straten en het tramverkeer langs de Coupure kunnen voor hinder naar de weggebruikers zorgen. De aanleg van een tijdelijke leiding en een overbrugging kunnen ook een risico in houden naar de veiligheid van de weggebruikers toe. Om die reden is de lozing in de gemengde riolering de meest haalbare optie. VMM gaat akkoord met de lozing in de gemengde riolering.

Wat betreft de lozingsnormen wordt verwezen naar het advies van de entiteit van VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.

Termijn

VMM, advisering grondwater, gaat akkoord met de gevraagde termijn van 60 dagen vanaf de start van de bemaling.

Conclusie

Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

Lucht

→Stof

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig art 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven.

→Warmtepompen

Er wordt één geothermische warmtepomp (water/water) voorzien voor de koeling en verwarming van de gebouwen. Het gebruik synthetische koelmiddelen dient steeds beperkt te worden. Deze kunnen in de atmosfeer vrijkomen door lekken. Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen.

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

Visueel

Het project wordt voorzien in een dicht bebouwde omgeving die voornamelijk bestaat uit gesloten bebouwingen. De inpasbaarheid in de omgeving van voorliggend project wordt beoordeeld in de stedenbouwkundige aspecten.

De technieken worden binnen voorzien, waardoor hiervan geen visuele impact mogelijk is.

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's onder de gecoördineerde milieuvorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn(en):

- een beperkte termijn van 60 dagen vanaf de start van de bemaling voor de bronbemaling en de lozing (al dan niet met waterzuivering) van het bemalingswater (rubriek 3.4.2/ 3.6.3.2°)
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

2.7 Advies POVC

De POVC adviseerde het beroepschrift ingediend door vzw Te Duur alsnog onontvankelijk te verklaren. De POVC adviseerde verder voorwaardelijk gunstig op 17 september 2024.

2.8 Conclusie

De deputatie neemt akte van het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Het beroepschrift ingediend door vzw Te Duur wordt alsnog onontvankelijk verklaard.

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023122272 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3 onder gecoördineerde voorwaarden.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor de volgende termijnen:

- de IIOA voor een beperkte termijn van 60 dagen vanaf de start van de bemaling voor de bronbemaling en de lozing (al dan niet met waterzuivering) van het bemalingswater (rubriek 3.4.2/ 3.6.3.2°)
- de overige IIOA en de SH voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Het beroep ingesteld door vzw Te Duur wordt alsnog onontvankelijk verklaard.

Artikel 2

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023122272 ingediend door 85 Comm.V wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV3 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevings-vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 en advies van 13 februari 2024).

- De bijzonder brandweerweg en de aansluiting van deze weg op de Brugsepoortstraat moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_POORT_IB_N'
- De brandwerende deuren van het sas tussen de laad- en loszone en de handelsruimte moeten zelfsluitend zijn.
- De opengaande delen van de poort moeten breder voorzien worden zodat de poort opendraait over de volledige breedte van de brandweerweg.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 21 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre afgeleverd op 4 december 2023.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS afgeleverd op 22 december 2023.
Zie volledige adviezen op het omgevingsloket.

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27497> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Inplanting

Vanaf huisnummer 33 tot de brandweertoegang dient het voorste gevelvlak opgetrokken te worden op de perceelsgrens.

Groen

De aanplant van de hoogstammige (fruit)bomen (HS 10/12) gebeurt in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de bouwwerken en gebeurt op minstens 2 meter van de scheidingslijn tussen twee erven.

Hemelwater

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De daken van de fietsenstallingen (indien groter dan 40 m²) die niet aangesloten worden op de hemelwaterput, moeten aangelegd worden als groendak. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat. Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geleidigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zo niet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

Economie

- voor de handelsruimte: maximaal 600 m² (met uitzondering van de categorie voeding)
- aanvragen van Kleinhandelsvergunning wanneer de handelsruimte meer dan 400 m² zou betreffen.

Mobiliteit

De fietsparkeerplaatsen van de verschillende doelgroepen moeten afgescheiden kunnen worden van elkaar om de veiligheid te garanderen.

We vragen dan ook om extra maatregelen te nemen zoals bijkomende afsluitingen binnen in de stallingen om het verschil duidelijk te maken voor studenten, personeel en bezoekers.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Er zal één oprit - enkel als brandweertoegang - met een breedte van maximum 9 m op het openbaar domein worden toegestaan tussen de gebouwen. Bij de aanleg van deze oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. (met een plaatselijke verlaging over een breedte van 1,5 m met een opstand van 2 cm i.f.v. de toegang voor fietsers). Er zal één oprit – om te laden en lossen - met een breedte van maximum 3,5 m op het openbaar domein worden toegestaan naast huisnummer 33. Bij de aanleg van

deze oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit.

Na het beëindigen van de werken zal het voetpad aangepast worden – verwijderen van de bestaande opritten en voorzien van de 2 nieuwe - door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributie-reglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

Er mogen geen keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir voorzien. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Poorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het verplaatsen van de nuts cabine(s) is op kosten van de bouwheer/aanvrager.

De nieuwe gevelmuren (inclusief isolatie en 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.

Aan het inspringende geveldeel t.h.v. de private zitbank dient het privé domein op de rooilijn/perceelsgrens zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

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.

Bestaande (wacht)aansluitingen dienen 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-goedepraktijk-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/richtlijnegeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren 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 voldoende grote septische put(-ten).

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Overige bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 3

Er wordt een omgevingsvergunning verleend aan exploitant Comm.V 85 voor

- inrichtingsnummer 20230927-0063 (Poort Upkot - Bemaling), voor een beperkte termijn van 60 dagen vanaf de start van de bemaling voor de bronbemaling en de lozing (al dan niet met waterzuivering) van het bemalingswater voor volgende rubrieken:

o **3.4.2° (2)**

Het lozen van 52,29 m³/u, 1255 m³/dag en 59613 m³/jaar bemalingswater, dat gevaarlijke stoffen bevat boven het indelingscriterium in de openbare riolering;

o **3.6.3.2° (2)**

Het lozen van 40,83 m³/u, 979,92 m³/dag en 59613 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, via een waterzuivering in de openbare riolering;

o **53.2.2°b)2° (2)**

Een bemaling in kader van bouwwerken met een debiet van max. 1255 m³/dag en 59613 m³/jaar en een verlaging van het grondwaterpeil tot max. 4,25 m-mv.

- inrichtingsnummer 20230922-0023 (Poort Upkot – geothermie + lozing)

Voor onbepaalde duur voor volgende rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

Het lozen van 4220 m³/jaar huishoudelijke afvalwater in de openbare riolering;

o **16.3.2°a) (3)**

Een geothermische warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 54,7 kW;

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:

- algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **Lozen van het bedrijfsafvalwater**

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- As: 50 µg/l
- Cd: 0,8 µg/l
- Cr: 500 µg/l
- Cu: 500 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Pb: 500 µg/l
- Zn: 2000 µg/l
- PFASi: 20 resp. 50 ng/l (rapportagegrens)

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van

bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

c) Voor de opstart van de bemaling dient minstens voor de vergunde lozingsparameters een monitoring uitgevoerd te worden van het opgepompte bemalingswater. De te analyseren parameters zijn zodoende minstens arseen, cadmium, chroom, koper, nikkel, lood, zink en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025.

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- Bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- Bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

d) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwantiteit en kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VlareM II.

e) Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden

f) Het bedrijf dient een schriftelijke toestemming van Aquafin te krijgen voor lozing in de riolering

g) De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

2. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 75 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

3. **Opslag van afvalstoffen**

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

d) De aanvrager moet de nodige maatregelen treffen om hinder afkomstig van de afvalinzamelplaats steeds te voorkomen. Het afval dient correct gesorteerd en op regelmatige tijdstippen te worden opgehaald.

4. **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de voertuigen tijdens wachtperiodes stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

5. **Bemaling**

a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023122272).

- b) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- c) Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pomput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- d) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder va ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- e) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.
- f) Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden. Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 45 van 53. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 4124-4908-3342-1601 en wachtwoord vyburos worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
 - het merk en serienummer
 - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing
- Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
- Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.
 - Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.
 - Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf. Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.
 - De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving.
 - De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

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

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

Artikel 4

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig

artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter