



2024_CBS_09847 OMV_2023142983 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Drie Koningenstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Driekoningen BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023142983) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 maart 2024.

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

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van twee vrijstaande woningen, de bouw van drie torenvolumes met gemeenschappelijke sokkel, ondergrondse parkeergarage en bijhorende terreinaanleg op een hoekterrein langs de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat in Sint-Denijs-Westrem.

De bouwplaats situeert zich langs de Kortrijksesteenweg, op één van de belangrijkste toegangswegen van Gent, net buiten de R4. De plaats wordt begrensd door enerzijds de snelweg (E40), anderzijds het afrittencomplex en de Kortrijksesteenweg (N43). De bebouwing langs de steenweg is zeer divers. Richting de R4 ligt het scholencomplex Don Bosco, het Maaltepark en het Pleispark. Het Pleispark is een groen woonpark met vrijstaande woningen in een beboste omgeving. Centraal in het park is de woonfunctie de overheersende functie. Langs de Kortrijksesteenweg en een deel van de Drie Koningenstraat worden vrijstaande woningen geleidelijk ingevuld met kantoren en vrije beroepen.

De Drie Koningenstraat sluit een eilandje af in de oksel van de E40 en de N43. Op het eilandje, dat gevormd wordt door verschillende percelen, staan 2 woningen. Het overige deel van dit terrein is braakliggend. Net na de kruising van de E40 en de N43 is een kantoren -en winkelcomplex in opbouw en schuinover staat de KBC toren. Aan de overzijde van de Kortrijksesteenweg ligt de Maaltewijk. Dit woonpark is langsheen de Kortrijksesteenweg opgebouwd met grootschalige detailhandel en werd geleidelijk aan opgevuld met kantoren, vermengd met de bestaande woningen.

Het terrein heeft een groot niveauverschil met een 0-pas aan de Kortrijksesteenweg en een pas van 1,75 m ter hoogte van de Drie Koningenstraat.

Op het projectgebied van 17 142 m² komen de volgende inrichtingen:

- Een ondergrondse bouwlaag met fietsstallingen, autoparking en technische ruimtes.
- Een sokkel van twee bouwlagen hoog met kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafeteria, en gemeenschappelijke studentenvoorzieningen.
- Bovenop de sokkel komen 3 torenvolumes van verschillende hoogte, met studentenkamers en leefruimtes. Tussen de torenvolumes komt een centrale buitenruimte die gedeeltelijk afgedekt is met luifel en daktuin.
- Een groenzone van 12 367 m² rond het gebouw.

Het gebouw met ondergrondse ruimtes ligt op minstens 24 m van de Kortrijksesteenweg en op minstens 29 m van de beide zijdes van de Drie Koningenstraat.

De aanvraag omvat volgende handelingen:

Afbraak en rooien

- Afbraak van 2 vrijstaande eengezinswoningen langs de Drie Koningenstraat inclusief het verwijderen van de bestaande verhardingen en bijgebouwen.
- Het rooien van 11 bomen waarvan 6 ten gevolge van de inplanting van het terrein en 5 ten gevolge van de inplanting van de inrit en de grachtenstructuur en het verplaatsen van 2 bomen op openbaar domein voor het realiseren van de nieuwe inrit. Ter compensatie worden nieuwe bomen aangeplant.

Het bouwen van volgende constructies:

- Een ondergrondse bouwlaag van circa 5 390 m² met volgende inrichtingen:
 - o Een centrale circulatietrap die verbonden is met de centrale binnenruimte en aparte circulatiekernen die verbonden zijn met elk torenvolume;
 - o 46 autoparkeerplaatsen;
 - o Een fietsstallingen voor de studenten, onderverdeeld in 2 stallingen waarvan stalling 1 (verbonden met torenvolume A en C) voor 314 fietsen en stalling 2 (verbonden met torenvolume B) voor 250 fietsen;
 - o Een gedeelde fietsstalling voor de bezoekers met 132 plaatsen;
 - o Een fietsstalling voor de werknemers in de kantoren met 66 plaatsen;
 - o Sanitair voor de polyvalente ruimtes en voor de kantoren;
 - o Technische ruimtes.
- Een gemeenschappelijke sokkel van 2 bouwlagen hoog met een overdekte buitenruimte, een centrale tuin en de toegangen naar de verschillende functies in de torens. Op deze plint worden 3 torenvolumes geplaatst.
- Torenvolume A bestaande uit 15 bouwlagen en een kroonlijst van 55,40 m met volgende functies:

- Op het gelijkvloers: 2 kantoorzones (netto 588 m²);
- Op de eerste verdieping: 1 kantoorzone (netto 286 m²);
- Vanaf de tweede verdieping: 274 studentenkamers met bijhorende gemeenschappelijke ruimtes.
- Torenvolume B bestaande uit 11 bouwlagen met een kroonlijst van 42,80 m is het enige volume dat enkel studentenhuisvesting als programma heeft. Op het gelijkvloers zit de polyvalente ruimte voor studenten met het onthaal en een plaats voor ontmoeting. Op de eerste verdieping liggen de atelierruimtes. Op de tweede verdieping, aansluitend op de daktuin, ligt een stille ruimte voor de studenten en een bibliotheek. Vanaf de derde verdieping zijn er 180 studentenkamers verdeeld over de verschillende niveaus.
- Torenvolume C bestaande uit 5 bouwlagen met een kroonlijst van 24,75 m en volgende functies:
 - Op het gelijkvloers: een polyvalente ruimte met inkom, zaal en cafetaria;
 - Op de eerste verdieping: een technische ruimte en mezzanine;
 - Vanaf de tweede verdieping: 76 studentenkamers met bijhorende gemeenschappelijke ruimtes.

Het inrichten van de buitenruimte

- Aanleg verhardingen: inkompleintjes, wandel- en fietspaden, inrit naar ondergrondse parking, brandweer- en dienstwegen. De brandweer krijgt 2 ontsluitingen naar het project (1 via de Drie Koningenstraat en 1 via de Kortrijksesteenweg). Wagens en logistiek verkeer kunnen via de Drie Koningenstraat het project bereiken. De locatie van de inrit is ingegeven vanuit 1) het terreinprofiel en de keuze om de hellingsgraad van de inrit zoveel mogelijk te beperken en; 2) de impact op bestaand groen. Fietsers kunnen het project bereiken via 2 aparte toegangen aan de Kortrijksesteenweg. De ondergrondse stalling is bereikbaar via een inrit die niet toegankelijk is met de wagen. Voetgangers kunnen de site zowel via de Kortrijksesteenweg als de Drie Koningenstraat bereiken. Rond het gebouw ligt een wandellus (dubbel gebruik van de brandweerweg).
- Aanplanting van hoogstammige en meerstammige bomen, struiken, lagere beplanting, kruiden en grassen, voor intensief te beheren groenzones bij het gebouw en extensief te beheren bosrand errond;
- Reliëfwijzigingen;
- Plaatsen van bovengrondse fietsstalling voor bezoekers;
- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers en een prefab hoogspanningscabine (met bijhorende ondergrondse kabels) ter hoogte van het openbaar domein;
- Plaatsen van brievenbussen.

Riolering en waterhuishouding;

- Aanleg van grachten rond het gebouw die dienen als hemelwaterinfiltratievoorziening.
- Aanleg van een gescheiden riolering.

Werken aan openbaar domein;

- Plaatsen van een verlaagde boordsteen aan de inrit in de Drie Koningenstraat en aan de Kortrijksesteenweg voor de secundaire brandweerweg.
- Verplaatsen van 2 jonge knotwilgen aan de inrit in de Drie Koningenstraat.
- Dempen en inbuizen van een stuk gracht aan de Kortrijksesteenweg, ter hoogte van het nieuwe toegangspad naar het gebouw.

Er is geen grondoverdracht naar het openbaar domein voorzien. De voet- en fietspaden hebben een privaat karakter en zullen ter hoogte van de rooilijnen worden voorzien van een verkeersbord dat het private karakter van de wegen en het terrein aanduidt. Deze paden mogen dus enkel worden betreden door de gebruikers en bezoekers van het project.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voor de exploitatie van het gebouw wordt het volgende aangevraagd:

- lozen van huishoudelijk afvalwater
- warmtepompen - meer dan 200 kW
- polyvalente zalen

Daarnaast wordt een tijdelijke bemaling aangevraagd en de lozing (en eventuele zuivering) van het bemalingswater.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) 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 afkomstig van de studentenhuysvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren klasse 3 Nieuw	35800 m ³ /jaar
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) Het lozen van maximaal 60 m ³ /u bemalingswater aan verhoogde concentraties >IC. Een set aan verhoogde lozingsnormen wordt aangevraagd. klasse 2 Nieuw	60 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) WZI met maximale capaciteit van 50 m ³ /u om indien nodig het bemalingswater te zuiveren tot aan het IC en de verhoogde lozingsnormen. Hoogstwaarschijnlijk is er geen WZI nodig. klasse 2 Nieuw	50 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Water/water-warmtepompen, lucht/water-warmtepompen en booster-warmtepompen voor ruimteverwarming en -koeling, naverwarmings- en koelbatterijen van de luchtgroepen, en productie sanitair warm water:	830 kW

	- totaal elektrisch vermogen : 830 kW - koelmiddelen : R454B (788 kg) en R410A (64 kg) klasse 2 Nieuw	
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Polyvalente zaal (voor b.v. lezingen en symposia, filmvoorstelling, quiz-avond, ...) klasse 3 Nieuw	1 Polyvalente zaal
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde 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 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke bemaling met een maximaal debiet van 60 m ³ /u, stationair debiet van 27 m ³ /u en totaal volume van 224460 m ³ . Duurtijd bemaling 9 maanden. klasse 2 Nieuw	224460 m ³ /jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

- artikel 4.2.3.1.3°: Afwijking van het IC
- artikel 5.53.6.1.1: Afwijking op onbehandeld zijn van het bemalingswater bij infiltratie
- bijlage 4.2.5.1 en 4.2.5.2: Afwijking op de verplichting voor de plaatsing van debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur (meetgoot en speciale meetapparatuur)
- artikel 5.53.6.1.1, § 4: Afwijking retournormenkader

Motivatie:

- Het betreft een tijdelijke bemaling en tijdelijke zuivering en lozing.
- Er worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd op basis van 10xIC of standaardprocedure BSP en wat PFAS betreft wordt er een lozingsnorm aangevraagd op basis van BATNEEC, huidige kennis zuivering en recent verleende vergunningen.
- Het bemalingswater wordt indien nodig gezuiverd en kan vervolgens al dan niet oppervlakkig geïnfiltreerd worden als de kwaliteit het toelaat (beregening bomen).
- Bemonstering gebeurt via een staalnamekraantje op de collector. Debietsmeting gebeurt via een debietsmeter conform Vlare II artikel 5.53.3.2. §1 §2 (meetinrichting tijdelijke bemaling).
- Als retournorm voor PFAS wordt een bijstelling aangevraagd zodat retour mogelijk is tot som PFAS-20 < 100 ng/l EU DWRL / BSN Vlarebo.

Voorstel:

- artikel 4.2.3.1.3°: verhoogde lozingsnormen, zie set van parameters in R3B voor elk lozingspunt en hier nog eens toegevoegd als bijlage
- artikel 5.53.6.1.1: infiltratie na zuivering wordt toegelaten
- bijlage 4.2.5.1 en 4.2.5.2: staalnamekraantje en debietsmeter wordt voorzien cf. artikel 5.53.3.2. §1 en §2
- artikel 5.53.6.1.1, § 4: retour toegelaten indien som PFAS-20 (EU DWRL) < 100 ng/l

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 28/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de ontsluiting van de driekoningenstraat en de kortrijksesteenweg (OMV_2020021537).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/06/1967 werd een vergunning afgeleverd voor aanbouwen van een autotunnel aan bestaande servicestation. (1967 SDW 1188)

* Op 05/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van 2 luifels na slooping van bestaande. (KW K-41-77)

* Op 21/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een pompeneiland met metalen luifel. (1984/421)

* Op 16/01/1986 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een perimeter-sign. (1985/1673)

* Op 08/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de slooping van een garage en een tankstation. (2003/70154)

* Op 24/04/2008 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van 2 hoekpanelen type 34, conform preadvies wegeninfrastructuur. (2007/739)

* Op 04/06/2008 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een kantoor met handelsfunctie, het rooien van bomen en de afbraak van een woning. (2003/70171)

* Op 30/09/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van ca 30 stuks hoogstammige cipressen. (2010/70138)

* Op 25/11/2010 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van een woning. (2010/70165)

Verkavelingsvergunningen

* Op 03/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1979 SDW 128/00)

* Op 22/02/2018 werd een aanneming verzaking afgeleverd voor het verzaken aan de goedgekeurde verkaveling. (2017 SDW 128/04/V)

3. EERSTE WIJZIGINGSVERZOEK

Op 17 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van FARYS van 11 juni 2024 (referentie advies AD-24-527). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangevuld om tegemoet te komen aan de opmerkingen van Farys.

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

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

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

4. TWEEDE WIJZIGINGSVERZOEK

Op 12 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van de bandweer. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing.

De wijzigingen trachten enerzijds een antwoord te bieden op het negatief brandpreventieverslag en bevatten anderzijds aanpassingen die op initiatief van de bouwheer worden doorgevoerd. Alle wijzigingen worden opgesomd in een nota (BA_3K_Nota_wijzingslus_20240812) bij de aanvraag.

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

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

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Een deel van de wijzigingen komen tegemoet aan adviezen die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Andere wijzigingen werden op initiatief van de aanvrager aangebracht en komen niet tegemoet aan de adviezen of standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend. Hierdoor werd de aanvraag opnieuw onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het tweede openbaar onderzoek liep van 21 augustus 2024 tot en met 19 september 2024.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

5.1. Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 05 juli 2024 onder ref.: AV/411/2024/00710:

Inlichtingen en beperkingen

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (A0101331 van 0.0 +0 tot 0.1 +45):
 - De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.
 - Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: buitenkant langsgracht + 1 meter.
 - Publiciteit: geen
2. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0430002 van 4.0 +83 tot 3.9 +21):
 - de grens van het openbaar domein ligt op 13,50m .
 - de rooilijnen nrs . 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 en 61 volgend plan nr B/6052¹ (K.B. 12/04/1985) ligt op minimum 13,50m .
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter.
 - de bouwlijn ligt op minimum 21,50m .
 - Publiciteit: geen

Besluit

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Het volledig advies met de omschreven aandachtspunten is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.2. Brandweerzone Centrum

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 augustus 2024. Het ongunstig advies is raadpleegbaar op het Omgevingsloket. Via een wijzigingsverzoek werd op 12 augustus 2024 getracht tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de brandweer.

Naar aanleiding van de gewijzigde projectinhoud werd een tweede advies gevraagd aan de brandweer:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 augustus 2024 onder ref.: 068770-009/MLE/2024:

Er moet voldaan worden aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op volgende punten:

- *De inkom van blok C op het gelijkvloers moet aangepast worden zodat elk trappenhuis via een afzonderlijke evacuatiewegen naar buiten gaat richting de opstelplaats van de brandweer. Het aangepast plan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de brandweer.*
- *De deur van de kelder in de inkom van blok C op het gelijkvloers moet een zelfsluitende brandwerende deur EI1 60 zijn.*
- *De deuren tussen de inkom van blok A en B en het atrium moeten zelfsluitende, brandwerende deuren EI1 60 zijn.*

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist. Op 28 mei 2024 gaf ASTRID een voorwaardelijk gunstig advies (zie omgevingsloket en verder in dit verslag).

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

5.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 11 juni 2024 (AD-24-527) met voorwaarden. Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket. Via een wijzigingsverzoek op 17 juli 2024 werd getracht tegemoet te komen aan de voorwaarden van Farys.

Naar aanleiding van de gewijzigde projectinhoud werd een tweede advies gevraagd aan Farys:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 19 juli 2024 onder ref.: AD-24-527:

Drinkwater

De aanvraag betreft een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met 530 kamers en studio's, een aanvullende programma met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking voor auto's en fietsen, en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw.

M.b.t. de sloping van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de bouw van een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting. De watertellerlokalen in toren A en toren C liggen gunstig voor het aansluiten van de drinkwaterleiding.

Het tellerlokaal in toren B kan aangesloten worden via het bestaand drinkwaterdistributienet in de Drie Koningenstraat (kant afrit 14 E40) maar zal een stuk over privaat terrein moeten lopen.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Het te beoordelen dossier betreft een complex bouwdoossier (verharde oppervlakte > 1000m²)

Zoneringsplan

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

Rioolaansluiting

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel

Septische put

Verplicht te voorzien per lot.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

Keuring

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Algemene aandachtspunten

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

Projectinhoud dossier riolering

De aanvraag betreft een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige studentenhuusvestiging met 530 kamers en studio's, een aanvullend programma met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking voor auto's en fietsen, een buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bos rond rondom het gebouw

Inzake riolering wordt een volledig gescheiden stelsel binnen het private perceel voorzien.

Inzake het DWA-stelsel wordt per toren septische putten voorzien, die dmv een gemeenschappelijk stelsel aansluit op de riolering in de Drie Koningenstraat.

Naar aanleiding van een eerste advies zijn bijkomende plannen toegevoegd aan het dossier:

- Aangepast rioleringsplan
- Aangepaste doorsneden infiltratievoorzieningen
- Lengteprofielen infiltratievoorzieningen
- Detailtekening infiltratievoorzieningen

Bemerkingen op dossier naar aanleiding van 2de adviesvraag

Algemene opmerkingen plannen

Detailplannen:

Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd. Detail van hoe de overstort zal worden uitgevoerd ontbreekt in dossier -> zijn toegevoegd in dossier

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht niet ingetekend. -> zijn toegevoegd aan het dossier

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen

Opmerkingen DWA-ontwerp

Hoofdriool DWA:

Gezien dit dossier afbraak betreft van 2 bestaande woningen zijn er hoogstwaarschijnlijk 2 aansluiten op de openbare riolering aanwezig.

Voor de aansluiting dient één van beide aansluitingen herbruikt te worden De bestaande aansluitingen dienen bijgevolg opgezocht te worden voor de start van de bouwwerken.

Farys kan niet garanderen dat het vermeld aansluitpeil op het rioleringsplan mogelijk zal zijn. Dit wordt best voor de start van de werken gecontroleerd. Indien noodzakelijk moet het interen stelsel worden aangepast.

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in over te maken uitvoeringsplan.

Opmerkingen RWA-ontwerp

Bronmaatregelen:

De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.

Besluit: dossier wordt als volgt geadviseerd "GUNSTIG met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.*
- *Farys wenst toezicht uit te voeren bij de uitvoering van de aansluiting van de gracht op de bestaande gracht. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:*
 - o *Alle technische fiche kopmuur KM7*
- *Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:*
 - o *As-buльдossier (as-buльдplan) zodat dit kan opgenomen worden in onze databank gezien de grootte van het dossier.*

5.4 Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 mei 2024 onder ref: 5000068233

Fluvius heeft de impact op de netten ingeschat. Het oprichten van een nieuwe klanten en distributiecabine is noodzakelijk. Onderhandelingen zijn hiervoor reeds lopende met de bouwheer. Op de website staan de gedetailleerde reglementeren voor elektriciteit en aardgas.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.5. Wyre (telenet)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 mei 2024:

Wyre is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wyre vraagt om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

De studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.6. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref.: JMS 617325.

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

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*
- *<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5.7. Agentschap Natuur en Bos

Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos gemeld op 19 juni 2024.

5.8. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref.: 9322

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA

De beslissing is voorwaardelijk gunstig.

Motivering:

Gezien de grootte van de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de +1, alsook de hoge onthaalcapaciteit van ruimtes op het gelijkvloers en de +1 heeft de commissie beslist dat er op de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de verdieping +1 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De studentenkamers en hun bijhorende leefruimtes vallen gezien het private karakter buiten de criteria, en dienen dus niet verplicht voorzien te worden van ASTRID indoordekking.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.9. Directie Vliegvelden en Vliegverkeerregels – Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Voorwaardelijk gunstig advies van DGLV - Airfields afgeleverd op 23 mei 2024 onder ref.: LM-FLD/IPR/24- 0492

Het directoraat-luchtvaart heeft geen bezwaar tegen het in onderwerp vermeld project op voorwaarde dat de opgegeven bouwhoogtes, vermeld op de plannen, niet worden overschreven. Er moet geen bebakening voorzien worden.

De bouwheer dient Defensie tenminste 30 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte te brengen van de begindatum, de juiste positie in Lambert 72-coördinaten, de totale hoogte van het obstakel. De referentie van Defensie vindt u onderaan terug. Bovendien wordt er gevraagd aan de verantwoordelijke voor het project tijdig de relevante informatie (plaatsen van kranen....) via e-mail op te sturen aan aim@mil.be.

De volledige inhoud van het advies dient meegedeeld te worden aan de bouwheer.

De aanvrager dient het Directoraat-generaal Luchtvaart schriftelijk op de hoogte te brengen van het gevolg dat aan zijn advies werd gegeven.

Wij vestigen er uw aandacht op dat, als de werken zouden uitgevoerd worden zonder rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen, het Directoraat-generaal Luchtvaart in dat geval alle verantwoordelijkheid afwijst in geval van eventuele problemen in verband met luchtvaartgebonden activiteiten. Het Directoraat-generaal Luchtvaart houdt zich tevens het recht voor om deze voorschriften te laten naleven met alle juridische middelen die hem ter beschikking staan.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.10. Vlaamse Vervoersmaatschappij – De Lijn

Gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 11 juni 2024:
Geen opmerkingen.

5.11. Vlaamse Milieumaatschappij – advies vergunning afvalwater en lucht

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 11 juni 2024 onder ref.: KAGA/OVA/BG/AC/xtie122836/51286

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert **gunstig** voor het lozen van 7 m³/uur – 98,1 m³/dag – 35800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de DWA-leiding van de Drie Koningenstraat, mits voldaan wordt aan de algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering. (Rubriek 3.2.2a)

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert **deels ongunstig/gunstig** voor het lozen van 60 m³/uur – 1440 m³/dag – 224460 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater via 2 lozingspunten mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater, gedurende 9 maanden. (Rubriek 3.4.2) - Waarvan 50 m³/uur via een wzi (Rubriek 3.6.3.2)

Ongunstig:

- Benzeen: 100 µg/l
- Ethylbenzeen: 50 µg/l
- Xyleen: 40 µg/l
- PFAS-ind.: 100 ng/l

Gunstig:

- Benzeen: 10 µg/l

- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- PFAS-ind.: RG (rapportagegrens)

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- Benzeen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MEBE: 100 µg/l
- PFAS-ind.: RG (rapportagegrens)
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- 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 te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - o 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;
 - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
 - o 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.
- De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater te zijn.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

5.12. Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer
Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer
(milieu) afgeleverd op 24 juni 2024 onder ref.: OVL-05253-A

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 9 maanden vanaf de start van de bemaling en een debiet van 224 460 m³/jaar

Bij de freatische bemaling bedraagt het dagdebiet 384 m³/dag met filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100)

Bij de spanningsbemaling bedraagt het dagdebiet 1032 m³/dag met filters in het leperiaan

Aquifersysteem (HCOV 0800)

Er wordt in beide gevallen onttrokken uit het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1 met een verlaging tot max. 7,65 m-mv voor een project gelegen aan Drie Koningenstraat 10, 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_ 2023142983).*
- *De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens +0,8 mTAW. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.*
- *Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten met minstens één filter in elke laag waaruit gepompt wordt. De noodzakelijke verlaging wordt zowel voor de freatische bemaling als voor de spanningsbemaling per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*
- *In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:*
 - o *Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l*
 - o *voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l*
- *In uitvoering van de afwijkingmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.*

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen,

voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

6.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Op 22 februari 2018 werd aan de goedgekeurde verkaveling (2017 SDW 128/04/V) verzaakt waardoor deze niet langer van toepassing is.

6.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

- Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning
Het project wordt gerealiseerd na sloop van 2 bestaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn eengezinswoningen, doch geen te beschermen eengezinswoningen. Artikel 4.1 stelt dat een te beschermen eengezinswoning een netto vloeroppervlakte van maximum 220 m² moet beschikken. De 2 villa's op het terrein hebben een netto vloeroppervlakte van meer dan 220 m² en zijn bijgevolg geen te beschermen eengezinswoningen.
- Artikel 4.23 - Minimum aantal units (minimum 50 studentenkamers).
Er worden 530 studentenunits gerealiseerd in 3 torenvolumes (toren A: 274 kamers, toren B: 180 kamers en toren C: 76 kamers). Alle volumes zijn via een gemeenschappelijke plint en ondergrondse ruimtes met elkaar verbonden. Het project vormt 1 functioneel geheel.
- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten
Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning, maar wel in collectieve ruimtes voor de begeleiding van studenten.
- Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud
Aan de aanvraag werd een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Universiteit Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.
- Artikel 4.26 - Verplichte menging per project.

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 530 studentenunits worden er 404 kamers van 12 m² zonder voorzieningen ingericht (76%), 18 kamers van 15 m² met eigen sanitair (3,50%), 90 studentenkamers van 18 m² met eigen sanitair (17%) en 18 studentenstudio's van variërende grootte (3,50%).

- Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw)
De vrije hoogte bedraagt 2,73 m.
- Artikel 4.28 - Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.
Er worden 2 fietsenbergingen voorzien: de fietsenstalling voor torenvolume B (180 kamers) is 369 m² groot en bevat 250 fietsplaatsen. De fietsenstalling voor torenvolume A en C (350 kamers) is 445 m² groot en bevat 314 fietsplaatsen. Deze fietsenbergingen zijn goed toegankelijk vanaf een inrijhelling van 8% die rechtstreeks aansluit op het fietspad. De fietsenstallingen zijn verbonden met de torens via aparte circulatieruimtes.
- Artikel 4.29 - Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.
Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw.
- Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.
De kamers voldoen aan deze minimale normen.
- Artikel 4.31 - Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk
Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken.
- Artikel 4.32 - Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.
Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Geen enkele student moet zich naar een andere verdieping verplaatsen om gebruik te maken van een wc of douche. Er is 1 andersvalide toilet en douche voorzien per bouwlaag.
- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke

leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

6.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg (Kortrijksesteenweg) en gemeenteweg (Drie Koningenstraat).

6.5. Archeologienota

Van de archeologienota met kenmerk

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/28634>

werd akte genomen op 05/02/2024 door het agentschap Onroerend Erfgoed.

De conclusie in de archeologienota is als volgt:

“Naar aanleiding van plannen voor de sloop van de bestaande bebouwing op het terrein en de oprichting van nieuwe bebouwing, diende een archeologienota opgesteld te worden. Uit het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied archeologisch potentieel kent. Er is met name sprake van een concrete verwachting naar resten van een site met walgracht uit de nieuwe tijd. Verder tonen gekende archeologische waarden in de omgeving aan dat ook andere resten van de steentijd tot de Tweede Wereldoorlog kunnen voorkomen. Een evaluatie van de impact van de geplande werken maakt duidelijk dat die een bedreiging voor het aanwezige bodemarchief vormen. Omwille van het hoge archeologische potentieel van het terrein is daarom bijkomend archeologisch vooronderzoek nodig.”

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

7.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

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

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

Algemeen geplande toestand

- nieuwe verharding (849 m²) en nutscabine (18 m²) waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert
- nieuwe verharding (654 m²)
- groendak boven ondergrondse constructie (1 280 m²)
- nieuwe plat dak (3165 m²) waarvan 1 945 m² wordt aangelegd als groendak
- toren A: 610 m²
- toren B: 610 m²
- toren C: 574 m² (groendak)
- sokkel: 1 371 m² (groendak)
- hemelwaterput (125 m³)
- infiltratievoorziening (367,98 m² en 203,16 m³)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Een deel van de verharding/nutscabine kan afwateren naar de omgeving.

De verhardingen of overdekte constructies moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende

oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 125 m³ voorzien, hierop is 1220 m² dakoppervlakte aangesloten. Er wordt voldaan aan de GSV.

De hemelwaterput is voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor:

- De wc's en schoonmaak van de functies in de sokkel (studentenhuis, kantoren en polyvalente zaal);
- De wasmachines van de studenten;
- Het besproeien van de daktuin.

Het verbruik wordt geschat op 124 124 l per maand.

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 50 l/m².

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (gracht). De voorziening dient een inhoud te hebben van 90 354 liter en een oppervlakte van 219,04 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 203 160 liter en een oppervlakte van 367,98 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het bemalingswater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater en bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

8. NATUURTOETS

Artikel 16 en 26bis van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op ervoor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 24 januari 2024 waarbij de uitstoot van stikstof beperkt wordt ten opzichte van speciale beschermingszones.

Het terrein is grotendeels een biologisch waardevol grasland (hp+) met verspreid enkele hoogstammige bomen en anderzijds een bosje. Langs de Drie Koningenstraat situeert zich nog een zeer waardevolle oude haagbeukenrij. Het bosje en de rij haagbeuken worden intact behouden. Het grasland wordt effectief ingenomen. Deze vegetatie is niet beschermd volgens het natuurdecreet. Bij de bepaling van de positie van het gebouw is getracht om zoveel mogelijk opgaand groen te behoeden (bosje, bomen). Gezien gelegen in woongebied, is het bebouwen van het terrein toegelaten, maar de aanwezige natuurelementen zijn dus wel degelijk 'sturend' geweest.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

Binnen de invloedstraal van de bemaling bevindt zich geen

- droogte gevoelige natuur of natuurgevoelige gebieden;
- habitat- of vogelrichtlijngebieden, noch VEN- of natuurgebieden.

Een ETT'er is aangesteld om het te behouden opgaand groen te beschermen door het formuleren van maatregelen.

Ook buiten het projectgebied zullen maatregelen genomen worden indien blijkt dat de impact van de werfactiviteiten (meer bepaald de bemalingsactiviteiten) de bomen in de tuinen binnen de aanpalende residentiële wijk aantasten (confer voorwaarden mbt bemaling). De invloed van de bemaling wordt verder besproken in het 'aspect fauna en flora'.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen tijdens de aanlegfase en door transport.

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

In dit dossier is het beoordelingskader voor mobiliteit van toepassing.

Er werd een toetsing aan de hand van IMPACT-modellering uitgevoerd in het dossier. Uit eerdere modelleringen vanuit een worst-case benadering (o.a. oriëntatie en verkeersnelheid), gerekend met 300 bijkomende verkeersbewegingen per dag, blijkt dat de N-depositie vlak naast de weg (0 – 20m) < 0,02 kg N/ha/jaar bedraagt (referentiejaar emissiefactoren 2020).

Het dichtstbijzijnde VEN- en habitatrictlijngebied ligt op ca. 1.8 km en 6 km van het projectgebied. De 1% drempelwaarde wordt niet overschreden. Tijdens de werffase wordt een toename in verkeersbewegingen verwacht t.b.v. de aan- en afvoer van materialen en machines. Exacte aantallen zijn in het dossier niet opgenomen, maar worden als beperkt ingeschat, aangezien het niet hoger zal liggen dan de verkeersbewegingen die in de exploitatiefase verwacht worden.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. Op basis van de voortoets wordt er geen betekenisvolle aantasting verwacht. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. De lozingen hebben geen impact op de instandhoudingsdoelstellingen van stroomafwaarts gelegen speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden (rond de bemaling en sloop) de natuurtoets doorstaat.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 mei 2024 tot en met 19 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 40 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 gebundeld document bestaande uit 43 bezwaarschriften.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 21 augustus 2024 tot en met 19 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 gebundeld document bestaande uit 3 bezwaarschriften.

De bezwaren worden als volgt samengevat en behandeld:

10.1. *Beleid*

--> Strijdig met bestemming:

Voor de site is het enige relevante plan het Gewestplan Gentse en Kanaalzone dd. 14 sept. 1977 (andere planniveaus ontbreken), waar het gebied is ingekleurd als "woongebied".

"Woongebied" laat principieel collectieve studentenhuisvesting toe alsook het aangevraagde "aanvullend programma", maar er moet een toetsing gebeuren aan de onmiddellijke omgeving.

Artikel 5.1.0 stelt : *"Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

Een project met 3 hoge torens van respectievelijk 55,40 m, 42,80 m en 24,80 m bovenop een plint van 7,75 m past niet in een buurt die vooral uit woningen, kleine kantoren en enige baanwinkels bestaat. Bovendien is de toren die het dichtst bij de woonhuizen zou komen zeker niet de laagste (42,80 m + 7,75 m plint).

De motivatie van de architect dat *"de graduele afbouw van het gebouw in drie volumes zorgt voor een verdedigbare inpassing van de nieuwe volumes in de directe omgeving, met het laagste gebouw het dichtste bij de woonomgeving Drie Koningenstraat/Pleispark, ..."*, is onjuist.

Het niet overschrijden van deze ruimtelijke draagkracht is een van de belangrijkste principes geschreven in artikel 1.1.4. van de VCRO.

Tijdens het overlegmoment Wijkmarkt Zwijnaarde, Pleispark, Schilderswijk op 28 en 29 juni 2021 werd door de stad benadrukt dat zij weet hebben van o.a. de parkeerdruk en dat zij zich bewust zijn dat dit de leefkwaliteit van de buurt schaadt. Uit deze besprekingen kwam ook tot uiting dat de zone Pleispark wel in aanmerking komt voor projecten, maar er werd bij vermeld dat er rekening zou gehouden worden met de bestaande toestand. Het huidige project lijkt geen rekening te houden met de bestaande residentiële wijk.

--> ***Bespreking bezwaar:***

In het bezwaar wordt niet betwist dat collectieve studentenhuisvesting binnen de bestemming woongebied vergunbaar is. Er wordt wel gesteld dat geen rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving, wat een voorwaarde is volgens de VCRO. De omgeving rond het terrein kan onderverdeeld worden in twee delen. De zuidoost zijde grenst aan de woonwijk Pleispark. Langs de Kortrijksesteenweg zijn verschillende villa's in de wijk omgevormd naar kleinschalige

kantoren. Eenmaal weg van de steenweg heeft de wijk een uitgesproken residentieel karakter met vrijstaande villa's in een groene omgeving. Aan de noordwestzijde grenst het projectgebied aan de drukke infrastructuur van de Kortrijksesteenweg en het klaverblad van de E40. Hier staat grootschalige bebouwing met een variërende typologie van handelszaken en kantoorcomplexen zoals de KBC-toren met een hoogte van 118 m en het IPES-gebouw (in opbouw) van 42 m hoog. De onmiddellijke omgeving kan dus niet herleid worden tot de residentiële buurt van het Pleispark. Dit is een te eenzijdige kijk op het terrein en de omgeving.

Het feit dat bij de beoordeling van een omgevingsvergunning enkel de bestaande toestand in rekening mag worden gebracht, klopt niet. De VCRO geeft duidelijk aan dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van een omgevingsvergunning niet alleen de bestaande toestand in rekening brengt maar ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en een bijdrage aan het ruimtelijk rendement (artikel 4.3.1). De bestaande toestand is geen spiegel voor toekomstige ontwikkelingen. Het inrichten van grootschalige studentenhuisvesting op dit terrein past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

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

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34 000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3 800 erkende studentenunits bijkwamen.

Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

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

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

Om meer kwalitatieve studentenhuisvesting met een degelijk beheer aan te kunnen bieden, moet verder ingezet worden op grootschalige studentenhuisvestingsprojecten en dit op geschikte locaties in de nabijheid van onderwijscampussen. Het project Drie Koningenstraat bevindt zich op fietsafstand van meerdere campussen voor hoger onderwijs ten zuiden van de stad: op 2,80 km van de campus Ardoyen, op 1,70 km van campus De Sterre, op 2 km van campus UZGent, op 8 km van de campus Merelbeke en op 3 km van campus Schoonmeersen.

De projectsite past daarenboven binnen het locatiebeleid van de Universiteit Gent. De universiteit wenst zich in de toekomst te organiseren volgens een noord-zuid corridor die het centrum van de stad verbindt met Ardoyen. De campussen die zich op deze as bevinden zullen versterkt worden. De zuidelijke onderwijscluster wordt op deze manier één van de drie belangrijkste onderwijsclusters voor de Universiteit Gent.

Deze locatie betreft dan ook een ruimtelijk te verantwoorden keuze.

Zoals hierboven uiteengezet, zorgen de verschillende stedelijke ruimtevragen ervoor dat de druk op de ruimte groot is en dat de resterende ruimte schaars wordt.

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarit. Naast het ophogen van gebouwen is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting een hogere densiteit mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. Ook de brandveiligheidsvoorschriften nemen we mee in de afweging van het gebouw. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. In Ruimte voor Gent worden vier schalen onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw (+ 12 bouwlagen).

Met de aanvraag worden drie volumes gebouwd met een variërende hoogte van 17 (toren A), 13 (toren B) en 7 bouwlagen (toren C). Binnen Ruimte voor Gent situeren de torens zich binnen de tussenschaal en hoogbouw.

Ruimte voor Gent geeft aan dat hoogbouw toegelaten is binnen een overkoepelende visie over de Gentse Skyline (p. 234). Het terrein past binnen een visie over de westelijke torenrij waar de westelijke grens van The Loop een deel van uitmaakt. De ambitie van de stad voor deze plek werd al duidelijk gemaakt in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) met de selectie van het projectgebied binnen de "westelijke torenrij", in de Steenwegstudie (2007) met de selectie van het projectgebied als "baken" en vervolgens hernomen in Ruimte voor Gent met een selectie van het terrein als "transferium" en een herneming van de visie voor de westelijke torenrij.

Ruimte voor Gent selecteert de site als onderdeel van een 'bestaand en verder op te laden' stedelijk transferium (ST 05). Dit knooppunt krijgt een bijzondere rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad. De ligging op de kruising van primair (B402) en hoofdwegennet (E40) met een (verder uit te bouwen) openbaar vervoersas (N43) maakt de plek uitermate geschikt om de overslag te maken van auto naar fiets en openbaar vervoer. Deze overslagfunctie biedt ook mogelijkheden voor een verdere verdichting, en dit onder de vorm van een ruimtelijk baken.

Het terrein uit de aanvraag vormt de beëindiging van wat in het Structuurplan Gent gedefinieerd wordt als de westelijke torenrij. Deze rij start aan de Watersportbaan en stopt aan de Kortrijksesteenweg. Op deze manier wordt de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied vormelijk weergegeven.

Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m² en bevindt zich langs een steenweg. Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4 775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden. Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. Ook de waardevolle bosrand ten zuiden blijft behouden en bijkomend versterkt. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ook ruimte aan 530 studentenkamers, een klein kantoorprogramma en een polyvalente ruimte. Door het programma in 3 volumes met een variërende hoogte te realiseren, worden het behoud aan groen én een verdichting verenigd en in evenwicht gebracht met elkaar.

De enige woningen in de nabijheid van het projectgebied zijn de woningen aan de overzijde van de Drie Koningenstraat (de oostzijde). Het perceel is voldoende ruim en ligt het op voldoende afstand van deze woningen om de hoogte te verantwoorden. De hoogste toren (A) van 17 bouwlagen ligt in de oksel met de E40 en bevindt zich hiermee het verst van de woningen. Toren C is de laagste toren en ligt het dichtst bij de Drie Koningenstraat. De toren ligt op minstens 40 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Toren B is de middelste toren en komt achter de twee andere torens. Deze toren staat dieper en centraler op het terrein waardoor de toren op een grotere afstand tot de Drie Koningenstraat kan komen. De toren ligt op minstens 50 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. De groengordel die het gebouw omringd heeft een grotere breedte waardoor het gebouw afgeschermd wordt van de nabij gelegen woningen. De hoogte van de drie torens is telkens kleiner dan de afstand tot de perceelsgrens. In de beschrijvende nota bij de aanvraag werd een schaduwstudie toegevoegd. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder naar de dichtstbijzijnde woningen het grootst zal zijn in de avond. Belangrijke opmerking hierbij is dat ook de woningen zelf op dit moment van de dag schaduw geven in de tuinzone.

De afstand van minimaal circa 50 m tussen de nieuwbouwwolumes en de dichtstbijzijnde woningen in combinatie met de aanwezigheid van de bomengordel maakt dat het voorgestelde volume aanvaardbaar is voor deze specifieke context.

Tenslotte wordt in het bezwaar verwezen naar de wijkmarkt Zwijnaarde, Pleispark, Schilderswijk op 28 en 29 juni 2021. Op de wijkmarkt is door de stad duidelijk aangegeven dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor het projectgebied. Dit werd gekaderd binnen de visie over de selectie van het terrein binnen het ruimtelijk transferium en de komst van de tram in de toekomst (zie verder onder 7.4 Mobiliteit).

--> Verkaveling:

De Stad Gent heeft zelf, bij het valideren van de Verkavelingsvergunning (dossier nr. 2005_73/ZW-WH/FAV/KDC en VK3474/00) op 5/1/06 geschreven dat in Pleispark enkel eengezinswoningen toegelaten zijn (art1). Om hier dan in de directe omgeving een dergelijk groot project toe te laten is dan ook volledig incoherent.

--> Bespreking bezwaar:

Het referentienummer van de verkaveling waarnaar verwezen wordt is 2005 ZW 175/00 en werd beslist op 05/01/2006. De verkaveling ligt centraal in het Pleispark, omvat een oppervlakte van 2 700 m² en bevat 2 loten met telkens 1 vrijstaande eengezinswoning. Het klopt dat bij de beslissing over de verkaveling het volgend voorschrift via bijzondere voorwaarde is toegevoegd: "enkel eengezinswoningen zijn toegestaan". De context van deze verkaveling centraal in de wijk en het project uit de aanvraag zijn volledig anders. Het projectgebied is maar liefst 17 142 m² groot en vormt een eiland dat omgeven is door de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat. Het grenst aan de rand van de wijk Pleispark en maakt er geen deel van uit. Het terrein heeft een volledig andere typologie dan het terrein waarvan sprake. Er valt dus geen vergelijking te maken tussen beide sites. Bovendien wordt verwezen naar een beslissing van een 18 jaar geleden. Een vergelijking maken tussen twee dossiers met een tijdverschil van 18 jaar is niet relevant gezien de wijzigingen in de ruimtelijke context, de wetgeving en visies. Ter vergelijking: een stedenbouwkundig attest heeft een geldigheidsduur van 2 jaar om dezelfde redenen.

--> Beleidsnota CM-site:

Men refereert naar de beleidsnota 'CM site Kortrijkse steenweg. – Randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling op basis van Ruimte voor Gent' (04/02/2021)". Juridisch gezien heeft deze geen verordenende kracht want deze werd nooit publiek gemaakt.

Deze nota stelt bovendien verschillende voorwaarden waar niet aan voldaan wordt: "Een voorwaarde voor de optimale uitbouw van deze knooppunten is de duurzame overslag, met als hoogste ambitieniveau een tramlijn. Om de economische potenties van deze transferia ten volle te benutten, is een tramdoortrekking tot in deze knooppunten noodzakelijk, gekoppeld aan een grote P+R, P+B en P+W en met bijbehorende voorzieningen en goede fietsverbindingen (via de groenklimateassen of andere vlotte fietsroutes naar de binnenstad en de stadsregio)."

Deze voorwaarde is niet vervuld: er is geen tramlijn gekoppeld aan P+R noch goede fietsverbindingen.

Er wordt verwezen naar een ministerieel besluit van de Vlaamse Overheid op 8 juni 2008. De opmerkingen en bezwaren die onderschreven werden door minister Dirk Van Mechelen, blijven

ook momenteel nog steeds overeind. Het bestuur heeft steeds gemeend dat een dergelijk grootschalig project niet haalbaar is op deze gronden. Derhalve menen de bezwaarindieners dat een zorgvuldig bestuur hier niet van kan afwijken.

--> **Bespreking bezwaar:**

De beleidsnota CM-site is inderdaad geen verordenend instrument. De nota werd opgemaakt door de dienst stedenbouw en ter info voorgelegd aan het college. De aanleiding van de opmaak van de nota was de moeilijke vergunningshistoriek van verschillende aanvragen op het terrein. Begin jaren 2000 diende CM namelijk een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (2003/70171) in voor een kantoorgebouw (12 000 m² bruto vloeroppervlakte) met bijhorende commerciële ruimte (3 500 m²) in een torenvolume. Ongeveer 400 mensen konden werken in de toren.

Na een lange beroepsprocedure werd de aanvraag finaal geweigerd door de Minister en dit ondanks de positieve adviezen van zowel de Stad als de Deputatie. De weigering door de Minister is het ministerieel besluit waarnaar verwezen wordt in het bezwaar.

De Minister wijst in zijn besluit in eerste instantie op de negatieve mobiliteitseffecten. Deze plek is enkel maar goed te bereiken met de auto en niet met het openbaar vervoer. Het kruispunt waar de ontwikkeling op uitgaat is onveilig en niet in staat om een project van dergelijke omvang te ontsluiten. De Minister stelde dat de ontwikkelaar voor zijn project afhankelijk is van de wegbeheerder om het kruispunt herin te richten. Tot slot wijst de Minister er nog op dat de keuze voor een dergelijk grootschalig project niet kadert in een ruimere visie. Ook de redenering dat de hoogbouw past in het concept van de 'westelijke torenrij' – zoals uiteengezet in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - wordt niet gevolgd. Stad Gent heeft het dossier altijd positief geadviseerd. Het project paste binnen de krijtlijnen die het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) voor de steenwegen uiteenzet. Deze krijtlijnen vormen de basis voor de in 2007 uitgewerkte 'steenwegstudie'. Deze studie bevestigt de bakenfunctie en ondersteunt een grootschalig, stedelijk kantoorproject op deze plek.

Op basis van Ruimte voor Gent werden de randvoorwaarden voor projectontwikkeling bijgesteld. Ruimte voor Gent acht een tramdoortrekking noodzakelijk om de economische potenties ten volle te kunnen benutten. Met het huidig bereikbaarheidsprofiel zijn functies met een beperkte autoattractiviteit beter geschikt. Het gaat om functies zoals detailhandel met grote winkelloppervlaktes, grootschalige leisure, maakbedrijvigheid en studentenhuisvesting. Studentenhuisvesting is een vorm van wonen die geen automobilititeit genereert. Aan het verblijf zijn m.a.w. géén parkeervoorzieningen gekoppeld (m.u.v. kortparkeerplaatsen voor 'laden- en lossen'). De conclusie was dat een autonome en grootschalige kantoorontwikkeling pas verdedigbaar is wanneer de site ontsloten is door een hoogwaardig openbaar vervoer.

In het bezwaar wordt de voorwaarde voor een hoogwaardig openbaar vervoer dus niet correct gebruikt. De voorwaarde werd vastgehangen aan een autonoom grootschalig kantoorprogramma. In de nota staat dat studentenhuisvesting binnen het huidig bereikbaarheidsprofiel een passende invulling is voor deze plek. Een tramlijn was dus nooit een voorwaarde voor een studentenprogramma.

Ondertussen is de omgevingsvergunning voor de heraanleg van het kruispunt Kortrijksesteenweg en Drie Koningenstraat op 28/10/2020 vergund (OMV_2020021537) door de Vlaamse Overheid.

De vergunning bevat een samenwerkingsovereenkomst voor de heraanleg van het kruispunt waardoor de inrichting van de weg voor voetgangers en fietsers verbetert en de oversteekbaarheid op dit punt van de Kortrijksesteenweg verhoogt.

--> Behoorlijk bestuur:

De beginselen van behoorlijk bestuur vereisen dat een overheid consequent is in zijn beleid. Wanneer de bezwaarindieners hun woning gebouwd hebben, hebben ze zich geïnformeerd bij de Stad. Op het perceel uit de aanvraag stonden reeds twee huizen en de bezwaarindieners konden zich verwachten op de bouw van ook andere woningen.

--> **Bespreking bezwaar:**

Het is onduidelijk op welke informatie het bezwaar gebaseerd is. De vergunningenhistoriek voor het projectgebied toont duidelijk dat het altijd de intentie is geweest om een project op deze site te realiseren. Begin jaren 2000 diende CM namelijk een aanvraag (2003/70171) in voor een kantoorgebouw (12 000 m²) met bijhorende commerciële ruimte (3 500 m²). Ongeveer 400 mensen konden werken in de toren. De kantoren vormden een torenvolume.

Naast deze vergunningenhistoriek van het projectgebied heeft de stad in verschillende visies de ambitie voor het projectgebied duidelijk omschreven. Ruimte voor Gent geeft aan dat hoogbouw toegelaten is binnen een overkoepelende visie over de Gentse Skyline (p. 234). Het terrein past binnen een visie over de westelijke torenrij waar de westelijke grens van The Loop een deel van uitmaakt. De ambitie van de stad voor deze plek werd al duidelijk gemaakt in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) met de selectie van het projectgebied binnen de "westelijke torenrij", in de Steenwegstudie (2007) met de selectie van het projectgebied als "baken" en hernomen in Ruimte voor Gent met een selectie van het terrein als "transferium" en een herneming van de visie voor de westelijke torenrij. (meer informatie over deze visies, zie boven in dit verslag: 7.1 Beleid – strijdig met de bestemming).

10.2. Hinderaspecten en milieueffecten

--> Geluidsoverlast:

Plint:

In de plint onder toren B komt het zgn. studentenhuus, de in- en uitrit voor de gehele parking, de algemene ingang, de K+R, kortom alle functies die drukte en lawaai veroorzaken op korte afstand van de Drie Koningenstraat.

Technische installaties:

De geluidsnormen voor warmtepompen zijn recent verstrengd. Gezien toren B het dichtsbij de bewoning zou komen en gezien de overheersende zuidwestenwind alle lawaai van de site richting Pleispark stuurt bestaat de vrees dat de wind dit permanente lawaai zal verspreiden over gans Pleispark. De bouwheer verwijst naar een akoestische studie in bijlage maar deze was niet bijgevoegd.

Nachtlawaai:

In de buurt van de site is niets om studenten te entertainen of bezig te houden: geen activiteiten, geen cafés, geen park. Wat houdt studenten tegen om met een bak bier en een soundbox op het rondpunt in de woonwijk te komen zitten vraagt een bewaarindieners zich af (zie Maaltebruggepark waar studenten van Don Bosco wandelen).

--> Bespreking bezwaar:

Plint:

In de plint onder toren B bevindt zich inderdaad de inrit naar de fietsenberging en de ontvangstruimtes voor de studenten. De koppeling van de inrit naar de fietsenberging en de ontvangstruimtes voor de studenten is logisch. De nabijheid van de ontvangstruimte maakt namelijk dat sociale controle mogelijk is. De fietsenstalling is bereikbaar via een rechtstreeks pad vanaf de Kortrijksesteenweg. Studenten zullen deze route volgen, dit is de kortste en veiligste route. Er is geen enkele reden om via de Drie Koningenstraat te fietsen.

De eerste drie verdiepingen van toren B bevatten gemeenschappelijke functies voor de studenten zoals een collectieve zitruimte, een atelier en een stille ruimte. De ruimtes trekken zich met enkele meters terug onder de bovenste verdiepingen waardoor de afstand tot de woningen langs de Drie Koningenstraat stijgt. De uitgang op het gelijkvloers richt zich naar de binnenzones in het project. De functies in het gebouw maken geen connectie met de Drie Koningenstraat. Het project richt zich naar binnen.

De inrit naar de ondergrondse parking ligt aan de oostzijde van toren B op de plek waar vandaag de 2 te slopen woningen staan. De locatie van de inrit is gebaseerd op het huidig terreinprofiel van de site. Door de inrit op deze plek te situeren, is het grondverzet zo klein mogelijk en kan de inrijhelling laag gehouden worden. Daarnaast situeren zich ter hoogte van de inrit het minste hoogstammige bomen. De gracht langs de Drie Koningenstraat is in de bestaande toestand al ingebuisd ter hoogte van de inrit. De locatie van de inrit heeft ruimtelijk een kleine impact en is een logische keuze.

Technische installaties:

De nota met de akoestische studie werd wel opgenomen als bijlage bij de aanvraag en heeft de titel "nota geluidsspreiding naar de omgeving". De studie houdt rekening met verschillende geluidsbronnen waaronder ook de technische installaties zoals de twee warmtepompen en de luchtgroepen (andere elementen die in rekening worden gebracht zijn de binnenactiviteiten (polyvalente zaal en horeca) en het toekomstend en vertrekkend verkeer).

*De warmtepompen met luchtgroepen situeren zich op het plat dak van toren A en toren B. De technische installaties op de daken zijn rondom ingesloten met een geluidreflecterende muur die bij de constructie van het gebouw behoort. De hoogte van de muur is ten minste dezelfde als het hoogste punt van de technische installatie. Hiermee houdt de studie rekening. Om te garanderen dat de hoogte van de muur even hoog is als het hoogste punt van de technische installatie wordt dit hernoemen als **bijzondere voorwaarde**.*

De studie concludeert dat bij de omliggende woningen aan de VLAREM II eisen voor het specifieke geluid in open lucht worden voldaan.

De toestellen zijn volgens VlareM ingedeeld. Zij dienen aldus expliciet te voldoen aan de geluidsnormen van VlareM II. Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan aftoetsen aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden.

Nachtlawaai:

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

De bezwaarindiener vermeldt in het bezwaar een grasperk op een rotonde. Dit heeft niet de kwaliteiten zoals een park om in groep af te spreken. De studenten beschikken binnen het project over een grote centrale tuin van 1 100 m² waarin ze terecht kunnen om te verpozen of verkoeling te zoeken. Er wordt vermoed dat studenten vooral in het centrum zullen uitgaan of afspreken met vrienden. Dit leert de ervaring bij andere projecten die verder van de binnenstad liggen (zoals Bro Upkot).

De UGent heeft een lange traditie in het exploiteren van grote gebouwen met studentenhuysvesting. Binnen de studentenhomes van UGent is een intern reglement van toepassing, dat onder meer geluidsoverlast verbiedt. Er wordt enerzijds ingezet op community-vorming en anderzijds op professioneel 24/7 beheer.

Op het vlak van community-vorming wordt er in de studentenhomes van UGent met homeraden gewerkt. Deze raden worden door de studenten zelf georganiseerd. De homeraad neemt verantwoordelijkheid op in het informeren en verbinden van de (nieuwe) studenten door het organiseren van allerlei activiteiten (sport, film, spelletjesavonden...) maar ook acties zoals de milieukeek om te sensibiliseren over energieverbruik of de swap-shop waarbij studenten spullen herbruiken. De kotcoach is een UGent-medewerker die voor alle studentenhomes inzet op communicatie en verbinding door een laagdrempelig aanspreekpunt te zijn voor de studenten. Waar mogelijk worden problemen door bemiddeling aangepakt, indien nodig kunnen ook concrete maatregelen of zelfs sancties ten aanzien van individuele studenten genomen worden.

Voor de verschillende studentenhomes zijn homebeheerders verantwoordelijk. Zij volgen het onderhoud en de herstellingen op en zien onder meer toe op het naleven van de veiligheidsregels. Verder heeft de UGent een interne bewakingsdienst die 24/7 alarmen en noodoproepen behandelt. Zowel technische problemen, security-incidenten als bijvoorbeeld foutparkeerders of geluidsoverlast worden daar onmiddellijk aangepakt door een team van bewakingsagenten en technische medewerkers. Ook buurtbewoners kunnen 24/7 contact opnemen als er problemen zijn met UGent-gebouwen.

--> Vandalisme:

Door de aanwezigheid van zoveel studenten zal er meer afval op straat liggen en klein vandalisme gebeuren.

--> Bespreking bezwaar:

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw. Het verzamelen en afvoeren van het afval gebeurt dit op een georganiseerde manier.

Het toenemen van vandalisme en vervuiling is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is deze vervuiling en vandalisme niet uit te sluiten. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.

--> Beheersovereenkomst:

De bezwaarindieners vinden het onduidelijk hoe er geregeld zou worden dat de studenten geen burenhinder zouden geven zonder huisbewaarder. Een conciërge is nodig om snel in te grijpen. Nochtans stelde de stad als voorwaarde voor collectieve studentenhuisvesting wél het voorzien van een conciërge. Het is onbegrijpelijk dat de veruit grootste studentenhuisvesting van de Stad Gent geen conciërge zou hebben. Een 24/7 telefooncentrale werkt niet. Er is geen ontwerp toegevoegd van het huishoudelijk reglement zodat de scope hiervan niet kan worden ingeschat.

--> **Bespreking bezwaar:**

Het voorzien van een inwonende conciërge staat niet opgenomen in de beheersovereenkomst en is bijgevolg niet verplicht. Het algemeen bouwreglement heeft dergelijke inwonende conciërge wel mogelijk gemaakt (artikel 4.24). De noodzaak tot het voorzien van een conciërge wordt casus per casus onderzocht in het voortraject van een omgevingsvergunningsaanvraag en is afhankelijk van verscheidene factoren: het aantal studenten, de directe omgeving waarin de aanvraag zich bevindt (aanwezige functies, densiteit ...) etc. Deze factoren bepalen of al dan niet het verplichte meldpunt (cfr. de beheersovereenkomst) volstaat of een meer intensief beheer vereist is (met name met een sterkere aanwezigheid in het project). Dit kan dan een inwonende conciërge zijn of bijvoorbeeld een beheer georganiseerd door 1 van de functies in de plint (handelszaak, dienst ...), een gedeelde conciërge met een naastliggend sociaal huisvestingsproject...

Het beheer van grootschalige studentenhuisvesting zal zeker de eerste 30 jaar georganiseerd worden door de UGent. Het is dus de UGent die de eerste 30 jaar het pand zal huren, onderverhuren, uitbaten en beheren.

Voor de verschillende studentenhomes zijn homebeheerders verantwoordelijk. Zij volgen het onderhoud en de herstellingen op en zien onder meer toe op het naleven van de veiligheidsregels. Verder heeft de UGent een interne bewakingsdienst die 24/7 alarmen en noodoproepen behandelt. Zowel technische problemen, security-incidenten als bijvoorbeeld foutparkeerders of geluidsoverlast worden daar onmiddellijk aangepakt door een team van bewakingsagenten en technische medewerkers. Ook buurtbewoners kunnen 24/7 contact opnemen als er problemen zijn met UGent-gebouwen. Ervaring leert dat een 24/7 telefooncentrale bij deze projecten wel werkt.

Aangezien het beheer georganiseerd wordt door UGent, is een inwonende conciërge niet gevraagd. Wat wel interessant is, is het voorzien van een afgesloten kantooruimte voor de gebouwbeheerder. Dit kantoor is het fysiek aanspreekpunt voor studenten en bewoners om

bezorgdheden mee te geven. Via **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat “in torenvolume B op het gelijkvloers een afgesloten ruimte van minstens 10 m² met bureau ingericht moet worden dat als kantoor gebruikt kan worden door de gebouwbeheerder.” Op deze manier krijgt de beheerder ook een fysieke plek in het gebouw.

De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

--> Visuele vervuiling:

Er worden zowel een nieuwe elektriciteitscabine als 8 (+2 in optie) grote ondergrondse containers tegenover de woning in de Drie Koningenstraat geplaatst. Dit zorgt voor visuele vervuiling voor die woningen.

--> Bespreking bezwaar:

Het gaat om ondergrondse afvalcontainers. Dit betekent dat het grootste deel van de containers ondergronds zit. Visueel is aan de bovenkant enkel een kleine constructie van nog geen meter hoog zichtbaar. Er kan dan ook geen enkele visuele vervuiling door deze constructies plaatsvinden.

De locatie van de containers is weloverwogen. De containers liggen aan de zuidzijde van het terrein, daar waar vroeger de twee eengezinswoningen stonden. Op deze plaats staan in de bestaande situatie geen grote bomen op de grens met het openbaar domein. Er staan enkel 2 kleine straatbomen die verplaatst worden. Ook de bestaande gracht is op deze plek reeds ingebuisd. De containers moeten grenzen aan het openbaar domein en bereikbaar zijn via een kraan. Dit maakt het onmogelijk om een groenbuffer tussen de containers en het openbaar domein te realiseren. De plaats voor de ondergrondse afvalcontainers is weloverwogen.

De nutscabine komt op circa 6,50 m van het openbaar domein. Hier is ruimte om een groene haag te realiseren om de cabine af te schermen vanaf de straat. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

--> Schaduw en inkijk:

Het gebouw veroorzaakt overmatig schaduw en inkijk in de tuinen en woningen van de omliggende buurt. Volgens de schaduwstudie blijft de afname van het zonlicht en de schaduwwerking naar de buurt door het beoogde project beperkt en reikt de schaduw van het gebouw nooit verder dan de al aanwezige schaduw van de bestaande bomen. Bezwaarindieners stellen dat de schaduw van een gebouw geenszins kan worden vergeleken met de schaduw van een boom, zelfs al staat de boom in vol blad.

--> Bespreking bezwaar:

Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m² en bevindt zich langs een steenweg. Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4 775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden. Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. Ook de waardevolle bosrand ten zuiden blijft behouden en bijkomend versterkt. Dit zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ook ruimte aan 530 studentenkamers, een klein kantoorprogramma en een polyvalente ruimte. Door het programma in 3 volumes met een variërende hoogte te realiseren, worden het behoud aan groen én een verdichting verenigd en in evenwicht gebracht met elkaar.

De enige woningen in de nabijheid van het projectgebied zijn de woningen aan de overzijde van de Drie Koningenstraat (de oostzijde). Het perceel is voldoende ruim en ligt het op voldoende afstand van deze woningen om de hoogte te verantwoorden. De hoogste toren (A) van 17 bouwlagen ligt in de oksel met de E40 en bevindt zich hiermee het verst van de woningen. Toren C is de laagste toren en ligt het dichtst bij de Drie Koningenstraat, op minstens 40 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Toren B is de middelste toren en komt achter de twee andere torens. Deze toren staat dieper en centraler op het terrein waardoor de toren op een grotere afstand tot de Drie Koningenstraat kan komen, op minstens 50 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. De groengordel rond het gebouw heeft een grotere breedte waardoor het gebouw afgeschermd wordt van de nabij gelegen woningen. De hoogte van de drie torens is telkens kleiner dan de afstand tot de perceelsgrens. In de beschrijvende nota bij de aanvraag werd een schaduwstudie toegevoegd. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder naar de dichtstbijzijnde woningen het grootst zal zijn in de avond. Belangrijke opmerking hierbij is dat ook de woningen zelf op dit moment van de dag schaduw geven in de tuinzone. De grootste schaduwhinder valt richting de Kortrijksesteenweg en de tegenover gelegen winkels.

--> Overlast werf:

Tijdens de bouwperiode kunnen er aanzienlijke veiligheidsrisico's ontstaan voor de buurtbewoners, zoals verhoogde verkeersdrukte door bouwverkeer, geluidsoverlast, stof en mogelijk gevaarlijke situaties door bouwactiviteiten. Dit kan vooral problematisch zijn voor kinderen en ouderen in de buurt.

Nergens worden maatregelen voorgesteld om de resterende biologisch waardevolle zones te beschermen tegen beschadigingen door dit vrachtverkeer, machines, opstapeling van materialen ed.

--> Bespreking bezwaar:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.

Voor aanvang der werken moet de totale boombeschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen afgezet worden op aanwijzing van een boomdeskundige. De verbodsbepalingen beschreven in het BEA-rapport met betrekking tot de TBBZ moeten gerespecteerd worden. De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om

*de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen. De infiltratiegrachten dienen lokaal minder diep gemaakt te worden (en gecompenseerd elders waar geen bomen geïmpacteerd worden) indien wortelschade te groot wordt (omgeving bomen nrs. 81, 52 en 46). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.*

--> Archeologie:

Er wordt nergens vermeld dat er op en rond deze site ooit het dorp Maelte lag. Dit is het eerste dorp langs de toenmalige verbinding vanuit Gent met Kortrijk die voor de aanleg van de steenweg in 1720 via de Putkapelstraat, Drie Koningenstraat (zo genoemd naar de afspanning) en Putstraat liep. Dit was in leen door de bekende patriciërs Van Rym in leen van de St Pietersabdij. De bezwaarindiener stelt dat dit archeologisch een meer belangrijke site is (met ook sporen van WO II) dan het MER vooropstelt.

--> Bespreking bezwaar:

Het gehucht Maalte is in de huidige tijdsperiode volledig verdwenen op een aantal objecten na. De meest waardevolle artefacten werden opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed of beschermd als monument, stadsgezicht of landschap. Volgens het Agentschap Onroerend Erfgoed zijn op het perceel zelf geen erfgoedobjecten aanwezig. De waardevolle overblijfselen van het gehucht Maalte zijn voldoende beschreven in de project-MER-screening.

Om te vermijden dat er toch archeologische resten op het terrein zouden verdwijnen zal bijkomend archeologisch vooronderzoek gevoerd worden dat beschreven staat in de archeologienota toegevoegd aan de aanvraag. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft akte genomen van de archeologienota.

*Bovendien wordt het volgende opgelegd als **bijzondere voorwaarde**: "De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 28634 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."*

Omwille van deze redenen gaan we ervan uit dat er voldoende rekening gehouden zal worden met potentiële archeologische vondsten.

--> Natuur:

Bezwaarindieners stellen dat dit nog één van de weinige groene oases is ten midden van de driehoek E40-R4-steenweg. Hier zitten veel dieren gaande van eekhoorns tot salamanders kikkers en padden, bonte specht, uilen, ... Het laten sneuvelen van dit laatste stuk groen is jammer.

--> Bespreking bezwaar:

Het terrein is inderdaad één van de grotere onbebouwde terreinen in deze onmiddellijke omgeving, met uitzondering van de groen bestemde ruimtes zoals het Parkbos, het Maaltepark,... Elke grotere braakliggende niet verharde zone heeft een zekere bijdrage aan de natuur(waarden). Het perceel ligt vandaag in woongebied wat maakt dat een bouwverbod niet afdwingbaar is. In het ontwerp is wel gezocht naar een evenwicht tussen het behoud van groene ruimte en het geven van bouwmogelijkheden.

Het verlies van deze groene ruimte valt te betreuren voor de direct omwonenden, doch valt volledig te verantwoorden door de randstedelijke ligging in een transferium. Het behoort tot de visie van de stad om deze knooppunten op een kwaliteitsvolle wijze te gaan verdichten en dit met een sterk stedelijk profiel. Hiermee wordt ernaar gestreefd om de grotere open ruimten in het buitengebied van verdere bebouwing te vrijwaren en de woonbehoefte maximaal in het stedelijk gebied te concentreren. De kant van het terrein dat als bosgebied bestemd is volgens het Natuurdecreet blijft integraal behouden. Het perceel ligt juridisch in woongebied waardoor het groen karakter van een terrein onvoldoende reden geeft om een omgevingsvergunning te weigeren.

Via een Bomen Effecten Analyse (BEA), opgemaakt door Gardica op 01/03/2023 in opdracht van de bouwheer, zijn de bomen op de projectsite geïnventariseerd en visueel geïnspecteerd. Om het project te bouwen moeten 11 bomen gerooid worden. De 2 bomen op openbaar domein worden verplaatst voor het realiseren van de nieuwe inrit. Ter compensatie worden nieuwe bomen aangeplant. Het project is zo opgebouwd dat binnen de grachtenstructuur een groene verblijfszone wordt gecreëerd waar de gebruiker centraal staat. In de zone buiten de grachtenstructuur krijgt de natuur vrij spel. Deze zone wordt een aaneengesloten extensief beheerde groengordel die afgeschermd is van een intensief gebruik waardoor de biodiversiteit kansen krijgt.

--> Biologische waardering:

Op de Biologische waarderingskaart van Gent staat meer dan $\frac{3}{4}$ van de site gemerkt als een complex van biologisch waardevol tot zeer waardevolle elementen. Op de site zelf verdwijnt onvermijdelijk deze natuur maar men heeft onvoldoende aandacht voor de bescherming van de resterende natuur op zowel de site zelf als daarbuiten. Dit is nochtans wettelijk verplicht wegens de zorgvuldigheidsplicht qua natuur (cf. Vlaams Natuurdecreet).

--> Bespreking bezwaar:

Het terrein is grotendeels een biologisch waardevol grasland (hp+) met verspreid enkele hoogstammige bomen en anderzijds een bosje. Langs de Drie Koningenstraat situeert zich nog een zeer waardevolle oude haagbeukenrij. Het bosje en de rij haagbeuken worden intact behouden. Het grasland wordt effectief ingenomen. Deze vegetatie is niet beschermd volgens het natuurdecreet. Bij de bepaling van de positie van het gebouw is getracht om zoveel mogelijk opgaand groen te behoeden (bosje, bomen). Gezien gelegen in woongebied, is het bebouwen van het terrein toegelaten, maar de aanwezige natuurelementen zijn dus wel degelijk 'sturend' geweest.

Een ETT'er is aangesteld om het te behouden opgaand groen te beschermen door het formuleren van maatregelen.

Ook buiten het projectgebied zullen maatregelen genomen worden indien blijkt dat de impact van de werfactiviteiten (meer bepaald de bemalingsactiviteiten) de bomen in de tuinen binnen de aanpalende residentiële wijk aantasten (in overeenstemming met de voorwaarden met betrekking tot de bemaling).

--> Bemaling:

De bemaling is met 224.460 m³ gedurende 9 maanden enorm. Quasi het hele perceel wordt bemaald en het grondwaterpeil moet minstens 6,5 m dalen. De invloedstraal hiervan is 800 m

richting het Pleispark. De invloed op de omgeving wordt niet verder toegelicht in de aanvraag en lijkt niet grondig te zijn onderzocht.

Er is niet onderzocht wat het effect zal zijn op de bomen richting de E40, noch wat het effect is op de vele bomen in het Pleispark. Op de percelen in het Pleispark bevinden zich verschillende waardevolle bomen, waaronder een eik van ca. 100 jaar oud. Op minder dan 100 m van de projectsite is er een biologisch zeer waardevolle zone (een aloude kasteelvijver). Men beweert dat de vijver niet gevoelig is voor het grondwaterpeil maar dit is manifest onjuist: deze vijver krijgt geen enkele voeding van enige watertoevoer en gaat op en neer met het grondwater.

Er blijkt eveneens niet onderzocht te zijn wat het risico is op zettingsgevaar voor de woningen in het Pleispark. Verschillende woningen zijn onderkelderd. Veranderingen in de grondwaterstand kunnen leiden tot bodemdaling en schade aan de funderingen van deze woningen.

De bezwaarindieners stellen zich de vraag welke maatregelen er voor hen genomen zullen worden.

--> **Bespreking bezwaar**

Het bezwaar handelt over de mogelijke schade aan bomen, een vijver en woningen buiten de site. Niet over mogelijke schade aan bomen op de site. Tijdens de bemaling wordt gewerkt met waterremmende wanden. Dit zorgt voor de grootste vermindering aan debiet van bemalingswater. Het effect op het park en zettingsgevaar voor de woningen wordt via deze maatregel beperkt.

Het zettingsgevaar werd onderzocht in het rapport bij de aanvraag (zie '2024 02 27-LSCH_SWOU-AGT5436-Rapport-v1'). De berekende theoretische zettingen zijn lager dan 20 mm (12 mm). Ook de berekende differentiële zettingen bedragen tussen 1/1020 en 1/1190, wat lager is dan de algemeen aanvaarde grenswaarde van 1/700 (Richtlijnen Bemalingen 2021 – VMM). Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling is beperkt. Er wordt de aanvrager wel op gewezen dat hij zich moet houden aan artikel 5.53.1.3 van Vlarem II dat zegt dat alle voorzorgen genomen moeten worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden.

Het bemalingswater wordt geloosd in de grachten in de omgeving (oostelijke gracht). De bemaling kan inderdaad een invloed hebben op de bomen buiten de site (door de theoretische grondwaterverlaging van meer dan 50 cm). Ook de vijver en de bomen in privé-tuinen en op openbaar domein moeten beschermd worden. Hiervoor dient een ETW (European Tree Worker) aangesteld en wordt deze opgevolgd door de groendienst van Stad Gent.

Bij werken aan of nabij te behouden bomen moeten de nodige maatregelen (zoals het aanbrengen van een bewateringssysteem) worden getroffen om de bomen zodoende overlevingskansen te bieden die door de werken (onder meer de noodzakelijke bemalingsactiviteiten) zullen geïmpacteerd worden. Op eigen terrein worden peilbuizen geplaatst om het grondwater te monitoren.

Ook buiten het eigen terrein moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bomen overlevingskansen te bieden die door de werken geïmpacteerd kunnen worden. Dit betreft in het bijzonder de grote bomen in het Pleispark en ook de vijver ter hoogte van perceel 350N langs de

Kortrijksesteenweg. Maatregelen kunnen onder andere de volgende zijn: waar nodig de bevoeiing/infiltratie en het plaatsen van peilbuizen op 3 plaatsen in de wijk (1 peilbuis op een openbare groenzone aan Maaltemeers (ter hoogte van Maaltemeers 81 en 94), 1 peilbuis op de openbare groenzone op het rondpunt aan Pleispark (ter hoogte van Pleispark 27, 29 en 10) en 1 peilbuis naast de vijver op perceel 350N langs de Kortrijksesteenweg. Op deze manier kunnen grondwatertafeldalingen opgevolgd worden en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en de vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) ingeschat worden.

*Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden **waar nodig** (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.*

Op deze manier worden mogelijk schadelijke invloeden ondervangen zoals de daling van grondwater en droogteperiode en moet de initiatiefnemer de groendienst van de stad contacteren en in overleg met een ETW'er nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. Indien het grondwater op een redelijke peil blijft en het regent voldoende, zijn er geen maatregelen buiten de projectzone nodig.

*De bovenstaande maatregelen worden als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.*

--> MER plicht:

De milieu-impact is dermate dat een screening niet voldoende is en er een MER plan moet opgesteld worden.

--> Bespreking bezwaar:

Voor openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor het milieu, is milieueffectrapportage verplicht. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen een plan-MER, een project-MER en een project-MER-screening. Een plan-MER wordt opgemaakt voor beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere planningsinitiatieven. De aanvraag betreft een bouwproject, dus hoeft er geen plan-MER opgemaakt te worden.

De project-MER-plicht geldt meestal voor grote of ingrijpende projecten. In vele gevallen zal men drempelwaarden gebruiken (in de vorm van productieomvang of lengte- of oppervlaktemaat). Wanneer die drempels overschreden worden, geldt de MER-plicht. Deze projecten zijn opgenomen in bijlage I en II van het MER-besluit. Voor sommige kleinere projecten geldt een screeningsplicht. Alleen als een screening van het project uitwijst dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, moet een MER opgemaakt worden. Deze projecten zijn opgenomen in bijlage III van het MER-besluit.

Het huidig project valt onder rubriek 10.b, rubriek 10.j en rubriek 2.c uit bijlage III van het MER-besluit waardoor enkel een screeningsplicht geldt. Aan de vergunningsaanvraag werd een uitgebreide project-mer-screening toegevoegd waarin het effect van het project op de mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid/trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed,

licht/straling en afvalstoffen uitvoering werd onderzocht. De volledige project-mer-screening is opgeladen als bijlage "PrMERscreening Drie Koningen" bij het dossier. De conclusie van de screening is:

<<"Uit de mobiliteitstoets blijkt dat effecten inzake mobiliteit niet aanzienlijk zijn. Ten aanzien van lucht, geluid en trillingen worden tevens geen aanzienlijke effecten verwacht. Inzake bodemwijzigingen zal de bestaande regelgeving tijdens de aanleg- en de exploitatiefase gerespecteerd worden. Er wordt geen aanzienlijke impact op waterhuishouding van het terrein verwacht. Het projectgebied is niet gelegen in of op korte afstand van beschermde groengebieden, Natura 2000-gebieden en/of VEN-gebieden. Er worden geen aanzienlijke effecten op natuurwaarden verwacht. Rekening houdend met de kenmerken van het voorgenomen project, de omgeving en bovenstaande analyse blijkt dat de milieueffecten ten gevolge van het project niet aanzienlijk zijn alle aspecten uitgebreid beschreven staan.">>

Bijgevolg voldoet de aanvraag aan de MER-plicht.

10.3. Afwatering

--> Wateroverlast:

De bezwaarindiener begrijpt niet dat de project MER-screening een positief effect van het project op het grondwater verwacht. Nu is 95% van de site onverhard en is er geen afvloeiing naar de gracht langs de N43 (deze ligt hoger dan het afhellend terrein), maar er zal 81% verhard worden. De wijk wordt nu al zwaar getroffen door wateroverlast bij hevige regenbuien.

De bouwheer heeft op de uiteenzetting van hun plannen zelf toegegeven dat het een zeer natte grond betreft. De bewaarindiener vraagt zich af waarom men hier ondergrondse parkeergarages mag bouwen en elders in het Pleispark of Drie koningenstraat niet meer.

--> Bespreking bezwaar:

Het cijfermateriaal in het bezwaar is niet correct. Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m² en bevindt zich langs een steenweg. Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4 775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden. Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen en onverhard. De veronderstelling dat 81% van de site verhard wordt, klopt dus niet.

Volgens recent opgemaakte overstromingskaarten (2023) is de volledige site niet overstromingsgevoelig. Enkel in de omgeving van de Grietgracht, die van het noordoosten tot het zuidwesten doorheen het Pleispark loopt, is de overstromingskans zeer groot. De grootste overstromingskans bevindt zich in het zuiden van de wijk op minstens 140 m van het projectgebied. Deze overstromingskaarten maken deel uit van het Watertoetsbesluit en zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022.

Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn. Er hoeven geen maatregelen

genomen te worden inzake overstromingsveilig bouwen zoals we elders in het Pleispark wel zouden opleggen.

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

De toetsing aan beide verordeningen wordt besproken in paragraaf 5 van dit verslag 'Waterparagraaf'. Het project doorstaat de watertoets.

--> Riolering:

De bezwaarindiener stelt dat er geen gescheiden rioleringsstelsel ligt langs de N43 en vreest dat de overloop van zowel het sanitair water als van de septische putten (voor de toiletten) in de gracht zal geloosd worden en niet naar het RWZI zal lopen. Nergens kon de bezwaarindiener een raming van het afvalwater van de badkamers, toiletten, keukens ed. vinden. De bezwaarindiener vraagt zich af of dergelijke lozing nog verantwoord is in deze tijd en wat het effect op de waterkwaliteit zal zijn.

De riolering in het Pleispark loopt zowel op straat als binnenshuis bij hevige regenval vaak over omdat deze te hoog gelegen is. De bezwaarindiener maakt zich zorgen welke invloed 548 bijkomende douches en toiletten zullen hebben en vreest dat de riolering hier niet op voorzien is.

--> Bespreking bezwaar:

Farys onderzocht het effect van de voorliggende aanvraag op de bestaande riolering en adviseerde de nieuwe riolering voor de meergezinswoning en het toekomstig openbaar domein voorwaardelijk gunstig. De opgelegde voorwaarden worden overgenomen als bijzondere voorwaarden binnen deze omgevingsvergunning. Op deze manier wordt gegarandeerd dat het nieuwbouwproject op de bestaande riolering kan aansluiten.

Verder is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

10.4. Mobiliteit

--> Gebrekkig openbaar vervoer:

De motivatie van de inplanting van het project steunt in belangrijke mate op de goede ontsluiting met het openbaar vervoer. De beschrijvende nota stelt dat er een bushalte is aan de projectsite. De bezwaarindiener stelt dat dit niet correct is. De halte Drie Koningen wordt al vele jaren niet meer regulier bediend (omdat de bus al vooraf afslaat naar The Loop), tenzij door een belbus.

Daarnaast is het onrealistisch om 500 studenten zich met het openbaar vervoer te laten verplaatsen (of de fiets) aangezien er maar om de 10 minuten een tram is en om de 20 à 30

minuten een bus elders op de steenweg. Ook is er al het studentenverkeer van Don Bosco waar men rekening mee moet houden.

--> Bespreking bezwaar:

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Bovenhove', op ca. 250 m afstand. Hier stoppen de buslijnen 76, 77 en 78. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Flanders Expo' met tram T1, op ca 650 m (via de doorsteek over de parking aan de overzijde van de straat). De halte 'Maalte' ligt op ca dezelfde afstand en heeft hetzelfde aanbod van bus- en tramlijnen. De huidige totale reistijd naar het station is ongeveer 15 minuten (OV-rit + wandelafstand). Op langere termijn wordt de tram doorgetrokken naar het Parkbos in Zwijnaarde, waarna men hier een tramhalte voor de deur zal hebben. Het project om de tram door te trekken heet Gentspoort (www.gentspoort.be).

Dit project van de Vlaamse Overheid plant 10 kilometer nieuwe tramlijnen, onder meer op een groot stuk van de Kortrijksesteenweg, tussen het Parkbos en de huidige eindhalte aan Maria Middelaars.

De verlenging van de bestaande tramverbinding zal het aanbod van het openbaar vervoer op de Kortrijksesteenweg sterk verbeteren. De ambities van dit project mikken ook op veilige voetgangers- en fietsinfrastructuur. De startnota en het schetsontwerp van Gentspoort werd inmiddels goedgekeurd waardoor dit project op schema blijft om met de werken te kunnen starten in 2027.

In de startnota is onder meer bepaald dat er een tramhalte zal komen ter hoogte van het kruispunt Putkapelstraat-Driekoningenstraat. Dit project zal dus zorgen voor meer aanbod en bereikbaarheid met het openbaar vervoer én voor betere fietspaden voor aantrekkelijker duurzame vervoerswijzen zullen zorgen.

Gentspoort zal niet zorgen voor meer parkeerplaatsen, maar zal wel de afhankelijkheid van de auto doen afnemen door betere alternatieven.

--> Verkeersveiligheid

De bezwaarindiener merkt op dat Traject BV zelf diverse kritische bedenkingen heeft over de verkeersveiligheid en comfort voor fietsers en voetgangers. De bestaande voetpaden en fietspaden zijn ontoereikend. Het is niet verantwoord om honderden studenten dit traject te laten gebruiken.

De bezwaarindiener vreest dat studenten mogelijks ook het ander nabijgelegen zebrapad zullen gebruiken dat niet geregeld is met verkeerslichten en in de praktijk levensgevaarlijk is. De vluchtheuvel is te smal om veilig met een fiets te halteren. Er zijn geen voetpaden aanwezig in de Drie Koningenstraat, de Hélène Dutrieulaan en het Pleispark noch voetpaden van de site tot aan de tramhalte Maria Middelaars, ca. 600 m verderop.

De motivatie dat er toekomstige infrastructuurwerken komen (tramlijn, aanleg van gescheiden fiets- en voetpaden, een fietsdoorsteek enz.) is zowel feitelijk als juridisch niet relevant zegt de bezwaarindiener. Deze ingrepen zijn niet vergund en nooit gerealiseerd voor 2028-2030.

De bezwaarindiener merkt op dat het aanliggend fietspad dateert uit 1954 en al vele malen opgeknapt diende te worden door AWW. Er liggen geen fietspaden in de Drie Koningenstraat en het Pleispark. De fietspaden richting de diverse supermarkten in Sint-Denijs-Westrem langs de

N43 zijn erg gevaarlijk aangezien er onder meer de op- en afritten van de E40 moeten gekruist worden. Er is géén gescheiden veilig fietspad langs de erg drukke N43 van de site tot aan de Ringvaart.

Er is geen melding van de mogelijke impact van weerkaatsing van zonlicht die de autobestuurders kunnen verblinden in beide richtingen.

Eenzijds zijn de argumenten voor de locatie van het project gebaseerd op toekomstige ontwikkelingen zoals een verbeterd openbaar vervoer en nieuwe fietspaden. Echter, deze plannen zijn nog niet zeker en kunnen jaren op zich laten wachten. Het is onverantwoord om een project van deze omvang goed te keuren op basis van speculatieve toekomstige verbeteringen.

Anderzijds vraag de bezwaarindiener dit project ook te plaatsen binnen een aantal grote toekomstprojecten die ook invloed hebben op deze site en de leefkwaliteit van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee (o.a. Complex project Gentbrugge (E17), Gent Spoor, The Loop).

De investering in huisvesting moet gepaard gaan met infrastructuurwerken, vooral m.b.t. mobiliteit en verkeersveiligheid. De grootschaligheid van dit project maakt dit des te urgenter. Men moet eerst zorgen voor betere fietsveiligheid, aparte fietspaden en aansluiting met de F7 F45, en dan pas concrete bouwprojecten ontwerpen. Of dit minstens gelijktijdig operationeel maken.

--> Bespreking bezwaar:

De huidige fietspaden langsheen de Kortrijksesteenweg kunnen en zullen zeker verbeterd worden, en de oversteekbaarheid is nog niet goed, zeker niet op de drukke momenten. Er werd echter reeds een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt tussen de eigenaar van het perceel en AWV om het kruispunt met de Drie Koningenstraat/ Putkapelstraat uit te rusten met verkeerslichten en oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers. Vanaf deze oversteekplaats heeft men een veilige binnendoorweg voor voetgangers via de parking, de bufferzone achter de Wings en de Hélène Dutrieulaan naar de tramhalte van The Loop (halte Flanders Expo). Ook voor fietsers is er via de Putkapelstraat, Derbystraat, Dutrieulaan en Raymonde de la Rochelaan een veilig alternatief naar het Sint-Pietersstation, de Hogeschool Gent en het centrum.

Voetpaden worden niet aangelegd in het buitengebied. Voetgangers maken daar medegebruik van de aanwezige fietspaden.

In dit project werd rekening gehouden met Gentspoort, aangezien dat vlak voor de deur zal passeren en er zelfs een tramhalte zal aanleggen. The Loop is een volledig losstaand project, net zoals het Complex Project Gentbrugge – E17, wat strategische projecten zijn op grote schaal en op lange termijn. Het heeft geen zin de vergunbaarheid van een studentenhuisvesting met een klein aandeel kantooruimte te koppelen aan zulke grootschalige projecten.

--> MOBER:

De bezwaarindiener stelt volgende aannames die gemaakt worden in de MOBER in vraag:

- De aanname dat een student 2.08 enkele bewegingen/dag maakt is een onderschatting. Onderzoek door chatgpt toont aan dat een student tot 8 keer per dag zijn kamer kan verlaten en terugkeren.
- De aanname dat in bij de wisseling in het weekend 30% van de studenten hetzij zelf met de auto rijdt (7.3%) of afgezet wordt (enquête 2017) klopt niet. De capaciteit van tram en bus halveert in het weekend waardoor er een veel hoger percentage met de auto hetzij afgehaald/afgezet worden hetzij zelf rijden. M.a.w. de impact qua autoverkeer zal veel hoger zijn dan voorgespiegeld.
- De aanname dat alle 548 studenten tijdens de week enkel fiets of OV zullen gebruiken en nooit een auto lijkt niet realistisch. Er wordt verwezen naar reglementen die stipuleren dat de studenten niet met de wagen mogen komen en dat de projectontwikkelaar hen daar moet op wijzen. Wie gaat hen penaliseren wanneer ze dat toch doen?
- De aanname dat de bezoekers van de polyvalente zaal (capaciteit 200 p.) vooral met OV, fiets of te voet zullen komen en amper met de auto is niet realistisch.

De bezwaarindiener merkt op dat bij "Totale verkeersgeneratie" op pag. 25 men bij het totaal overzicht de verkeersgeneratie door de studenten vergeten toevoegen is.

--> Bespreking bezwaar:

De meeste studenten gaan nog steeds gewoon naar de les, en af en toe eens uit. De bewering gestoeld op chatGPT dat een student 8x/dag zijn kot verlaat en terugkeert heeft geen enkele realiteitswaarde.

Gezien de ligging vlak naast de E40 zullen er een aantal studenten op zondagavond met de wagen afgezet worden. Dit is geen probleem, aangezien de laad- en loszone op eigen terrein kan gebruikt worden om iemand te laten uitstappen. Dit neemt niet veel tijd in beslag. De meeste studenten keren op vrijdag terug naar huis, en gebruiken dan vaak het openbaar vervoer, dat op dat moment nog volop beschikbaar is. Studenten die op zondagavond aankomen en zich met het openbaar vervoer verplaatsen, richten zich op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond een student zouden komen ophalen, zullen dit na de spitsuren doen. Zowel op zondagavond als op vrijdagavond zijn de parkeerplaatsen in de ondergrondse parking voldoende beschikbaar opdat dit zonder hinder voor de omwonenden zou kunnen gebeuren.

Studenten zullen hier geen parkeerplaatsen kunnen huren. Ze krijgen voldoende zeer kwalitatieve fietsenstallingen ter beschikking.

De polyvalente zaal kan voor buurtgerelateerde zaken gebruikt worden. Er worden een aantal parkeerplaatsen voorzien voor deze zaal, samen met een zeer ruim aanbod aan fietsenstallingen. Indien men 's avonds hier een activiteit heeft die toch iets meer verkeer zou aantrekken, zijn de parkeerplaatsen van de kantoren ook beschikbaar.

De tabel met de "totale verkeersgeneratie op een maatgevend moment" geeft inderdaad enkel de verkeersgeneratie weer van de werknemers en bezoekers van de kantoren en de buurtgerichte dienstverlening met overlap van de kantoren. In de tabel werd enkel rekening gehouden met de functies die autoverkeer genereren tijdens de klassieke ochtend- en avondspitsuren. De autobewegingen van de student beperken zich veelal tot het wekelijks op- en

afhalen van studenten en zijn sterk gespreid doorheen de dag. Het is dus geen vergissing om de verkeersbewegingen van de studenten niet op te nemen in de tabel.

--> Parkeerdruk:

De aanname dat geen enkele student in de week een auto zal gebruiken is de motivatie om geen parking te voorzien voor studenten. Zelfs al gebruikt slechts 7% van de 548 studenten zijn/haar wagens dan dienen ca. 40 wagens een plaats te vinden in de nabijheid. Dit voegt zich bij de huidige parkeerdruk van o.a. de KBC-werknemers in de Drie Koningenstraat en bij beurzen in Flanders Expo. Hierdoor zal men moeten parkeren in de smalle straatjes van Pleispark, Drie Koningen, Putkapelstraat enz. die hiervoor niet geschikt zijn.

De bezwaarindiener vraagt zich af of dit wel conform het stedelijk bouwreglement is wat betreft minimumaantal parkeerplaatsen.

Een K+R strook aan de inrit met 5 plaatsen is erg weinig, zodat velen noodgedwongen in de smalle Drie Koningenstraat zullen stationeren.

--> Bespreking bezwaar:

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. In dit parkeerplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen studentenhuisvestingsprojecten en andere functies. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuisvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen. K+R impliceert het meteen in- of uitstappen van de passagier, geen parkeren. Er zijn plaatsen vlakbij de ingang, en op zondagavond heeft men extra ruimte aangezien de parkeerplaatsen van de kantoren dan niet in gebruik zijn.

--> Parkeerbeleid:

De bezwaarindiener pleit voor de invoering van een parkeerbeleid in de wijk Pleispark. Een oplossingsgericht parkeerbeleid zou het parkeren van niet-bewoners verbieden.

--> Bespreking bezwaar:

In de ontwerpfase van het wijkmobiliteitsplan werden meerdere oplossingsvoorstellen gedaan en in een participatietraject besproken. Specifiek voor de parkeerproblematiek in de omgeving Pleispark werd voorgesteld om eventueel een blauwe parkeerzone in te voeren. Die optie kwam aan bod in gesprekken, stond in drukwerk dat werd verspreid en kon ook becommentarieerd worden op het digitale participatieplatform. De projectzone voor de geplande studentenhuisvesting in de Driekoningenstraat was in het voorstel al expliciet mee opgenomen.

Uit de participatie in 2021 bleek er geen draagvlak te bestaan voor het invoeren van een dergelijk parkeerregime. Daarom is er geen parkeermaatregel opgenomen in het uiteindelijk goedgekeurde en in 2024 ingevoerde wijkmobiliteitsplan. Het invoeren van een parkeerbeleid betekent concreet betalend parkeren. Dit is enkel overdag geldig, net zoals in de andere wijken van de stad. Men moet wel beseffen dat het invoeren van betalend parkeren ook consequenties

heeft voor de bewoners, zoals maximaal 2 bewonerskaarten kunnen hebben, en eveneens betalend parkeren inhoudt voor de eigen bezoekers. Dat is een maatregel die bekeken kan worden indien ze nodig is en er wel een draagvlak voor ontstaat.

--> Verkeersdruk:

De straten zijn verzadigd. Nu kunnen de bezwaarindieners met moeite de wijk (Pleispark) uitrijden. Er rijden veel auto's en fietsers. Vaak moeten de bezwaarindieners dan ook minuten staan wachten om de baan te kruisen naar Latem. Wanneer op het schooluur 548 fietsende studenten richting Gent rijden, gaan de bezwaarindieners nooit meer de wijk uitraken. Daarbij komt nog het verkeer voor de polyvalente zaal van bezoekers en toeleveranciers, bezoekers voor studenten, koeriers enz.

--> Bespreking bezwaar:

Er zal nooit 1 stroom van 548 studenten het gebouw verlaten. Studenten hebben op verschillende tijdstippen les waardoor de bewegingen meer gespreid lopen.

Door deze ontwikkeling zullen er verkeerslichten geplaatst worden teneinde de oversteek voor voetgangers en fietsers ook te verbeteren. Uitrijdende wagens zullen hier dan mee van profiteren.

10.5. Burgerrechtelijke aangelegenheden

--> Waardevermindering:

Dergelijk project betekent een waardevermindering voor de alle huizen in het Pleispark.

--> Bespreking bezwaar:

Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.

--> Communicatie:

Er is een gebrek aan betrokkenheid van de buurt geweest bij de planning van dit project. Er is weinig tot geen overleg geweest met de buurtbewoners, en hun zorgen en bezwaren lijken niet serieus te worden genomen. Dit gebrek aan communicatie en betrokkenheid leidt tot wantrouwen en ontevredenheid onder de buurtbewoners.

--> Bespreking bezwaar:

Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat er onvoldoende overleg is geweest. We merken wel op dat er op 16/04/2024 een infomoment voor de buurt georganiseerd werd op het initiatief van de ontwikkelaar. Het infomoment werd in de kantoren van Immogra langs de Kortrijksesteenweg georganiseerd, dichtbij het projectgebied. Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

--> Gemeenschapsgevoel:

De komst van een groot aantal studenten kan de sociale cohesie in de buurt verstoren. Studenten hebben vaak een ander leefritme en andere behoeften dan de huidige bewoners, wat kan leiden tot spanningen en een verminderd gemeenschapsgevoel.

--> Bespreking bezwaar:

De aanwezigheid van studenten langs de Kortrijksesteenweg zal inderdaad voor een nieuwe dynamiek zorgen. Het project richt zich niet naar het Pleispark waardoor vermoed wordt dat studenten naast het Pleispark zullen wonen en verplaatsen eerder dan in het Pleispark. In het Pleispark zijn er geen voorzieningen en lopen de straten de dood. Hierdoor wordt vermoed dat de impact op de sociale cohesie beperkt zal blijven. Een mogelijke wandelaar of jogger kan uiteraard passeren in de wijk, maar de straten in het Pleispark zijn ook openbaar domein.

--> Precedentswaarde:

De woningtypetoets laat geen hoogbouw toe en beperkt zich tot eengezinswoningen in deze wijk. Hier plots dergelijk megalomaan project neerpoten is een precedentswaarde die de deur open zet voor allerhande ontwikkeling, en zal het resultaat van de woningtypetoet sterk ondergraven.

Bezwaarindieners vragen zich af waarom Immogra kan doen wat voor de CM niet kon.

--> Bespreking bezwaar:

De woningtypetoets is een beoordelingskader dat gebruikt wordt om te bepalen welke type woningen op een perceel het meest geschikt is. De woningtypetoets doet enkel uitspraken over woontypologie, niet over bouwhoogte. De toets wordt enkel uitgevoerd op terreinen kleiner dan 1 500 m² en houdt altijd rekening met de bestaande context. Het projectgebied langs de Kortrijksesteenweg is 17 142 m² groot en ligt in de nabijheid van 1 van de belangrijkste vervoersknooppunten van de stad en wordt omgeven door grootschalige bebouwing. Het gebied ligt in de nabijheid van de wijk Pleispark en maakt er geen deel van uit.

De voorliggende aanvraag vormt geen precedentwaarde. Elk dossier dat voorligt voor omgevingsvergunning wordt binnen zijn specifieke ruimtelijke context behandeld. Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m², ligt nabij de Kortrijksesteenweg en beschikt over een groene bomengordel langs het perceel. Het zijn deze specifieke ruimtelijke kenmerken in combinatie met de ruimtelijke beleidsvisies die bepalen wat mogelijk is voor deze specifieke plek (zie 8. Openbaar onderzoek – 8.1 beleid).

10.6. Functionele inpasbaarheid

--> Kantoorfuncties:

De bezwaarindieners stelt dat er geen nood is aan kantoorfuncties in de omgeving. Er staan verschillende kantoren te huur in de omgeving waardoor blijkt dat er kantoorruimtes teveel zijn in deze regio.

--> Bespreking bezwaar:

In torenvolume A worden 3 kantoorzones gerealiseerd met een totale netto vloeroppervlakte van 874 m². Het projectgebied is geselecteerd als stedelijk transferium (ST 05) binnen Ruimte voor Gent. Dit zijn stedelijke knooppunten die opgeladen kunnen worden met economische functies waaronder ook kantoren. Ruimte voor Gent maakt dus een duidelijke keuze om kantoren op knooppunten te voorzien en dan ook niet ergens anders. De kantoorruimtes in het project hebben een beperkte oppervlakte en functioneren als nevenfunctie bij de grootschalige studentenhuysvesting. Volgens de beschrijvende nota, toegevoegd aan de aanvraag, richten de kantoorruimtes zich in de eerste plaats op startende ondernemers. Op deze manier wordt een

link gelegd naar de inwonende studenten. Een kantoorfunctie kan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaard worden.

--> Buurt ondersteunende functies:

De bezwaarindieners vragen zich af wat die buurt ondersteunende functies zijn en vraag zich af of de buurt daar wel een behoefte aan heeft en of de buurt hierover bevestigd werd. De bezwaarindieners staan niet negatief tegenover de ruimte voor deze functies, maar op dit moment hebben ze geen inhoud.

--> Bespreking bezwaar:

De polyvalente ruimtes bevatten een grote zaal en een aansluitende cafetaria. De zaal kan gebruikt worden door de studenten en kan gehuurd worden door diverse verenigingen uit de buurt. Tijdens de opmaak van de wijkstructuurschets Zwijnaarde werd opgemerkt dat er weinig 'witruimte' is, dit is typisch aan het woonweefsel in de groeistad: monofunctionele verkavelingswijken met weinig verweving. De buurtsporthal Hekers en de scholen worden overbevraagd om ruimte te bieden voor bv sportactiviteiten. Daarom proberen we in private projecten witruimte te voorzien, bv in de vorm van een polyvalente ruimte waar bewoners terecht kunnen voor yogalessen, een buurtfeest,...

--> Woontypologie:

De bewaarindieners stellen dat in het Pleispark enkel eengezinswoningen kunnen toegestaan worden en willen dit graag bevestigd zien in een RUP.

--> Bespreking bezwaar:

Het bezwaar gaat over de naastgelegen wijk Pleispark. Het projectgebied uit de aanvraag maakt geen deel uit van het Pleispark. Aanvullend kunnen we opmerken dat het Pleispark is bestemd als woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977). In de wijk zijn enkele verkavelingen van toepassing. De wijk maakt deel uit van het grootstedelijk gebied Gent. Bij elke projectvraag wordt gekeken naar de specifieke kenmerken van het terrein en de omgeving. Het is niet correct om te stellen dat in deze wijk enkel eengezinswoningen ruimtelijk inpasbaar zijn.

--> Gebrek aan voorzieningen:

De buurt heeft niet de nodige infrastructuur en voorzieningen om zo'n grote instroom van studenten te ondersteunen. Denk aan extra druk op lokale winkels, gezondheidszorg, recreatieve voorzieningen en afvalbeheer. Dit kan leiden tot overbelasting van de bestaande faciliteiten en een vermindering van de kwaliteit van dienstverlening voor de huidige bewoners.

--> Bespreking bezwaar:

Het bezwaar geeft aan dat er te weinig infrastructuur en voorzieningen beschikbaar zijn in de buurt om de grootschalige studentenhuisvesting te ondersteunen. Het projectgebied ligt langs de Kortrijksesteenweg en maakt deel uit van een sterk dynamische plaats. In de buurt zijn vooral grootschalige winkels en franchises langs de Kortrijksesteenweg (bv. de fitness). Deze bedienen een veel ruimer cliënteel dan enkel de bewoners van het Pleispark. Extra mogelijk cliënteel kan juist een boost betekenen voor nieuwe winkels. Tegelijk wordt er niet gebouwd ten koste van een aanzienlijk aantal woningen, waardoor er ook geen mogelijke klanten wegtrekken. Voorzieningen in de nabijheid van de site zijn onder meer: op <100 m (Bio Planet), ca. 500 m (Bakkerij Aernoudt, Delhaize Shop & Go, Panos), +/-1,60 km (Delhaize De Sterre), ca. 2 km

(Carrefour SDW & Lidl), fietswinkels op <100 m en ca. 500 m, IKEA (restaurant en voedingswinkel) op ca. 800 m, 2 Fitnessen binnen de 500 m. Anderzijds zal de aanwezigheid van 550 studenten ook nieuwe voorzieningen en handelszaken aantrekken.

Een groot deel van de nightlife consumptie zal zich in het centrum bevinden. Dat leert bijvoorbeeld ook Bro Upkot. Dit is een grootschalige studentenhuysvesting die zich aan de R4 bevindt. Daarnaast krijgt elke home van de UGent een eigen Home Kring. Zij zorgen voor de groepscohesie binnen een home en voorzien activiteiten in de home. Op meer afgelegen locaties zoals Home Boudewijn draaien deze kringen beter, wat hier ook het geval zal zijn. Het project voorziet ruimtes voor de werking van de Kring.

De UGent heeft eigen dokters voor studenten die dat nodig hebben. Vermoed kan worden dat studenten bij hun eigen huisarts thuis zullen blijven voor niet dringende zaken. Voor dringende zaken kunnen zij: terug naar huis gaan, de huisartsen van de UGent bezoeken of sporadisch proberen een consult te boeken bij één van de vele huisartsen in de buurt of in de buurt van de campus. Verder zijn er heel wat recreatieve voorzieningen in de buurt. Het Parkbos en het Maaltepark zijn slechts enkele van de grotere groene ruimtes in de buurt. Daarenboven krijgen de studenten ook eigen binnen- en buitenruimtes in het nieuwe gebouw die ze kunnen gebruiken om te ontspannen, af te spreken en activiteiten te organiseren.

--> Privaat karakter:

In de beschrijvende nota stelt de architect dat er vanuit de Stad gevraagd wordt om functies te verweven en een levendige plint te voorzien. Door menging van verschillende functies in de plint en de sterke publieke doorwading die dit met zich meebrengt wordt hierop een antwoord geboden stelt de bouwheer. De bezwaarindiener vindt dat dit niet klopt aangezien het hele terrein privaat blijft.

--> Bespreking bezwaar:

De projectsite is in de huidige toestand volledig privaat en niet toegankelijk. Het klopt dus inderdaad dat het terrein niet publiek toegankelijk is. De site blijft privaat bezit van de ontwikkelaar en het is zijn keuze en verantwoordelijkheid om het terrein al dan niet open te stellen voor publiek. Op het gelijkvloers worden verschillende functies voorzien waardoor het project streeft naar verweving.

11. OMGEVINGSTOETS

11.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023142983, betreft een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen, door Drie Koningen bv, gelegen te Drie Koningenstraat 10 en 12, 9051 Gent .

Dit project kent een lange historiek en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20 oktober 2022, 18 april 2023 en 29 juni 2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal gesprek over de updates in het ontwerp.

Team Stadsbouwmeester apprecieert sterk de werkhouding en het gelopen traject.

Stedenbouwkundige figuur

De consequente logica en houding om de natuur, ecologie en water buiten de footprint te houden en centraal de activiteit te organiseren zijn volgens Team Stadsbouwmeester uitstekend vertaald in het ontwerp. Team Stadsbouwmeester ondersteunt de keuze voor een ensemble van drie torens. Het benadrukt de focus op samenleven, sinds dit project op zichzelf moet staan wegens gebrek aan stedelijke context. In de voorliggende compositie zijn relaties tussen de torens mogelijk, ze kijken naar elkaar en het binnenplein, en niet in het niets. Er wordt centraliteit gemaakt.

Ook de positionering tegenover de omgeving en compositie zit goed. Het laagste volume vormt mee de toegang van de site, waardoor het project op menselijke schaal kan worden benaderd. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de burelen aan de Drie Koningenstraat, het laagste volume bevindt zich dichtst bij de bestaande bebouwing. De impact en schaduwstudies tonen aan de inplanting goed zit. Bovendien wordt het geluid van de snelweg door de compositie ingeperkt ten aanzien van de burelen. De hoogte wordt in de richting van de snelweg geleidelijk aan verder gezet. Ruimtelijk bevindt het hoogste volume zich op het op het markants kruispunt, en het tweede volume dicht bij de grote groene ruimte. Dat is logisch vanuit Ruimte Voor Gent.

Er is een duidelijke keuze voor het samenhouden van de gebouwdelen rond een plein, en daarbuiten ruimte te houden voor groen en water. Het voorstel is volumetrisch helder, en heeft een goede schikking met hoogtes en laagtes, met het hoogste volume aan snelwegzijde, en het laagste volumes aan zijde van de Drie Koningenstraat, waardoor een sterke stedelijke figuur op maat van de plek wordt bekomen.

Architectuur

Planmatig bevinden zich de studententorens zich op een plint, met collectieve functies. De kamers in de drie torens worden opgebouwd met een plan vanuit de optimale groepering van 20 studenten per leefniveau, met de kamers een leefruimtes aan buitenzijde van de volumes, geschakeld rond een kern met daarin het sanitair en de trappen en lift. Dat is erg helder. Door het sokkelprogramma te concentreren naar één centrum wordt het ook mogelijk om de verschillende functies op het maaiveld (kantoren, studentenhuisvesting, polyvalent gebouw) in elkaars nabijheid te leggen. Hierdoor ontstaan interessante tussenzones waar functies elkaar overlappen en ruimtes kunnen worden gedeeld. Tussen de drie volumes wordt aanvullend een groendak gespannen om de geluidskwaliteit in de centrale buitenruimte nog verder te verbeteren. De positie en nabijheid van de drie volumes is zorgvuldig onderzocht zodat voldoende lichten en zichten tussen de volumes ontstaan. De spanning tussen de volumes is enerzijds voldoende ontspannen voor de nodige verschaling en een voldoende luchtig beeld vanuit verschillende standpunten, en anderzijds wordt het geheel voldoende als een ensemble samengehouden.

Er is verfijnde aandacht voor de architecturale uitwerking, wat de lezing van de verschillende deelfuncties bevordert. De uitwerking van de hele plint en architectuur op ooghoogte is kwalitatief en maat van het niveau van de steenweg. Ook is aandacht voor de relatie met de tuinen. De uitwerking gaat uit van duidelijke volumes, de volumes worden opgebouwd volgens een rustige geritmeerde achtergrond met een subtiel onderscheid plint versus bovenbouw en daarop een heldere kroon. Daarbij wordt om het programma met een repetitief karakter zoals studentenkamers toch een bepaald reliëf en leesbaar karakter te geven wordt de nadruk gelegd

in de onderste lagen op de detaillering van het schrijnwerk, mede door de zonneweringen. Qua materialisatie worden goede keuzes gemaakt. Er wordt geopteerd voor een lichtgewicht metalen gevelbekleding, die de vooropgestelde duurzaamheid van het project versterkt. Er is aandacht voor duurzaam hergebruik, door de materialisatie en draagstructuur. De keuze voor een lichte kleur van beplating en een beperkt aantal gevelementen, zorgt dat de nadruk op het buitenschrijnwerk komt te liggen. De aandacht voor het raam is een duidelijk en mooi uitgangspunt voor het studentenwonen. Op deze locatie is dat erg gepast.

Landschapsontwerp

Team Stadsbouwmeester heeft erg veel waardering voor de landschappelijke inpassing van het project. Deze verzorgt mee de kwaliteit van het project. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen Intensief, semi-intensief en extensief beheerd groen. Het plan is erg verzorgd.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Volgens Team Stadsbouwmeester wordt een straf, ambitieus en spannend project gepresenteerd.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

11.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop van de bestaande woningen

Om het project te realiseren, worden 2 vrijstaande eengezinswoningen gesloopt. Beide woningen hebben een grotere netto vloeroppervlakte dan 220 m² en zijn bijgevolg geen te beschermen woningen volgens het algemeen bouwreglement. Het slopen van de woningen is aanvaardbaar en kadert binnen een ontwikkeling.

Functionele inpasbaarheid

STUDENTENHUISVESTING

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

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende studentenunits bijkwamen.

Uit de studieopdracht “Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)” die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten ‘op kot’ in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

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

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

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

Met oog op het realiseren van die ‘goede’ studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 550 studenten ingebracht wordt langs een steenweg met gemengde functies en in de nabijheid van een woonbuurt.

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel: Om meer kwalitatieve studentenhuisvesting met een degelijk beheer aan te kunnen bieden, moet verder ingezet worden op grootschalige studentenhuisvestingsprojecten en dit op geschikte locaties in de nabijheid van onderwijscampussen. Het project Drie Koningenstraat bevindt zich op fietsafstand (op minder dan 15 minuten fietsen) van meerdere campussen voor hoger onderwijs ten zuiden van de stad: op 2,80 km van de campus Ardoyen, op 1,70 km van campus De Sterre en op 2 km van campus UZGent, op 8 km van de campus Merelbeke en op 3 km van campus Schoonmeersen.

Er zijn voldoende voorzieningen aanwezig in de nabijheid van de site, zoals:

- Voedingswinkels op < 100 m (Bio Planet), ca. 500 m (Bakkerij Aernoudt, Delhaize Shop & Go, Panos), ca. 1,60 km (Delhaize De Sterre), ca. 2 km (Carrefour SDW & Lidl)
- Fietsenwinkels op < 100 m en ca. 500 m
- Ikea (restaurant en voedingswinkel) op ca. 800 m
- 2 Fitnesssen binnen de 500 m.

Anderzijds zal de aanwezigheid van 550 studenten ook nieuwe voorzieningen en handelszaken aantrekken.

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

Meer specifiek ligt de projectsite in de oksel van de E40 en de Kortrijksesteenweg. De aanwezigheid van één van de belangrijkste verkeersassen van de Stad maakt dit een drukke locatie. De Kortrijksesteenweg is een straat met een zeer breed wegprofiel (ca. 25 m, exclusief diepe voortuinstraken aan weerszijden) die tussen de ringvaart en de E40 zeer weinig bewoning kent en hoofdzakelijk uit kantoren en commerciële functies bestaat. Studentenhuisvesting is absoluut inpasbaar in de Kortrijksesteenweg. Daarnaast wordt het bouwveld ook begrensd door de Drie Koningenstraat. Dit is een smallere straat (ca. 10 m). Ook in deze straat is er sprake van gemengde functies, waarbij de huizen het dichtst bij de Kortrijksesteenweg dienstdoen als kantoren en enkel de verder gelegen woningen dienstdoen als woningen (o.b.v. woningen met domicilie, gegevens 2022).

Deze locatie betreft dan ook een ruimtelijk te verantwoorden keuze.

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

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer.

Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 39) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. De aanvraag bevat een beheersovereenkomst waarin afspraken over het beheer zijn opgenomen.

KANTOREN

In torenvolume A worden 3 kantoorzones gerealiseerd met een totale netto vloeroppervlakte van 874 m². Het projectgebied is geselecteerd als stedelijk transferium (ST 05) binnen Ruimte voor Gent. Dit zijn stedelijke knooppunten die opgeladen kunnen worden met economische functies waaronder ook kantoren. De kantoorruimtes in het project hebben een beperkte oppervlakte en functioneren als nevenfunctie bij de grootschalige studentenhuisvesting. Volgens de beschrijvende nota toegevoegd aan de aanvraag richten de kantoorruimtes zich in de eerste plaats op startende ondernemers. Op deze manier wordt een link gelegd naar de inwonende studenten. Een kantoorfunctie kan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaard worden.

POLYVALENTE RUIMTES

De polyvalente ruimtes bevatten een grote zaal en een aansluitende cafetaria. Deze ruimtes worden in het omgevingsloket aangevraagd als dagrecreatie, polyvalent gebouw.

De zaal kan gebruikt worden door de studenten en kan gehuurd worden door diverse verenigingen uit de buurt. Tijdens de opmaak van de wijkstructuurschets Zwijnaarde werd opgemerkt dat er weinig 'witruimte' is, dit is typisch aan het woonweefsel in de groeistad: monofunctionele verkavelingswijken met weinig verweving. De buurtsporthal Hekers en de scholen worden overbevraagd om ruimte te bieden voor bv sportactiviteiten. Daarom proberen we in private projecten witruimte te voorzien, bv in de vorm van een polyvalente ruimte waar bewoners terecht kunnen voor yogalessen, een buurtfeest,...

Inplanting, gabarit en inrichting

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

INPLANTING EN GABARIT

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van het bestaande gabarit. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting een hogere densiteit mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. Ook de brandveiligheidsvoorschriften nemen we mee in de afweging van het gebouw. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. In Ruimte voor Gent worden vier schalen onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw (+ 12 bouwlagen).

Met de aanvraag worden drie volumes gebouwd met een variërende hoogte van 17 (toren A), 13 (toren B) en 7 bouwlagen (toren C). Binnen Ruimte voor Gent situeren de torens zich binnen de tussenschaal en hoogbouw.

Ruimte voor Gent geeft aan dat hoogbouw toegelaten is binnen een overkoepelende visie over de Gentse Skyline (p. 234). Het terrein past binnen een visie over de westelijke torenrij waar de westelijke grens van The Loop een deel van uitmaakt. De ambitie van de stad voor deze plek werd al duidelijk gemaakt in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) met de selectie van het projectgebied binnen de “westelijke torenrij”, in de Steenwegstudie (2007) met de selectie van het projectgebied als “baken” en hernomen in Ruimte voor Gent met een selectie van het terrein als “transferium” en een herneming van de visie voor de westelijke torenrij.

Ruimte voor Gent selecteert de site als onderdeel van een ‘bestaand en verder op te laden’ stedelijk transferium (ST 05). Dit knooppunt krijgt een bijzondere rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad. De ligging op de kruising van primair (B402) en hoofdwegennet (E40) met een (verder uit te bouwen) openbaar vervoersas (N43) maakt de plek uitermate geschikt om de overslag te maken van auto naar fiets en openbaar vervoer. Deze overslagfunctie biedt ook mogelijkheden voor een verdere verdichting, en dit onder de vorm van een ruimtelijk baken.

Het terrein uit de aanvraag vormt de beëindiging van wat in het Structuurplan Gent gedefinieerd wordt als de westelijke torenrij. Deze rij start aan de Watersportbaan en stopt aan de Kortrijksesteenweg. Op deze manier wordt de overgang van stedelijk gebied naar buitengebied vormelijk weergegeven. Op hogere schaal is een volume van 65 m op zijn plaats en krijgt tevens een betekenis. De vertaling van een dergelijk programma naar volume toe bezit immers (omwille van zijn grootschaligheid) een uitgesproken stedelijk karakter.

Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m² en bevindt zich langs een steenweg. Het terrein is grotendeels een biologisch waardevol grasland (hp+) met verspreid enkele hoogstammige bomen en een bosje. Langs de Drie Koningenstraat situeert zich nog een zeer waardevolle oude haagbeukenrij.

Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden. Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. Het bosje en de rij haagbeuken worden intact behouden. Het grasland wordt effectief ingenomen. Deze vegetatie is niet beschermd volgens het natuurdecreet. Bij de bepaling van de positie van het gebouw is getracht om zoveel mogelijk opgaand groen te behoeden (bosje, bomen). Een ETT'er is aangesteld om het te behouden opgaand groen te beschermen.

Het behoud aan groen zorgt ervoor dat het project de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ondertussen geeft het project ook ruimte aan 530 studentenkamers, een klein kantoorprogramma en een polyvalente ruimte. Door het programma in 3 volumes met een variërende hoogte te realiseren, worden het behoud aan groen én een verdichting verenigd en in evenwicht gebracht met elkaar.

De enige woningen in de nabijheid van het projectgebied zijn de woningen aan de overzijde van de Drie Koningenstraat (de oostzijde). Het perceel is voldoende ruim en ligt het op voldoende afstand van deze woningen om de hoogte te verantwoorden. De hoogste toren (A) van 17 bouwlagen ligt in de oksel met de E40 en bevindt zich hiermee het verst van de woningen. Toren C is de laagste toren en ligt het dichtst bij de Drie Koningenstraat. De toren ligt op minstens 40 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Toren B is de middelste toren en komt achter de twee andere torens. Deze toren staat dieper en centraler op het terrein waardoor de toren op een grotere afstand tot de Drie Koningenstraat kan komen. De toren ligt op minstens 50 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens. De groengordel die het gebouw omgeven hebben een grotere breedte waardoor het gebouw afgeschermd wordt van de nabij gelegen woningen. De hoogte van de drie torens is telkens kleiner dan de afstand tot de perceelsgrens. In de beschrijvende nota bij de aanvraag werd een schaduwstudie toegevoegd. Hieruit blijkt dat de schaduwhinder naar de dichtstbijzijnde woningen het grootst zal zijn in de avond. Belangrijke opmerking hierbij is dat ook de woningen zelf op dit moment van de dag schaduw geven in de tuinzone.

De afstand van minimaal circa 50 m tussen de nieuwbouvvolumes en de dichtstbijzijnde woningen in combinatie met de aanwezigheid van de bomengordel maakt dat het voorgestelde volume aanvaardbaar is voor deze specifieke context.

INRICHTING

Het gebouw geeft plaats aan 530 kamers. Deze kamers worden verdeeld onder 3 torenvolumes. Binnen elke verdieping worden circa 20 kamers ondergebracht. Een groepering van 20 studenten per leefniveau laat toe om studenten op te delen in 2 leefgroepen van telkens 10 studenten. Bepaalde ondersteunende functies zoals toiletten en douches worden nog steeds gedeeld. Met het ontwerp werd bijgevolg ingezet tot het realiseren van kleinere leefgroepen. De dynamiek binnen deze leefgroepen bevordert de cohesie, toe-eigening en woonkwaliteit in het project. Meer kamers per verdiep wordt afgeraden. Het Algemeen Bouwreglement legt voorwaarden op voor het gemeenschappelijk sanitair en de gemeenschappelijke keuken/leefruimte (artikels 4.31 – 4.35) zowel in aantal als minimale afmetingen. De studentenhuisvesting voldoet hieraan.

De studenten beschikken daarenboven over enkele bijkomende gemeenschappelijke ruimtes zoals een ontmoetingsruimte, atelierruimtes en een stille ruimte met bibliotheek. Dit zorgt ervoor dat de studenten een grote ontmoetingsplek hebben.

Buitenruimte

Het project is meermaals voorbesproken met de groendienst van de stad en de belangrijkste bomengroepen worden behouden (vooraan Kortrijksesteenweg, haagbeukenrij en bosje Drie Koningenstraat). Via een Bomen Effecten Analyse (BEA), opgemaakt door Gardica op 01/03/2023 in opdracht van de bouwheer, zijn de bomen op de projectsite geïnventariseerd en visueel geïnspecteerd. De krijtlijnen voor behoud groenelementen en bijgevolg footprint van het gebouw waren vooraf doorgegeven door de groendienst en hiermee is maximaal rekening gehouden. Het komt er nu dus enkel op aan het behoud van de bomen ook in de praktijk uit te voeren en de aanbevelingen uit de BEA te volgen. Om dit te garanderen wordt het volgende opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**: “Voor aanvang der werken dient de totale boombeschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen afgezet te worden op aanwijzing van een boomdeskundige. De verbodsbepalingen beschreven in het BEA-rapport met betrekking tot de TBBZ moeten gerespecteerd worden. De te behouden bomen worden beregend

overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen.”

Het project bevat 2 soorten buitenruimtes. De eerste buitenruimte ligt in de grachtenstructuur en bevindt zich tussen de 3 sokkelvolumes. Door het plaatsen van een buitenruimte tussen de torens, wordt de ruimte afgeschermd van het lawaai van de aangrenzende wegen. De tuinzone wordt ingericht als gebruikruimte waarbij het stapsgewijze reliëf op een natuurlijke manier zit- en verblijfsplaatsen aanbiedt aan de gebruikers van de site. De aanplant van nieuwe bomen zorgt voor een kwalitatieve groenbeleving en verkoeling. Aansluitend op deze binnentuin zorgt de luifel tussen de drie torenvolumes voor een ruimere overdekte buitenruimte. Deze ruimte vormt ook de actieve circulatie tussen de verschillende functies in de plint.

In de zone buiten de grachtenstructuur krijgt de natuur vrij spel. Deze zone wordt een aaneengesloten extensief beheerde groengordel die afgeschermd is van een intensief gebruik waardoor de biodiversiteit kansen krijgt.

De vuilophaling wordt aan de Drie Koningenstraat georganiseerd met ondergrondse afvalcontainers. Om de vuilophaling vlot te laten verlopen, moeten de containers overgedragen worden aan de stad. Dit wordt via een last geregeld. In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt hierover het volgende vermeld: *aanvrager heeft geen bezwaar dat aan de vergunning een last wordt gekoppeld dat de zone met ondergrondse afvalcontainers, na realisatie kosteloos wordt overgedragen aan de stad Gent.*

Mobiliteit

Het betreft een grootschalige studentenhuisvesting met 530 kamers en studio's (waarvan 18 studio's voor 2 personen, dus max 548 studenten in totaal), een aanvullend programma met voorzieningen voor deze studenten (met atelierruimtes, een stille studieruimte en een bibliotheek, ca 1370 m² bvo), 1340 m² kantoorruimte en een polyvalente zaal (975 m²) met cafetaria. Onder het geheel voorziet men een parkingvolume met 816 fietsenstallingsplaatsen voor de bewoners, werknemers en bezoekers, en 46 autoparkeerplaatsen (waarvan 3 plaatsen voor personen met een beperking en 13 plaatsen voor elektrische voertuigen) plus 2x2 plaatsen voor inpandig laden en lossen met een directe aansluiting op de stijfkernen. Bovengronds is er een laad en loszone voor voertuigen die te groot zijn om binnen te rijden in de parking, en zijn er nog enkele fietsenstallingen in openlucht bij elk gebouw.

Het projectgebied bevindt zich tussen de Kortrijksesteenweg, de Drie Koningenstraat en de E40. Aan de zijde van de Kortrijksesteenweg dient een bouwvrije strook van 8 m gerespecteerd te worden ivm de toekomstige werken aan de Kortrijksesteenweg, waarbinnen ook het project GentSpoort past. Binnen dit project komt er een nieuwe tram op de Kortrijksesteenweg in vrije bedding (centrale ligging met 2x1 rijstroken ernaast), met een halte voor de deur. Het kruispunt Kortrijksesteenweg – Drie Koningenstraat – Putkapelstraat krijgt dan een veilige oversteekplaats voor voetgangers (en fietsers), gecombineerd met de tramhalte. Ook de fietspaden van de Kortrijksesteenweg zullen verbeteren. Teneinde nog een bomerij tussen de Kortrijksesteenweg en het projectgebied te kunnen behouden, wordt deze bouwvrije strook opgetrokken tot 16 m. Aan de zijde van de E40 heeft men de zone non aedificandi van 30 m. Aan de zijde van de Drie Koningenstraat is er geen bouwvrije strook.

De inrit voor wagens wordt in de Drie Koningenstraat gesitueerd, zo ver mogelijk van het kruispunt. Voor fietsers en voetgangers zijn er shortcuts over het terrein aanwezig. Deze zachte routes (3 m breed in uitgewassen beton) sluiten aan op de Kortrijksesteenweg vlakbij de nieuw in te richten lichtengeregelde oversteek richting Putkapelstraat en de toekomstige tramhalte. Ook aan de zijde van de E40 is er een rechtstreekse inrit voor zacht verkeer en nooddiensten.

BEREIKBAARHEID

Deze locatie is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. De Kortrijksesteenweg heeft fietspaden die medegebruikt kunnen worden door de voetgangers. Zowel aan de kant van de Drie Koningenstraat – Putkapelstraat als aan de zijde van de Hélène Dutrieulaan is er een zebepad over de Kortrijksesteenweg. Deze locatie ligt op 2,90 km (of minder dan 10 minuten fietsen) van het station Gent-Sint-Pieters, of op 5 km (17 minuten fietsen) van de Korenmarkt. Er is ook een nieuwe bovenlokale functionele fietsroute gepland tussen Gent en Kortrijk (F7), waarbij men een onderdoorgang onder de E40 vlakbij het projectgebied zal realiseren. Op dat moment zal men een zeer snelle fietsverbinding hebben met de Rijvisschestraat, die naar het Technologiepark leidt.

De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Bovenhove', op ca 250 m afstand. Hier stoppen de buslijnen 76, 77 en 78. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Flanders Expo' met tram T1, op ca 650 m (via de doorsteek over de parking aan de overzijde van de straat). De halte 'Maalte' ligt op ca dezelfde afstand en heeft hetzelfde aanbod van bus- en tramlijnen. De huidige totale reistijd naar het station is ongeveer 15 minuten (OV-rit + wandelafstand). Op langere termijn wordt de tram doorgetrokken naar het Parkbos in Zwijnaarde, waarna men hier een tramhalte voor de deur zal hebben.

Deze locatie is ook zeer goed bereikbaar met de wagen. Het sluit aan op de N43 Kortrijksesteenweg, en de op- en afrit van de E40 is vlakbij.

TOETSING AAN DE PARKEERRICHTLIJNEN

Het project is gelegen in de Zuidelijke Mozaïek binnen de witte zone. Voor de studenten wordt er 1 fietsstalplaats per student voorzien (dus 548 plaatsen) + 53 fietsenstallingsplaatsen voor bezoekers. Deze doelgroep heeft geen recht op autoparkeerplaatsen. De 1340 m² bvo kantoorruimte heeft een parkeerbehoefte van 36 wagens (inclusief 4 wagens van bezoekers) en minimaal 20 fietsenstallingen voor de werknemers. Voor de bezoekers van de kantoren voorziet men ook 20 fietsenstallingsplaatsen, teneinde het fietsgebruik te stimuleren. De polyvalente zaal van 975 m² en de atelierruimtes die door de buurt benut kunnen worden, krijgen een 'arbeidsintensief/ bezoekersextensief' profiel, wat resulteert in een autoparkeercijfer van 0,9/100 m² bvo en een fietsnorm van minimaal 1/100 m² bvo. Hieruit volgt dat deze functie 10 parkeerplaatsen nodig heeft en minimaal 12 fietsenstallingen.

In totaal hebben we een parkeerbehoefte van 46 autoparkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers, 548 fietsenstallingen voor de studenten, minimum 20 fietsen voor de werknemers van de kantoren, en minimaal 69 fietsenstallingen voor bezoekers.

Fiets

Voor de studentenhuysvesting worden er 564 plaatsen voorzien in 2 aparte afsluitbare fietsenstallingen (een met 314 plaatsen en een met 250 plaatsen). Voor de kantoren worden er 66 plaatsen voorzien voor de werknemers (32 gewone plaatsen, 202 bredere plaatsen voor elektrische fietsen en 14 buitenmaatse) in een aparte afgesloten stalling. Voor de bezoekers heeft men een centrale bezoekersfietsenstalling met 132 plaatsen (115 gewone plaatsen en 17 buitenmaatse) centraal tussen de gebouwen op niveau -1, 30 extra plaatsen in openlucht vlakbij

de inrit naar de parking (bij gebouw B), 12 plaatsen bij de ingang naar gebouw A en eveneens 12 plaatsen bij de ingang van gebouw C. In totaal zijn er dus 564 plaatsen voor de studenten, 66 voor de werknemers en 186 plaatsen voor bezoekers.

Men heeft er zeer bewust voor gekozen om het aantal fietsenstallingen op te trekken tot een modal split gericht op 70% fietsers voor de werknemers, en 60% fietsgebruik voor de bezoekers van de buurtgerichte functies.

De polyvalente zaal kan maximaal 200 personen aan, waarvoor er 120 fietsenstallingen beschikbaar zijn. Aangezien niet alle bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn, bieden de 186 bezoekersplaatsen een ruim antwoord op alle situaties.

De meeste fietsenstallingen bevinden zich op niveau -1, deels onder de gebouwen zelf (voor de bewoners en de werknemers), en deels in de centrale overdekte ruimte onder het binnenplein. Alle fietsers rijden naar beneden via een helling van 3 m breed en een hellingspercentage van 8%. Op het ondergrondse plein staan de bezoekersstallingen gegroepeerd rond een grote ronde trap, en langsheen de wanden van de 3 aanpalende gebouwen. Van hieruit neemt men ook toegang naar de afgesloten fietsenstallingen, of naar de trap- en liftkernen per gebouw. Alle afmetingen zijn conform de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen.

Auto

De ondergrondse parkeergarage wordt bereikt via een open sleuf van 4 m breed met een rood-groen licht. In de garage zijn er 46 plaatsen, waarvan 3 plaatsen voor personen met een beperking en 13 plaatsen voor elektrische voertuigen. Vlakbij de liftkernen naar de gebouwen B en C zijn er in de parking ook telkens 2 zones voorzien voor laden en lossen, die echter niet afgebakend zijn als parkeervakken. Bovengronds is er een beperkte laad- en loszone bestemd voor voertuigen die omwille van hun afmetingen de parking niet binnen kunnen rijden, of om iemand snel af te zetten. Deze zone is niet ingericht met afgebakende plaatsen om niet als langparkeerzone gelezen te worden.

11.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Gebouwcomplex

HUISHOUDELIJK AFVALWATER

Het huishoudelijk afvalwater ($7 \text{ m}^3/\text{uur} - 98,1 \text{ m}^3/\text{dag} - 35800 \text{ m}^3/\text{jaar}$) wordt via een septisch put geloosd in gemengde riolering van de Drie Koningenstraat. De DWA-leiding van de Koningenstraat is aangesloten op de RWZI-Gent.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalente gebouw en de kantoren.

Voor de dimensionering van de aansluitende verwachte vuilwaterdebieten, wordt conform de Code van goede praktijk (deel 4), gerekend met inwonersequivalenten en een debiet van 150 l/dag per IE:

- Toren A: $274 \text{ studenten} + 81 \text{ gebruikers van de kantoren} = 274/1 + 81/3 = 301 \text{ IE}$
- Toren B: $180 \text{ studenten} + 216 \text{ gebruikers van het studentenhuus} = 180/1 + 216/3 = 252 \text{ IE}$

- Toren C: 94 studenten + 200 gebruikers polyvalente zaal = $94/1 + 200/30 = 101$ IE
Dit komt op een totaal van 654 IE

Max. debiet per dag:

- $654\text{IE} \times 150 \text{ l/dag} = 98,1 \text{ m}^3/\text{dag}$

Max. debiet per uur (piekdebiet):

- $654\text{IE} \times 150 \text{ l/dag} \times 1/14 \text{ u} = 7 \text{ m}^3/\text{uur}$ (of gemiddeld $4 \text{ m}^3/\text{uur}$ verdeeld over 24u)

Max. debiet per jaar:

- $654\text{IE} \times 150 \text{ l/dag} \times 365 \text{ dagen/jaar} = 35.806,5 \text{ m}^3/\text{jaar}$

Het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater is gunstig voor de gevraagde lozingsdebieten.

BEO-VELD

Het beo (boorgat energie opslag)-veld wordt aangelegd met 100 boring van ca. 150 m diepte.

Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water.

Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld.

Als **opmerking** wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

LUCHT

Volgende toestellen worden voorzien:

- 3 warmtepompen water/water van elk 130 kW en 132 kg R454B (GWP=467), 61,64 ton CO₂-eq
- 4 warmtepompboosters van elk 30 kW en 32 kg R454B (GWP=467), 14,9 ton CO₂-eq
- 2 warmtepomp lucht/water van 130 kW en 132 kg R454B (GWP=467), 61,64 ton CO₂-eq
- 2 warmtepompbooster van 30 kW en 32 kg R410A (GWP=2088), 66,8 ton CO₂-eq

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is type HKF. Er wordt gekozen voor een nieuw generatie koelmiddel (R454B) met lage GWP-waarde in 10 van de 12 toestellen.

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-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton of ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II resp. iedere 12 maanden of zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

GELUID

De mogelijke bronnen van geluidshinder zijn:

- technische installaties: warmtepompen en luchtgroepen op het dak
- horeca/polyvalente zaal (zonder elektronisch versterkte muziek)
- bijkomend verkeer.

In het dossier werd een akoestische modellering toegevoegd waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de Vlare-geluidsnormen.

In de modellering worden de technische installaties op de daken rondom ingesloten met een geluidreflecterende muur die bij de constructie van het gebouw behoort. De hoogte van de muur is ten minste dezelfde als het hoogste punt van de technische installatie. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

POLYVALENTE ZAAL

In de vergunning wordt het exploiteren van een polyvalente zaal aangevraagd. Volgens de aanvrager is het de bedoeling om hier kleinschalige sportactiviteiten (yoga, pilates, ...), lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden te organiseren. Er worden geen evenementen met versterkte muziek die tot laat in de nacht plaats vinden (fuiven) georganiseerd.

Bij het verhuren van de zaal dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voor het exploiteren van de polyvalente zalen dient er conform artikel 5.32.1.3 van Vlare II een veiligheidsdossier (met oa. keuring en brandattesten, goedgekeurd noodplan, verslag controle brandbestrijdingsmateriaal,...) bijgehouden. Dit wordt als **opmerking** meegegeven.

Bemaling

BODEM EN GRONDWATER

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlare II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 5,5 m, het grondwater zal 5,5 m verlaagd worden in zandlaag L1. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 16 m³/uur. De bemaling duurt 276 dagen (9 maanden).

Door openbarstingsgevaar wordt er tegelijk ook een spanningsbemaling aangevraagd met een debiet van 43 m³/uur op een diepte van 12 m in zandlaag L3 om de grondwaterdruk op kleilaag L2 te verminderen.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in oppervlaktewater via 2 lozingspunten (zie verder). De open bemaling in zandlaag L1 wordt uitgevoerd binnen waterkerende wanden die de zandlaag L1 en kleilaag L2 hydraulisch afsluiten (aanzetdiepte +0,80 mTAW). De spanningsbemaling in L3 wordt uitgevoerd door middel van dieptebronnen.

Conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de waterremmende wand (zoals aangegeven in het dossier) wordt uitgevoerd met een hydraulische weerstand van ca. 500 dagen en aanzetdiepte +0,8 mTAW.

Het totaal debiet bij opstart bedraagt 60 m³/u, daalt naar 54 m³/u en in stationaire toestand vermindert het naar 27 m³/u. Het cumulatief volume bedraagt 224 460 m³.

Bemalingscascade

De bemaling in zandlaag L1 wordt binnen waterkerende wanden uitgevoerd waardoor het bemalingsdebiet en de invloedsstraal vermindert. Wat de spanningsbemaling betreft wordt aanbevolen de bemaling peilgestuurd te laten uitvoeren en de bemaling stil te leggen van zodra het technisch mogelijk is. Deze peilsturing wordt in de **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

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>

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Daarnaast dient de start- en stopdatum ook aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023142983) doorgegeven worden, dit wordt conform het advies van de VMM opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

Het water wordt eventueel gebruikt voor de beregening van de bomen op aanraden van een European Tree Technician (ETT). Het terrein wordt grotendeel bebouwd er is te weinig ruimte voor retourbemaling. Een deel van het bemalingswater wordt:

- geïnfiltreerd in de oostelijke gracht (LP2). Het water wordt hier op een peil gehouden (niet hoger dan het hoogste niveau in de winter) voor de haagbeuken .
- geloosd op de RWA van de Kortrijksesteenweg (LP1), die uitkomt in de Grietgracht.

Ter bescherming van de bestaande bomen worden volgende **bijzondere voorwaarden** toegevoegd:

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
- De te behouden bomen worden beregend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;
- Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in 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 waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

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. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging

Binnen de invloedstraal van de bemaling liggen meerdere bij OVAM gekende dossiers. Met behulp van het grondwatermodel en de rekencode MODPATH werden de stroombanen van het grondwater gemodelleerd en de invloed op de bemaling onderzocht. Er wordt geoordeeld dat er geen nefaste impact is van de bemaling op de aanwezige verontreinigingen in de buurt. Op de projectsite werden bodemonderzoeken uitgevoerd. In het eindevaluatieonderzoek (EEO) van 20214 wordt vermeld dat er restverontreiniging is met minerale olie en BTEX.

Lozingsnormen infiltratie grondwater

De aanvraag ligt buiten een vastgelegde PFAS no regret zone. In de buurt binnen de invloedstraal van de bemaling liggen 2 preventieve PFAS no-regret zones, uit voorzorg wordt een verhoogde lozingsnorm aangevraagd voor de retourbemaling:

- tot som PFAS-20 < 100 ng/l EU DWRL / BSN Vlarebo.

Het bestaande aftoetsingskader voor terug in de ondergrond brengen van bemalingswater mag voor de verschillende PFAS verbindingen max. de rapportagegrens zoals vastgelegd in het WAC geherinfiltreerd/geretourneerd worden. Dit is voor de meeste PFAS verbindingen 10 ng/l, voor een beperkt aantal 50 ng/l.

Hiervoor wordt er een bijstelling aangevraagd tot de Europese drinkwaternorm (100 ng/l). Conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater wordt de bijstelling van artikel 5.53.6.1.1§4 van Vlarem II gunstig geadviseerd, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, mag volgende concentraties bevatten:

- voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l
- voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l

Voor de bespreking van de verhoogde lozingsnormen van de lozing op oppervlaktewater wordt er verwezen naar het aspect afvalwater.

Bijstelling van de voorwaarde: waterzuivering

De aangevraagde bijstelling van artikel 5.53.6.1.1 van Vlarem II voor het onbehandeld zijn van het bemalingswater bij infiltratie wordt ook toegestaan conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater, het gebruik van een waterzuivering is toegestaan.

Zettingen

De berekende theoretische zettingen zijn lager dan 20 mm (12 mm). Ook de berekende differentiële zettingen bedragen tussen 1/1020 en 1/1190, wat lager is dan de algemeen aanvaarde grenswaarde van 1/700 (Richtlijnen Bemalingen 2021 – VMM), waardoor het risico voor zettingen beperkt is.

AFVALWATER

Voor de lozing van het bemalingswater wordt rubriek 3.4.2 (bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor 60 m³/uur – 1 440 m³/dag – 224 460 m³/jaar en rubriek 3.6.3.2 (afvalwaterzuiveringsinstallaties en lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor max. 50 m³/uur aangevraagd.

Lozingsituatie

Het project ligt in centraal gebied. Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater (Grietgracht) via 2 lozingspunten:

- LP1: RWA-leiding van de Kortrijksesteenweg
- LP2: oostelijke gracht

Debiet

De voorziene bemaling bestaat uit vier fasen:

- fase 1 (1 maand): voor de bouwput (spannings-bemalingspeil in L3, +3,3 mTAW);
- fase 2 (1 maand): voor de liftputten;
- fase 3 (2 maanden): voor de BEO-boringen waarbij het grondwaterpeil in alle zandlagen onder het ontgravingspeil moet blijven (L1 L3 en L5 +2,3 mTAW);
- fase 4 (5 maanden): drooghouden bouwput (spanningsbemalingspeil van +3,3 mTAW (L3) en bemalingspeil van +2,30 mTAW (L1)).

In de eerste week zou het debiet ca. 60 m³/uur bedragen; ca. 16 m³/u voor de open bemaling in L1, en 43 m³/u voor de spanningsbemaling in L3. Het maximale debiet dat opgepompt wordt met de dieptebronnen in L3, in het begin van fase 3 (t = 63 dagen), is 54 m³/u. In stationaire fase bedraagt het bemalingsdebiet ca. 27 m³/uur.

Indien gedurende 276 dagen (9 maanden) bemaald wordt, zal een cumulatief volume van ca. 224 460 m³ opgepompt worden.

De VMM bevoegd voor afvalwater gaat akkoord met het debiet.

Lozingsnormen

Er worden lozingsnormen aangevraagd voor

- Benzeen: 100 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Ethylbenzeen: 50 µg/l
- Xyleen: 40 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- PFAS-ind.: 100 ng/l

Op basis van het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt er niet volledig akkoord gegaan met de gevraagde lozingsnormen, volgende parameters dienen beperkt te worden conform BSN 2021:

- Benzeen: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l

Daarnaast wordt er ook niet akkoord voor PFAS-ind: 100 ng/l aangezien er geen overschrijdingen worden vastgesteld en er geen risico is op verplaatsing van no-regret zones.

Volgende **bijzonder lozingsnormen** worden opgenomen:

- **Benzeen: 10 µg/l**
- Minerale olie: 500 µg/l
- **Ethylbenzeen: 10 µg/l**
- **Xyleen: 10 µg/l**
- MTBE: 100 µg/l
- **PFAS-ind.: RG (rapportagegrens)**

Monitoring

Op basis van het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt volgende monitoring als **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

- Het bedrijf dient een meetprogramma, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, uit te voeren, minstens jaarlijks dient een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd.
- 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 te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien

het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - o 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;
 - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
 - o 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.

Zuivering

Er wordt als back-up, indien noodzakelijk een waterzuiveringsinstallatie bestaande uit beluchting, zandfilter en actief koolfilter voorzien. De maximale capaciteit van de zuivering zal 50 m³/u zijn.

Er wordt niet verwacht dat het grondwater uit zandlaag L3 verontreinigd zal zijn.

Op basis van het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt volgende **bijzondere voorwaarde** opgenomen:

De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater te zijn.

Bijstelling van de voorwaarde: controle-inrichting

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.

Er wordt een bijstelling op artikel 4.2.5.1.1.§1 voor het plaatsen van een meetgoot gevraagd voor de tijdelijk lozing.

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater, kan er akkoord gegaan worden. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het niet relevant om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, dient bepaald te worden door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, dient een aftapkraan voorzien te worden.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden

opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Fauna en Flora

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

De werf zal opgevolgd worden door een ETW. Er is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Het komt er nu dus enkel op aan het behoud van de bomen ook in de praktijk uit te voeren en de aanbevelingen uit de BEA te volgen.

Voor aanvang der werken dient bijgevolg de totale boombeschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen afgezet te worden op aanwijzing van een boomdeskundige. De verbodsbepalingen beschreven in het BEA-rapport mbt de TBBZ worden gerespecteerd. De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen.

Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten.

Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in 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 (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

Ter bescherming van de bestaande bomen worden volgende **voorwaarden** toegevoegd:

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
- De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;
- Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in 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 (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) 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 afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren Nieuw	35800 m ³ /jaar
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) Het lozen van maximaal 60 m ³ /u bemalingswater aan verhoogde concentraties >IC. Een set aan verhoogde lozingsnormen wordt aangevraagd. Nieuw	60 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) WZI met maximale capaciteit van 50 m ³ /u om indien nodig het bemalingswater te zuiveren tot aan het IC en de verhoogde lozingsnormen. Hoogstwaarschijnlijk is er geen WZI nodig. Nieuw	50 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Water/water-warmtepompen, lucht/water-warmtepompen en booster-warmtepompen voor ruimteverwarming en -koeling, naverwarmings- en koelbatterijen van de luchtgroepen, en productie sanitair warm water: - totaal elektrisch vermogen : 830 kW - koelmiddelen : R454B (788 kg) en R410A (64 kg) Nieuw	830 kW
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Polyvalente zaal (voor b.v. lezingen en symposia, filmvoorstelling, quiz-avond, ...) Nieuw	1 Polyvalente zaal
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van	224460 m ³ /jaar

	<p>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 Tijdelijke bemaling met een maximaal debiet van 60 m³/u, stationair debiet van 27 m³/u en totaal volume van 224460 m³. Duurtijd bemaling 9 maanden. Nieuw</p>	
--	--	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023142983 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20221020_DO_KK_SBM0568_GSHV_Kortrijksesteenweg_Driekoningenstraat_voormalige_CM-site.pdf (deel van de beslissing)
- 20230418_DO_KK_SBM0568_BP_GSHV_Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site.pdf (deel van de beslissing)
- 20230629_DO_KK_SBM0568_BP_GSHV_Kortrijksesteenweg zn_voormalige_cm-site.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen aan Driekoningen bv (O.N.:0803427640) gelegen te Drie Koningenstraat 10 en 12, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Studentenhuisvesting Drie Koningen met inrichtingsnummer 20240201-0087 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) 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 afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren Nieuw	35800 m ³ /jaar
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) Het lozen van maximaal 60 m ³ /u bemalingswater aan verhoogde concentraties >IC. Een set aan verhoogde lozingsnormen wordt aangevraagd. Nieuw	60 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) WZI met maximale capaciteit van 50 m ³ /u om indien nodig het bemalingswater te zuiveren tot aan het IC en de verhoogde lozingsnormen. Hoogstwaarschijnlijk is er geen WZI nodig. Nieuw	50 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Water/water-warmtepompen, lucht/water-warmtepompen en booster-warmtepompen voor ruimteverwarming en -koeling, naverwarmings- en koelbatterijen van de luchtgroepen, en productie sanitair warm water: - totaal elektrisch vermogen : 830 kW - koelmiddelen : R454B (788 kg) en R410A (64 kg) Nieuw	830 kW
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Polyvalente zaal (voor b.v. lezingen en symposia, filmvoorstelling, quiz-avond, ...) Nieuw	1 Polyvalente zaal
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de	224460 m ³ /jaar

	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 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke bemaling met een maximaal debiet van 60 m ³ /u, stationair debiet van 27 m ³ /u en totaal volume van 224460 m ³ . Duurtijd bemaling 9 maanden. Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 augustus 2024 met kenmerk 068770-009/MLE/2024):

De voorwaarden opgenomen in de volgende externe adviezen moeten strikt nageleefd worden:

- Het advies van FARYS (zie advies van 18 juli 2024 met kenmerk AD-24-527: tweede advies)
- Het Agentschap Wegen en Verkeer – district autosnelwegen (zie advies van 5 juli 2024 met kenmerk AV/411/2024/00710)
- Het advies van Fluvius (zie advies van 21 mei 2024 met kenmerk 5000068233)
- Het advies van Wyre (zie advies van 13 mei 2024)
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID (zie advies van 28 mei 2024 met kenmerk 9322)
- Het advies van Directie Vliegvelden en Vliegverkeerregels – Federale overheidsdienst mobiliteit en vervoer (zie advies van 23 mei 2024 met kenmerk LM-FLD/IPR/24- 0492)
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij – advies vergunning afvalwater en lucht (milieu) (advies van 11 juni 2024 met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie122836/51286)

- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer (advies van 24 juni 2024 met kenmerk OVL-05253-A)

Kantoor gebouwbeheerder

In torenvolume B moet op het gelijkvloers een afgesloten ruimte van minstens 10 m² met bureau ingericht worden dat als kantoor gebruikt kan worden door de gebouwbeheerder.

Nutscabine

De nutscabine moet visueel afgeschermd worden via de aanplant van een groene haag. Enkel op de plaats waar het pad naar de cabine gelegd wordt, mag de haag doorbroken worden.

Sloop

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Bomen

Een boomdeskundige (ETW'er) moet de werf opvolgen gedurende de volledige werf (voorbereidende werken /opstart bemaling tot afwerking).

De aanbevelingen uit de BEA moeten gevolgd worden (document opgesteld door Gardica). Onder meer moet voor de aanvang van de werken de totale boombeschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen afgezet te worden op aanwijzing van een boomdeskundige. De verbodsbepalingen beschreven in het BEA-rapport met betrekking tot de TBBZ moeten gerespecteerd worden.

De te behouden bomen moeten beregend worden overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen. Op eigen terrein moeten peilbuizen geplaatst worden om het grondwater te monitoren.

Buiten het eigen terrein moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bomen te beschermen. Maatregelen kunnen onder andere de volgende zijn: waar nodig de bevoeiing/infiltratie en het plaatsen van peilbuizen op 3 plaatsen in de wijk (1 peilbuis op een openbare groenzone aan Maaltemeers (ter hoogte van Maaltemeers 81 en 94), 1 peilbuis op de openbare groenzone op het rondpunt aan Pleispark (ter hoogte van Pleispark 27, 29 en 10) en 1 peilbuis naast de vijver op perceel 350N langs de Kortrijksesteenweg. Op deze manier kunnen grondwatertafeldalingen opgevolgd worden en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en de vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) ingeschat worden.

Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in 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** (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de

invloedsfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 28634 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verharding

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

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 50 l/m².

Riolering

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

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

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

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet 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....). Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Opritten/boordsteenverlagingen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 m op het openbaar domein worden toegestaan in de Drie Koningenstraat en dit in functie van de ondergrondse parking. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

Er zal slechts één oprit in functie van de brandweg in de Kortrijksesteenweg worden toegestaan. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

Voor het toegangspad wordt slechts één pad met een breedte van maximum 2 meter toegestaan op het openbaar domein. De uitbreiding van de inbuizing dient beperkt te worden tot op 0,50 m voorbij dit pad.

Rooien van bomen:

Na het rooien van de bomen moeten tevens de wortelstronken worden verwijderd. De aldus ontstane putten moeten worden aangevuld met voldoende verdicht grond tot op het niveau van de gelijkgrondse berm.

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-

mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Technische installaties

De technische installaties op de daken moeten ingesloten opgesteld staan binnen een geluidreflecterende muur die minste dezelfde hoogte heeft als het hoogste punt van de technische installatie zelf.

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum

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. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf 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>

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023142983) doorgegeven worden

Waterkerende wand

De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens +0,8 mTAW. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.

Melding bij Farys

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.

Lozingsnormen

Voor grondwater (via infiltratie):

- Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l
- voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l

Voor afvalwater:

- Benzeen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- PFAS-ind.: RG (rapportagegrens)

Monitoring

De lozing van bemalingswater dient te voldoen aan volgende monitoring:

- Het bedrijf dient een meetprogramma, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, uit te voeren, minstens jaarlijks dient een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd.
- 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 te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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

- o 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;
- o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- o 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.

Waterzuivering

De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater te zijn.

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
- De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;
- Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in 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 (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: - In bijstelling van artikel 4.2.5.1.1.§1 van Vlarem II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

- In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van Vlarem II is het toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – ondergrondse afvalcontainers

De vergunninghouder is verplicht om de ondergrondse afvalcontainers aan te leggen op eigen kosten.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het

openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming

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

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

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

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

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

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

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de zone met de ondergrondse afvalcontainers (inclusief een 2 m brede strook rond deze containers) kosteloos over aan de Stad Gent.

Hiervoor moet een plan van grondoverdracht opgemaakt worden. Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

Artikel 5:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2023142983**) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

Bedragen, goedkeuring en vrijgave van de waarborg

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor het inrichten van de afvalcontainers: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Beo-veld

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Warmtepompen

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-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton of ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II resp. iedere 12 maanden of zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van

Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Polyvalente zaal

Bij het verhuren van de zaal dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen.

Voor het exploiteren van de polyvalente zalen dient er conform artikel 5.32.1.3 van Vlarem II een veiligheidsdossier (met oa. keuring en brandattesten, goedgekeurd noodplan, verslag controle brandbestrijdingsmateriaal,...) bijgehouden.

Groen

Bij het uitgraven van de infiltratiegrachten moet door een boomdeskundige onderzocht worden of er risico is op wortelschade. Indien er een risico is, dan moeten de infiltratiegrachten lokaal minder diep gemaakt te worden. De infiltratieruimte moet op een andere plek gecompenseerd worden waar geen risico is op schade. Dit is zeker een aandachtspunt ter hoogte van de te behouden bomen nr. 81, 52 en 46). Dit gebeurt in overleg met de Groendienst van de Stad Gent (groendienst@stad.gent).

Privaat binnengebied

Het document "Dire Koningenstraat_GP 2024 nieuwe rooilijn.pdf", dat toegevoegd is als bijlage aan de aanvraag, maakt geen onderdeel uit van de beslissing van deze aanvraag. Het plan behoort niet tot de gevraagde stedenbouwkundige handelingen en maakt geen onderdeel uit van de vergunde plannenset. Het projectgebied blijft privaat en maakt geen onderdeel uit van 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.

Controle bouwlijn

Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de bouwlijn/rooilijn door de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken.

Geluid

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

Bodem

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

dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

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.

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.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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.

§ 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending

van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken

en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_09847 - OMV_2023142983 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuisvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Drie Koningenstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023142983

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_3K_P_N_100_PLAN Gelijkvloers.pdf	4X8iZydjAJuvEpdkdHjE+A==
BA_3K_G_N_03_GEVELS OOST.pdf	vRzzjImf6k+1dQc2RXMupQ==
BA_3K_G_N_01_GEVELS NOORD.pdf	iGp+NjznqxGfxUNqJJzNKQ==
BA_3K_G_N_05_BINNENGEVELS NOORDOOST.pdf	ImO2yJG72wigdahmdlhO6w==
BA_3K_G_N_02_GEVELS ZUIDWEST.pdf	Qu0QrjFP4qxEeUm/okQYoQ==
BA_3K_G_N_06_BINNENGEVELS WEST.pdf	LdxBN7cwT0MX9S3ZYsz9Rg==
BA_3K_G_N_04_BINNENGEVELS ZUID.pdf	GPBMcN3gTjUdUuhZinrZEA==
BA_3K_L_N_01_LEGENDE.pdf	cnn2ZtWhEqUFGeVOx7/3Ww==
BA_3K_P_N_210_PLAN Niveau _11.pdf	3kxkoZF1evp4P5/pY62ebQ==
BA_3K_P_N_190_PLAN Niveau _9.pdf	tiyUvEEu7eDtHGKmlGczmg==
BA_3K_P_N_260_PLAN Niveau _16.pdf	yzAEz3mt87J1Y7//Hjx9bQ==
BA_3K_P_N_220_PLAN Niveau _12.pdf	fBvttACJZ+pGsRjQt2tD+g==
BA_3K_P_N_150_PLAN Niveau _5.pdf	Qne3+YPEeW7L890q+JYTQg==
BA_3K_P_N_090_PLAN Riolering Niveau -1.pdf	xcoqcfZ6kZx71vLgU/8hqw==
BA_3K_P_N_120_PLAN Niveau +2.pdf	3hNaUvORZpCFKJIdPNZG9w==
BA_3K_P_N_110_PLAN Niveau +1.pdf	rQMb4YXq1M3z7IDGdLASgw==

BA_3K_P_N_180_PLAN Niveau _8.pdf	4+bLdXu4sUnSaEOs4SJPSg==
BA_3K_P_N_250_PLAN Niveau _15.pdf	X+06OsFKB8Yb+WwIDQP2BQ==
BA_3K_P_N_230_PLAN Niveau _13.pdf	n3Ps2rBlgRxhz1Ywkq1NZQ==
BA_3K_P_N_160_PLAN Niveau _6.pdf	+CUXZcvtltGxBw0vobJyyQ==
BA_3K_P_N_130_PLAN Niveau _3.pdf	Ty0QEUEWNEKXLKgHGHWP+7Q==
BA_3K_P_N_095_PLAN Niveau -1.pdf	i3ZkJs0BvtNh8Kuk7v9OKw==
BA_3K_P_N_200_PLAN Niveau _10.pdf	6knm4xWOorqp/YKawiY4bQ==
BA_3K_P_N_270_PLAN Daken.pdf	n6C/cZ6K4p5OHkVoQHkvvw==
BA_3K_P_N_240_PLAN Niveau _14.pdf	c4P4NZ1Gzbc7F+K8SVX/Uw==
BA_3K_P_N_170_PLAN Niveau _7.pdf	iGAgUkrejNtVOdl6EnuqUQ==
BA_3K_P_N_150_PLAN Niveau _4.pdf	IQd8LAI2pind9E1BuUuKMw==
BA_3K_T_B_02_TERREINPROFIEL T1 - bestaande toestand.pdf	LeIzhJnVwEA+8wqtXWwUrw==
BA_3K_T_B_03_TERREINPROFIEL T2 - bestaande toestand.pdf	WBBWcy6ZWZUMWTEsQyM/Gw==
BA_3K_T_N_03_TERREINPROFIEL T1 - nieuwe toestand.pdf	pzC06HWjL2yoUQXcMOKXKg==
BA_3K_T_N_04_TERREINPROFIEL T2 - nieuwe toestand.pdf	nj1r4O1yHULAtgKTmuqX/A==
BA_3K_I_N_01_INPLANTINGSPLAN - nieuwe toestand.pdf	MIJPrsRQjVwJfTmesrWrEg==
BA_3K_I_B_01_INPLANTINGSPLAN - bestaande toestand.pdf	cGGnEY4P+qo7BgoqaA9GWA==
BA_3K_C_N_01_DETAILPLAN HOOGSPANNINGSCABINE.pdf	gcvEUkVCVQfzhydH21YPRQ==
BA_3K_S_N_08_SNEDE BB'.pdf	h0ysY914lv3AYYx9xz9aTw==
BA_3K_S_N_07_SNEDE AA'.pdf	2S2gP3YjnFglvGDxFvNBfQ==

SBM0568 - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site

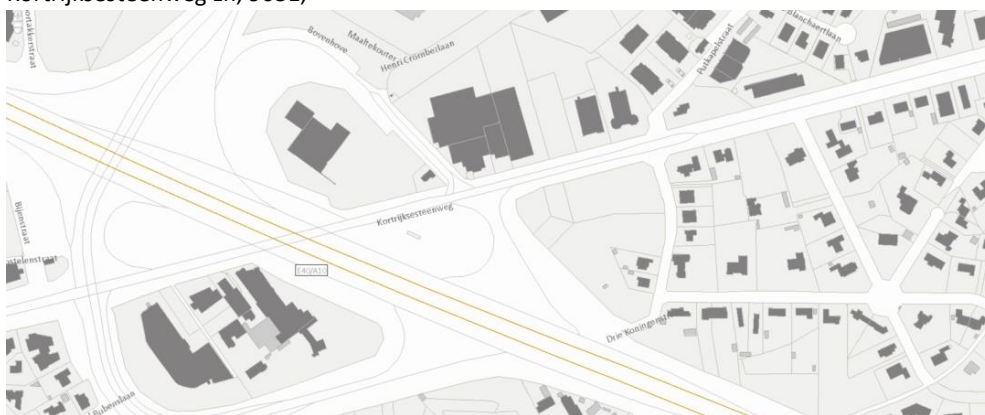
20-10-2022 11:30 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0568 - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site
Archipl architecten
Immogra
Kortrijksesteenweg zn, 9051,



SITUERING

De site is gelegen naast de E40, en in de oksel met de Kortrijksesteenweg. Immogra wil op dit terrein een grootschalige studentenhuusvesting realiseren, met in de plint bedrijvigheid. De ontwikkelaar voorziet een huurovereenkomst met Ugent. Eerdere gesprekken voor een kantoorontwikkeling zijn stukgelopen op het mobiliteitsaspect. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- SCHAAL: grootschalig studentenhuusvestingsproject
- CONTEXT: project op beeldbepalende locatie aan E40

ADVIES

Er wordt voor de Kamer een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Grootschaligheid

Het project komt erg grootschalig over, het plan met de lange gangen vertaalt sterk de grote groep studenten die er zullen wonen. Geborgenheid en woonkwaliteit voor studenten zijn echter elementen die niet worden aangehaald. De Kamer begrijpt dat het voorstel een eerste aanzet vormt, maar door het plan lijkt het alsof men al ver zit in het proces.

Op deze locatie, met typische randstedelijke omgeving, wordt het leven minder direct op het stedelijke leven geschakeld. Er moet genuanceerd gekeken worden naar de grootschaligheid, deze kan een valstrik zijn, het project mag geen slaapcampus worden.

2. Akoestiek - wind

De buitenruimte zal sterk bezwaard worden door geluid vanuit de omgeving. Er moet volgens de Kamer meer vanuit de leefwereld van de student worden geredeneerd, een kwalitatieve omgeving moet worden aangeboden. De materialisatie van de gevel (absorberend of geluidscapterend) moeten worden meegenomen. De akoestiek moet mee deel uitmaken van het onderzoek. De beleving is zeer belangrijk, de absorptiewaarde van de materialisatie is essentieel in dergelijke context. Gemetste muurtjes en glazen balustrades maken klankkasten, wat niet de bedoeling kan zijn. Bewoners moeten hier willen verblijven en wonen.

Daarnaast is valwind bij torens een groot probleem, dit kan de beleving weinig aantrekkelijk maken. Door een breking van de volumetrie kan hieraan tegemoet worden gekomen, Luifels of windgeleiding kunnen van groot belang zijn.

Verschillende logica's kunnen een toren maken. De Kamer refereert naar Handelsdok West naar het volume van 360 en Bulk, waar de plint wordt opgeknipt en de toren licht terugtrekt. De Kamer oppert een andersvormige sokkel met daarboven een toren, het voorstel gaat uit van een toren met daar een volume tegengeschoven. Er moet een efficiënt bouwsysteem komen, vraag is of het volume wel zo recht moet.

Akoestiek en wind moeten mee deel uitmaken van het onderzoek voor de opbouw van het volume en de patio.

3. Opbouw project

Het model is nog te rechtlijnig, het volume lijkt nog teveel een retailplint met daarboven studentenhuysvesting. Het studentenprogramma moet meer aan de grond worden gekoppeld. Het voorstel is nog erg functioneel en te weinig intentioneel.

De Kamer refereert naar het studentenhuysvestingsproject van Bruther-Baukunst in Saclet, dat met een erg precies vormgegeven prefabbetonstructuur werd uitgevoerd. Het betreft een sokkel met niet-residentiële functies met daarboven wonen rond een grote binnenkoer. Er werd ingezet op een eenvoudige maar goede trap. Er is geen afwerkingsmateriaal, maar het project werd erg precies en rijk vormgegeven. De Kamer ziet in de referentie een manier om om te gaan met de differentiatie en het onderscheid van het programma.

Het project vraagt een efficiëntieslag, de redenering in het project moet omkeren. Lange gangen zijn mogelijk voor de toren, en een rijkere dikkere sokkel is mogelijk. De

betaalbaarheid kan mee voeding vormen voor de architectuur, ze moet echter beter zijn als een standaardproject dat verschaalt omdat het goedkoop moet worden uitgevoerd. Er moet een bijzonder rationeel ontwerp worden voorgesteld, waaruit de leefbaarheid voor de studenten spreekt. Er moet meer worden aangeboden als louter een slaapwereld.

4. Adres

Het gebouw zal relatief autonoom worden ingeplant, op het snijpunt tussen de wijk, de steenweg en de E40. De plek is een soort eiland, maar het adres is weinig leesbaar. Hoe de 500 studenten zullen thuiskomen is van groot belang, de opbouw, inrichting, en relaties met de retail zijn immens belangrijk.

De landing van het gebouw gebeurt op de hoek weg van de stad. De entree is hierdoor niet erg leesbaar, maar ligt geïsoleerd en in de oksel van de infrastructuur.

Er moet vanuit worden gegaan dat de fietsontsluiting via de toekomstige tunnel rechts zal zitten. De aansluiting op de Driekoningenstraat moet in dat opzicht goed worden bestudeerd. De entree moet helder zijn in dat verhaal, maar ook kunnen werken zolang de tunnel er niet is. De patio zal een belangrijk verdeelpunt zijn naar circulatie toe, omwille van de aansluiting met de circulatiekernen. Onderzoeksvraag is wat de precieze intentie is van de patio, deze vraagt voor de Kwaliteitskamer duidelijke uitspraken.

De fietsbereikbaarheid vraagt duidelijkere uitspraken. Hoe verder de toegang wordt gelegd hoe meer belasting er op de woonwijk zal zijn. Ook de autobereikbaarheid is erg belangrijk. De entree en connectie naar omgeving vraagt verdere afstemming met alle betrokkenen.

5. Programma

Voor de inrichting van de plint wordt volgens de Kamer best gezocht naar functies waar studenten ook baat bij hebben. Dat vraagt een grondig onderzoek, het perspectief moet voldoende breed worden getrokken. Niet louter retail moet worden onderzocht, maar ook bijvoorbeeld sportinfrastructuur kan een interessante aanvulling zijn.

De retail zal mogelijks hinder ondervinden van wat op het dak gebeurt. De inrichting van de laag boven de retail vraagt voldoende energie en kwaliteit, hier moet voldoende budget naartoe gaan om ze kwalitatief te kunnen maken.

6. Landing

Het eilandkarakter van het gebouw moet worden opgehoft. Een snede uit het gebouw naar het terrein ten zuiden toe is volgens de Kamer vreemd, de relatie met de omgeving moet sterker worden uitgewerkt. Er moet een manier worden gevonden om programma naar het maaiveld te krijgen en terug. De sleuf naar de ondergrondse parking zit daarom op de verkeerde plek aan de zuidelijke gevel.

De landing van het gebouw is cruciaal, deze oogt nog te anoniem. Een leeszaal bijvoorbeeld kan meer huisgevoel introduceren.

7. Omgevingsontwerp

De visie op de groenbuffer ontbreekt nog, de intentie ervan is onduidelijk.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Voor de opbouw van het project moeten meer aanleidingen gezocht worden, enerzijds voor de opbouw van de volumetrie (wind-akoestiek), maar ook naar beleving, relaties, leefkwaliteit en leesbaarheid toe. Het project moet meer zijn als louter een opeenstapeling van kamers en daarnaast een autonome retailplint. Het studentenprogramma moet daarnaast ook kunnen landen. Architecturaal moet een logisch systeem worden gezocht. De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking tijdens een volgende sessie opnieuw voor te stellen.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0568 - BP - GSHV - Kortrijksesteenweg zn – voormalige CM-site

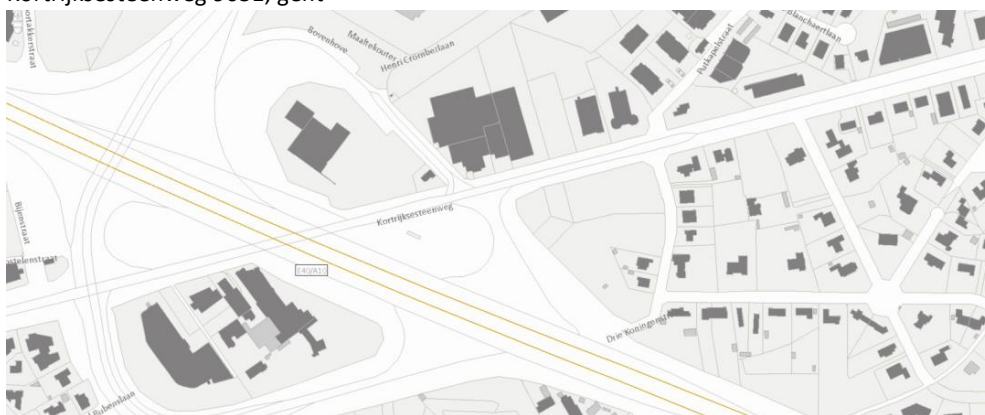
18-4-2023 9:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0568 - BP – GSHV – Kortrijksesteenweg zn – voormalige CM-site
Archipl architecten, Abscis Architecten
Immogra
Kortrijksesteenweg 9051, gent



SITUERING

De projectsite is gelegen in de scherpe hoek van de kruising van de Kortrijksesteenweg en de E40. Aan de derde zijde wordt het driehoekige perceel geflankeerd door grootschalige vrijstaande eengezinswoningen. De landhuizen zijn omgeven door groen, en van de site gescheiden door de Drie Koningenstraat. Deze straat loopt tevens rond de site heen, en scheidt ze van de berm van de E40, om zich uiteindelijk bij de afrit te voegen wanneer deze op de Kortrijksesteenweg uitloopt. De site, een voormalig eigendom van de CM, is tegenwoordig een grasvlakte met enkele bomen, voornamelijk aan de randen. Er zijn tevens twee middelgrote vrijstaande eengezinswoningen te vinden op de site. Deze worden in het project geïncorporeerd. Het project werd voorgesteld aan de Kamer op 20/10/2022, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige studentenhuisvesting
> CONTEXT: beeldbepalende plek aan zowel E40 als Kortrijksesteenweg

ADVIES

De Kamer benadrukt de grote stappen die zijn gezet in het ontwerpproces, het project is onvergelykbaar met een vorige versie (in de goede zin). Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Compositie

De Kamer ondersteunt de keuze voor een ensemble van drie torens. Het benadrukt de focus op samenleven, sinds dit project op zichzelf moet staan wegens gebrek aan stedelijke context. In deze compositie zijn relaties tussen de torens mogelijk, ze kijken naar elkaar en het binnenplein, en niet in het niets. Er wordt centraliteit gemaakt.

Ook de positionering tegenover de omgeving en compositie zit goed volgens de Kamer. Uit de snede blijkt een goede dimensionering. Het laagste volume vormt mee de toegang van de site, waardoor het project op menselijke schaal kan worden benaderd. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de burens, het laagste volume bevindt zich dichtst bij de bestaande bebouwing. De impact en schaduwstudies tonen aan de inplanting goed zit. Het geluid van de snelweg wordt bovendien ingeperkt ten aanzien van de burens. De hoogte wordt in de richting van de snelweg geleidelijk aan verder gezet. Ruimtelijk bevindt het hoogste volume zich op het op het markants kruispunt, en het tweede volume dicht bij de grote groene ruimte. Wat eveneens logisch is vanuit Ruimte Voor Gent.

2. Voordeur

De voordeur is voor de Kamer nog niet helder, Omdat dit op de -1 gebeurt, waar verschillende vervoersmodi langs verschillende kanten op uit komen, is er geen echte voordeur. Dit niveau zal extreem belangrijk zijn. Daarnaast is dat in hoogbouw niet evident qua brandnormering. Dat vraagt verdere studie op hoe deze kan werken als aangename entree. De Kamer benadrukt integrale toegankelijkheid in de uitwerking van deze ondergrondse toegang. Een rolstoelgebruiker zou nooit moeten omrijden naar de “verkeerde kant”, maar samen met de anderen moeten kunnen verwelkomd worden.

3. Centrale ruimte

De centrale ruimte en karakter van de overdekte buitenruimte zijn zeer belangrijk, het is nog onduidelijk welke functies hier allemaal zullen worden geschakeld. De Kamer vraagt de beleving van deze ruimte in het verder architectuurontwerp goed te onderzoeken.

De fietsleuven richting de ondergrondse toegang zorgen voor een vertechnisering van de belangrijkste toegangsweg. Er zou een connectie van levendigheid moeten gevormd worden, om de binnen-buiten relatie te versterken. De Kamer mist voorlopig een betere voeling met hoe het karakter en de sfeer in deze ondergrondse “verdeler” zal zijn. Ze pleit voor een kwalitatieve interactie tussen de verschillende lagen. Deze mogen niet als aparte ruimten ontworpen worden, sinds ze allen deel uitmaken van de toegang. Daar centraal moet het leven ontstaan, niet in elke toren apart. Niveaus kunnen worden verbonden, de Kamer refereert naar Centre Pompidou in Parijs.

4. De daktuin

De Kamer raadt aan om de daktuin niet te programmeren. Wind en omgevingslawaai zullen ongetwijfeld moeilijk maken. Het dak moet zo groen als mogelijk.

Daarom adviseert de Kamer in te zetten op de akoestiek onder het dek, deze moet akoestisch absorberend worden om het verblijf te optimaliseren.

5. Tuin

Volgens de Kamer kan het idee van de wal en de gracht en de binnenomgeving versus buiten natuur nog meer gecultiveerd worden in de entree en het zijn van het project. Deze moet de omgeving positief mee onder druk zetten. De Kamer ziet nog veel kansen voor versterking. De tuin dient zo intens mogelijk beplant te worden. De Kamer stelt namelijk voor om optimale absorptie van omgevingsgeluid voorop te stellen op het gebruik door de studenten. De Kamer ondersteunt het principe van de blootlegging van de historische grachtenstructuur, des te meer omdat de brandwegen binnen de “studentenburcht” vallen, en de tuin dus in zijn geheel laten. Dit krachtige principe en heldere binnen-buiten tegenstelling zouden al eerder in het verhaal aan bod kunnen komen. De grachten dienen wel genoeg ruimte te krijgen, willen ze hun ecologische potentieel vervullen.

6. Twee huizen

De Kamer erkent dat het afbreken van de twee eengezinswoningen binnen de langetermijnsvisie voor de stedenbouwkundige figuur past. De Kamer is pleitbezorger om ruimte terug te geven en te zoeken naar de potentiële verbindingen tussen vb The Loop en campussen. Het gaat over de ruimtemaat, een privaat huis staat dat in de weg.

De Kamer oppert daarnaast dat de huizen ook een tijdelijke functie kunnen vervullen als verbindende factor tussen het project en de naastgelegen wijk. Ze zouden bovendien kunnen fungeren als huisvesting voor studenten met “torenangst”, voor wie grootschalige studentenhuisvesting te geformatiseerd is. Er kan worden nagedacht om hierin huiselijkheid en kleinschaligheid te vinden.

7. Parking

De positionering van de parking moet ontegensprekelijk beter. Nu neemt deze een overmatig prominente rol in. Ze gaat op deze plek compleet in tegen de logische opbouw van de site. De Kamer adviseert de sleuf binnen de slotgracht in te werken, en niet in het publiek domein te leggen. Dit vraagt verder technisch onderzoek en gesprek met de diensten.

8. Architectuur

Om een programma met een repetitief karakter zoals studentenkamers toch een bepaald reliëf en leesbaar karakter te geven, refereert de Kamer naar de studentenhuisvesting Simmons Hall aan, een studentenhuisvesting die Stephen Holl ontwierp voor MIT Boston.

9. Thuisgevoel

Conform de logica van Ugent wordt een grote hoeveelheid eenvoudige kamers voorzien. Op een aantal van 500 kamers is het volgens de Kamer echter ook aangewezen meer specifieke omgevingen te maken vb naar schaalverkleining, of prikkelarm. Zodoende kan er meer variatie worden aangeboden, en kunnen studenten in een ander systeem wonen.

10. Waterhuishoudingsvoorzieningen

De Kamer wijst op de verordening Hemelwater, die na de zomer in voege gaat. Er moet veel ruimte worden voorzien, de Kamer vraagt dit aspect nu al mee te nemen. Zeker indien een deel van de ruimte wordt overgedragen naar publiek domein.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Het project wordt eveneens voorgelegd op het coördinatie-overleg aan de diensten, waarbij alle technische aspecten verder aan bod kunnen komen.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgsessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0568 - BP - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site

29-6-2023 11:15 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0568 - BP - GSVH - Kortrijksesteenweg zn - voormalige CM-site
Archipl architecten – Abscis Architecten
Immogra
Kortrijksesteenweg zn, 9051,



SITUERING

De projectsite is gelegen in de scherpe hoek van de kruising van de Kortrijksesteenweg en de E40. Aan de derde zijde wordt het driehoekige perceel geflankeerd door grootschalige vrijstaande eengezinswoningen. De landhuizen zijn omgeven door groen, en van de site gescheiden door de Drie Koningenstraat. Deze straat loopt tevens rond de site heen, en scheidt ze van de berm van de E40, om zich uiteindelijk bij de afrit te voegen wanneer deze op de Kortrijksesteenweg uitloopt. De site, een voormalig eigendom van de CM, is tegenwoordig een grasvlakte met enkele bomen, voornamelijk aan de randen. Er zijn tevens twee middelgrote vrijstaande eengezinswoningen te vinden op de site. Deze worden in het project geïncorporeerd. Het project werd voorgesteld aan de Kamer op 20/10/2022 en 18/04/2023, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting
> CONTEXT: beeldbepalende plek aan zowel E40 als Kortrijksesteenweg

ADVIES

De Kamer ziet een grote stap voorwaarts in het ontwerp. De consequente logica en houding om de natuur, ecologie en water buiten de footprint te houden en centraal de activiteit te organiseren zijn volgend de Kamer uitstekend vertaald in het ontwerp. De Kamer apprecieert sterk de werkhouding en het reeds gelopen traject.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Omgevingsaanleg

Volgens de Kamer vraagt een dekking boven de parking voor een grote boom al gauw 1.20m. Ze vraagt hiermee rekening te houden voor de verdere uitwerking van het omgevingsontwerp.

2. Fietshelling

De Kamer adviseert de fietshelling zo vlak als mogelijk in te richten, dat bevordert de gebruiksvriendelijkheid ervan.

3. Parkeerplaatsen

Bovengronds zijn vijf parkeerplaatsen voorzien op een erg zichtbare plaats, bij de zone voor laden en lossen. De Kamer adviseert deze minder als een parking te organiseren, maar meer als een zone of afzetplek zodat ze beter wordt ingebed in de omgeving. Dat zal vriendelijker ogen.

4. Biodiversiteit

De Kamer refereert naar het werk van Donna Van Milligen van Bielke, waarbij de gevel werd opgebouwd op basis van de maat voor openingen voor vogels en hun nesten. Op een maniëristische manier vormt deze insteek mee de gelaagdheid van het gebouw. Ook bij het VAC zijn kasten voor slechtvalken voorzien.

De Kamer adviseert een architecturaal systeem bij het integreren van kastjes. Dat kan bijvoorbeeld met architecturale banden of lijsten.

5. Architectuur

Het is positief dat er onderzoek gebeurd is op de gevelopbouw, deze heeft een enorme impact op de open en gesloten delen, en de karaktervorming van het gebouw. Volgens de Kamer worden in het voorstel drie zaken gecombineerd: de verspringing van de ramen, de fragmentatie door de profilering, en de verandering van kleur door de positie.

Het voorstel is volumetrisch geland, en heeft een goede schikking met hoogtes en laagtes.

De Kamer volgt het architectuurverhaal en gevelopbouw echter nog niet helemaal, ze vraagt in de studie de benadering vanuit het menselijke en het wonen mee op te nemen. Er mag zichtbaar worden gemaakt dat in het gebouw wordt gewoond.

a) Raam

Een eerste onderzoeksvraag zou volgens de Kamer kunnen zijn wat een aangename kamer is om in te wonen en naar buiten te kijken naar de bijzondere omgeving. Vanuit het beeld in het voorstel kijkt de student in de smalle, terwijl de kans er is om in de breedte te gaan, wat op die locatie fantastisch kan zijn.

Het raamtype vraagt verder onderzoek, dat van een rijwoning past niet in een toren. De plek is uniek om te wonen. Er zouden ramen van muur tot muur kunnen worden gemaakt, zelfs een verbreding van 50cm zou de verhouding open-gesloten al kunnen verbeteren.

In het oogpunt van licht dient zonnewering of windlast te worden meegenomen, of een gordijn. Meer raam vraagt daarentegen ook omgang met oververhitting, wat een impact heeft over hoe het gebouw er kan uitzien. De Kamer refereert naar de school in Rumst van Bovenbouw met rode golfplaten, waar bovenaan 'wimpers' werden toegevoegd als zonnewering. Dat hoeft vb niet aan de noordzijde.

Daarnaast is niet op elke gevel zonnewering noodzakelijk, een goed raam met een eigen particulariteit per gevel kan prachtig zijn. De raamopening hoeft daarnaast niet aan elke kant gelijk te zijn, aan noordzijde zouden ze groter kunnen.

De Kamer wijst eveneens op onderverdelingen in ramen, ook deze hebben een impact op het beeld.

De Kamer is geen voorstander van een strooigevel, het project heeft dat niet nodig. Minder gevelvariatie zal mogelijks financieel voordeliger zijn.

De Kamer verwijst naar Le Corbusier die erg veel betekenis gaf aan het raam, als link met de buitenwereld, en vanuit lichtinval. De Kamer refereert daarnaast naar een studentenhuusvestingsproject van Office Winhov met panoramaraam, de ramen in het voorstel voelen nog smal aan.

b) Sokkel

Volgens de Kamer is de sokkel nog te smal, deze mag nog meer massa krijgen om het groen van kracht bij te zetten. Het groen moet meer zijn als een sedumvlakte. De lijn van de body vraagt meer dikte. In combinatie met het vraagstuk van het raam moet hierop worden gemaakt.

c) Materialisatie

Op deze locatie moeten snelheid en circulariteit voor de opbouw van de toren worden meegenomen. Metalen gebouwen worden doorgaans meer in perifere en minder stedelijke context voorgesteld, vaak zijn ze ook lager om de lichtheid van het materiaal te etaleren. De Kamer verwijst naar het voorbeeld van Robbrecht en Daem, dat van juiste schaal is. De Kamer refereert naar de Post X site in Antwerpen, waar een metalig en koel kantoorgebouw werd opgetrokken. Het is niet echt geslaagd, Beel Architecten werd aangesteld om het project aan te scherpen.

d) Kroonlijst

Volgens de Kamer eindigen de drie gebouwen bovenaan nog onvoldoende. Ze beginnen op de sokkel, en kroonlijsten en banden kunnen het geheel versterken. De Kamer adviseert te werken op een kroonlijst en beëindiging.

e) Technieken

De technieken lijken nog geen ruimte te hebben, de laatste bouwlaag leent zich hiertoe perfect bij het maken van een kroon. Deze vragen verder onderzoek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Ze vraagt Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester verder op de hoogte te houden van ontwikkelingen in het project, updates dienen te worden overgemaakt. Afhankelijk van deze zal worden afgestemd of het project al dan niet opnieuw dient te worden voorgelegd aan de Kamer.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.