

Deputatie

Besluit

Zitting van 7 november 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2020170403

62 **2024_DEP_05670** **OVberoep - Gent - Derden (Criel-Vanovermeire ; Van de Putte ; Vander Venet ; Maertens ; Inghelram ; Van Deursen) tegen Promiris nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Promiris nv, Chaussée de Bruxelles 135A te La Hulpe, heeft per beveiligde zending van 28 januari 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2020170403.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Koning Albertlaan 121, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nr. 810F8.

Het betreft een aanvraag tot het realiseren van een studentenhuysvestigingsproject na aanpassing van het bestaande gebouw en met functiewijziging van 'hotel' naar 'studentenhuysvesting'.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 22 april 2021 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd door volgende derden een beroepschrift ingediend:

- per beveiligde zending van 16 mei 2021 door de heer de heer David Maertens, Handbalstraat 9 te Gent;
- per beveiligde zending van 18 mei 2021 door de heer Vincent Inghelram, Handbalstraat 13 te Gent;
- per beveiligde zending van 24 mei 2021 door mevrouw Lies Van Deursen, Schuthof 3 te Lievegem;

- per beveiligde zending van 26 mei 2021 door de heer Rudi Vander Vennet, Handbalstraat 11 te Gent;
- per beveiligde zending van 26 mei 2021 door de heer John Van de Putte, Bommelsrede 53 te Destelbergen;
- per beveiligde zending van 26 mei 2021 door meester Wouter Moonen en meester Nick Parthoens, advocaten te Hasselt, namens de heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire, Patijntjestraat 54 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft de beroepen van volgende personen op 14 juni 2021 onontvankelijk verklaard:

- de heer Vincent Inghelram;
- de heer Rudi Vander Vennet.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft de beroepen van volgende personen op 14 juni 2021 ontvankelijk en volledig verklaard:

- de heer David Maertens;
- mevrouw Lies Van Deursen;
- de heer John Van de Putte;
- meester Wouter Moonen en meester Nick Parthoens, namens de heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire.

Op 2 juli 2021 werd door meester Laurent Proot en meester Sofie De Maesschalck, advocaten te Gent, een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst.

Op 5 juli 2021 werd een gewijzigde projectinhoud ter vervollediging van bovenvermelde toelichtende nota op het Omgevingsloket geplaatst.

De wijziging betreft: gedetailleerde plannen, snedes en details van de gemene muur ter hoogte van het appartementsgebouw in de Tennisbaanstraat.

Op 30 september 2021 besliste de deputatie om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft deze beslissing vernietigd bij arrest nr. RvVb-A-2023-0285 van 1 december 2022.

Op 27 januari 2023 werd een aanvullende nota namens de aanvrager op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Laurent Proot en meester Sofie De Maesschalck, advocaten te Gent.

Op 16 maart 2023 besliste de deputatie opnieuw om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft deze beslissing vernietigd bij arrest nr. RvVb-A-2324-0483 van 22 februari 2024.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 oktober 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 22 oktober 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens de aanvrager: meester Laurent Proot, advocaat;

Verontschuldigd: de heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire (derden);

Dat verder niemand verschenen is.

Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

Gekoppelde besluiten

2023_DEP_00914 - OVberoep - Gent - Derden (Criel-Vanovermeire ; Van de Putte ; Vander Vennet ; Maertens ; Inghelram ; Van Deursen) tegen Promiris nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

- Het perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg' (definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 januari 2016).

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in een multifunctionele zone.

De voorgevel zijde Koning Albertlaan staat aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan/tussen 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen: de Koning Albertlaan en de Tennisbaanstraat.

1.3 Adviezen

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 2 maart 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 25 maart 2021 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

· op 08/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor het realiseren van een studentenhuisvestingsproject na aanpassing van het bestaande gebouw en met functiewijziging van "hotel" naar "studentenhuisvesting" (OMV_2020065459).

Stedenbouwkundige vergunningen

· op 09/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van kleine aanpassings- en uitbreidingswerken. (Litt. K-19-62);

· op 01/06/1963 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van kliniek, de voorgevel inbegrepen. (Litt. T-4-63);

· op 02/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van kliniek, de voorgevel inbegrepen. (Litt. T-8-63);

· op 20/01/1964 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden kliniek en het aanpassen van de voorgevel. (Litt. T-11-63);

· op 12/07/1965 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis voor inlijving bij kliniek. (Litt. K-29-65);

· op 29/11/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis voor inlijving bij een kliniek. (Litt. K-60-65);

· op 29/05/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis, de voorgevel inbegrepen, ter uitbreiding van de nevenliggende orthopedische kliniek. (Litt. K-12-67);

· op 21/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van de kliniek. (Litt. T-8-78);

· op 26/07/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kliniek tot hotel. (1984/449);

· op 29/11/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van kliniek tot hotel (wijziging bouwaanvraag 84/4/49 waar op 26 juli 1984 vergunning werd op toegekend);

· op 23/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een bijkeuken. (1985/260);

· op 19/09/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een markies. (1985/588);

- op 06/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (wijziging 84.1342, vergund 29/11/984);
- op 17/09/2003 werd een weigering afgeleverd voor het vervangen van bestaande lichtreclames. (2003/445);
- op 30/03/2006 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 3 aircogroepen op het dak. (2005/1002);
- op 22/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de aanvraag tot afwijking van het bestaand bpa voor het plaatsen van drie aircogroepen op het plat dak. (2006/794);
- op 18/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van uithangborden. (2015/10062).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in de Rijsenbergwijk, op de hoek van de Koning Albertlaan en de Tennisbaanstraat.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing.

De Tennisbaanstraat betreft een woonstraat met een gabariet van 3 bouwlagen plus een hellend dak of 4 bouwlagen met plat dak.

De Koning Albertlaan betreft een drukke verbindingsstraat tussen het station Gent-Sint-Pieters en de binnenring/R40. De straat kent een breed profiel met aan beide zijden een afgescheiden fietspad, parkeerstrook en een rijvak, centraal bevindt zich een dubbele trambaan. Het gabariet ter hoogte van de aanvraag omvat in hoofdzaak 3 tot 4 bouwlagen plus een hellend dak.

Het pand van de aanvraag betreft geen hoekpand maar heeft wel 2 voorgevels: 1 zijde Koning Albertlaan en 1 zijde Tennisbaanstraat.

Het pand is architecturaal waardevol en beeldbepalend binnen de straatwand. Het pand werd gebouwd naar het ontwerp van architect Georges Merlé in 1924 en kenmerkt zich door 2 zeer ruime bouwlagen plus 2 dakkoepels aan de zijde van de Koning Albertlaan. In 1967 werden er zijtraveeën toegevoegd in functie van de orthopedische kliniek die er werd gevestigd (4 bouwlagen en plat dak). In 1984 wordt de kliniek verbouwd tot hotel naar de plannen van architect Denis Van Impe. Zowel de zijtraveeën aan de voorgevel, als de lange gevel aan de Tennisbaanstraat krijgen een nieuwe hedendaagse invulling.

Het pand was tot voor kort nog steeds in gebruik als hotel (NH-hotel).

Binnen huidige aanvraag wordt het pand verbouwd van hotel naar een grootschalige studentenhuysvesting met een conciërgewoning.

Een gelijkaardige aanvraag werd dd. 8 oktober 2020 geweigerd met volgende redenen: (1) De aanvraag is strijdig met de toegestane bouwdiepte van het RUP, met artikel 44 van het algemeen bouwreglement, met artikel 18 en 30 van de verordening toegankelijkheid en met het Burgerlijk Wetboek inzake Lichten en Zichten. (2) De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de vormgeving van de straatgevel zijde Tennisbaanstraat, de bouwdiepte zijde Koning Albertlaan en de inrichting van een aantal kamers.

Huidig ontwerp bevat de nodige aanpassingen om tegemoet te komen aan de eerdere weigeringsgronden.

De hoofdkom bevindt zich centraal in de Koning Albertlaan, de fietsinkom in de linkse zijtravee. Het pand heeft 4 nooduitgangen: 1 in de rechtse zijtravee langsheen de Koning Albertlaan en 3 in de Tennisbaanstraat.

Na verbouwing heeft pand volgende indeling:

- in de kelder bevinden zich fietsenbergingen (116 plaatsen), een bibliotheek, fitnessruimte, afvallokalen, tellerlokalen, een technische ruimte, wasruimte en elektriciteitscabine (t.a.v. het eerder geweigerde dossier wordt nu aangegeven een nieuwe middenspanningscabine te voorzien).

De fietsenstalling is bereikbaar via een fietslift vanaf het gelijkvloers zijde Koning Albertlaan;

- de studentenunits, gemeenschappelijke leefruimtes en sanitair bevinden zich op het gelijkvloers tot en met de 3e verdieping.

Elke bouwlaag volgt hierbij dezelfde logica:

- o zowel aan de zijde van de Koning Albertlaan als de Tennisbaanstraat bevinden zich een lift en 2 trappenhallen;

- o de gangstructuur volgt de geknikte vorm van het gebouw met telkens aan de straatzijde en achterzijde een rij kamers;
 - o elke verdieping heeft 2 leefkeukens: 1 aan de straatzijde (rechts Koning Albertlaan) en 1 aan de achterzijde (links Tennisbaanstraat);
 - o het sanitair bevindt zich in de oksel van het gebouw. Aan het einde van de gang zijde Tennisbaan bevinden zich tevens nog 2 toiletten;
 - o verdeling aantal studentenunits: gelijkvloers (27), 1^e verdieping (30 waarvan 3 dubbelhoog en dus deels 2^e verdieping), 2^e verdieping (27), 3^e verdieping (29). Ten aanzien van het eerder geweigerde dossier verlaagt het aantal van 115 naar 113 units. Van deze 113 kamers zijn er 57 zonder voorzieningen (50,44 %);
 - op de 4^e verdieping wordt een conciërgewoning met bureau voorzien.
- De woning beschikt over 1 slaapkamer en een terras.
- De verbouwing impliceert volgende stedenbouwkundige handelingen:
- aan de achterzijde van de Tennisbaanstraat en in de oksel van het gebouw wordt een deel van de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en aangelegd als extensief groendak met grindstroken (Tennisbaanstraat) of niet-toegankelijke tuin met kunstgras (oksel);
 - in de oksel van het gebouw wordt een deel dichtgebouwd vanaf het gelijkvloers tot en met de 3^e verdieping. In het eerder geweigerde dossier werd ook aan de achterzijde van de rechtse travee zijde Koning Albertlaan uitgebreid, dit wordt in huidige aanvraag niet meer voorzien;
 - het volume achter de dakkoepels (zijde Koning Albertlaan) wordt $\pm 1,5$ m verhoogd tot een hoogte gelijk aan deze van de overige platte daken op de 3^e verdieping;
 - de technische ruimte op de 4^e verdieping (zijde Tennisbaanstraat) wordt verbouwd en verder uitgebreid tot conciërgewoning met bureau:
 - o om de verbinding te maken met de trappenhal in het gebouw wordt een bijkomend volume voorzien aan de zijde van de linkerbuur (Tennisbaanstraat 26-38);
 - o aan de rechterzijde wordt een terras voorzien van ± 46 m², het terras wordt afgezet met een balustrade van 1,2 m hoog;
 - de resterende linker zijgevel tegenaan Tennisbaanstraat 26-38 en de achtergevel van het gebouw t.h.v. de leefkeukens wordt ongeveer 45 cm verhoogd;
 - in de achtergevel worden bijkomende ramen voorzien, onder meer (niet limitatief):
 - o 1 raam uitkijkend op de tuin van de achterbuur Koning Albertlaan 131 t.h.v. leefkeuken op de 1^e tot en met 3^e verdieping (t.a.v. het eerder geweigerde dossier wordt het raam in breedte beperkt waardoor de minimale afstand tot de perceelsgrens meer dan 2 m bedraagt);
 - o in het eerder geweigerde dossier werden ook 2 ramen voorzien, palend aan de tuin van de achterbuur Koning Albertlaan 125 t.h.v. de units op de 1^e tot en met 3^e verdieping. Dit wordt in huidige aanvraag niet meer voorzien;
 - gevel Koning Albertlaan: de reclame van het NH-hotel wordt verwijderd, in de zijtraveeën worden op het gelijkvloers de raamopeningen verlaagd tot deur (fietsinkom en nooduitgang), de gevelafwerking van het nieuwe centrale deel tussen de dakkoepels is niet gekend. Voor het overige blijft de gevel ongewijzigd;
 - gevel Tennisbaanstraat: het ontwerp van de bestaande gevel is naar architect Denis Van Impe en dateert uit 1984. De gevel kent een typerende (hoofdzakelijk) verticale ritmiek met een verdere verfijning door het gebruik van reliëf en een ornamentale gevelementen (kwart-maantjes) bovenaan de 2^e verdieping ($\pm 10,5$ m boven trottoirpeil). De gevel is afgewerkt met een witte gevelpleister:
 - o binnen de aanvraag wordt het reliëf en de kwart-maantjes verwijderd, de kwart-maantjes worden vervangen door een luifel (± 50 cm uitsteek, 10 m boven trottoirpeil);
 - o de raamindeling wordt tevens aangepast. Elke raamopening kent 3 raamvlakken, de invulling van elk van de raamvlakken is onduidelijk: volledig transparant glas of deels mat glas, aluminium schrijnwerk;
 - o cfr. de grondplannen wordt de volledige gevel aan de buitenzijde geïsoleerd, de verdiepingshoge plint wordt na isolatie afgewerkt met een blauwe hardsteen, de overige verdiepingen worden opnieuw bezet met een witte gevelpleister. Zowel de grondplannen als de snede (gevel 3) zijn onduidelijk m.b.t. de uitsteek van het nieuwe pakket (isolatie en

gevelafwerking) voorbij de rooilijn. Bijkomend bestaat ook volgende onduidelijkheid: cfr. de nota wordt de plint enkel met een hardsteen bezet en niet bijkomend geïsoleerd;

- voor het overige wordt het pand intern verbouwd. Alle nieuwe platte daken worden aangelegd als groendak (deels met grindstrook).

De werken impliceren volgende wijzingen aan scheidingsmuren:

- de tuinmuur met het perceel Tennisbaanstraat 26-38 (inclusief aanpalende garages) wordt verlaagd met 28 cm tot een hoogte van ongeveer 3,75 m boven het trottoirpeil;

- het bijkomende volume op de 4e verdieping impliceert een verhoging van de scheidingsmuur met Tennisbaanstraat 26-38: 3,71 m verhoging over een diepte van 6 m. De muur wordt afgewerkt met een witte gevelpleister;

- het verhogen van de linker zijgevel en achtergevel ter hoogte van de leefkeukens (achterzijde Tennisbaanstraat) impliceert een verhoging van de scheidingsmuur met Tennisbaanstraat 26-38 met ongeveer 45 cm over en diepte van 6,6m. De muur wordt afgewerkt met een witte gevelpleister;

- de tuinmuur met het perceel Koning Albertlaan 125 wordt verlaagd met 47 cm tot een hoogte van ongeveer 2,84 m boven het trottoirpeil;

- de tuimuren met de percelen Koning Albertlaan 127, 129, 131 worden verlaagd met 28 cm tot een hoogte van ongeveer 3,02 m boven het trottoirpeil.

Aan het dossier werd een beheersovereenkomst toegevoegd met de hogere onderwijsinstellingen in Gent. De beheersovereenkomst omvat:

- de verplichting tot exclusief verhuur aan studenten;
- de verplichting tot opmaak van een huishoudelijk reglement voor samenleven van studenten;
- verbintenissen met betrekking tot beheer en onderhoud;
- de verplichting tot voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

1.7 Raadpleging aanpalende eigenaars

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden 2 bezwaarschriften en 1 petitie ingediend binnen de vervalttermijn van 30 dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

1/ De syndicus van het pand Tennisbaanstraat 26-38, tevens eigenaar van de schil van het gebouw (dakkappel, dak, scheidingsmuur ...), geeft aan onterecht niet aangeschreven te worden m.b.t. onderhavige aanvraag. De syndicus vraagt bij alle communicatie aangaande dit dossier betrokken te worden.

2/ Er bestaat een bezorgdheid over de geluidsisolatie tussen het pand van de aanvraag en het pand Tennisbaanstraat 26-38. Er wordt aangegeven dat de plannen misleidend/foutief zijn m.b.t. de dikte van de scheidingsmuur en hierdoor niet volstaan i.f.v. de beoordeling van de geluidsisolatie en eventuele geluidsoverlast. Er wordt gevraagd een scheidingsmuur van 30 à 35cm dikte op te leggen als bijzondere voorwaarde. In functie van het voorkomen van geluidsoverlast worden tevens enkele bijkomende concrete ontwerpaanpassingen voorgesteld door bezwaarindieners:

1. De leefkeukens aan de straatzijde voorzien (t.h.v. de voortuinstrook van het pand Tennisbaanstraat 26-38) i.p.v. aan de tuinzijde. Op deze plaatsen grenzen beiden panden immers niet aan elkaar.

2. Aan de zijde van het pand Tennisbaanstraat 26-38 evenveel geluidsisolatie voorzien als tegen de studentenkamer aan de andere kant van de leefkeuken. In de leefkeuken isolatie voorzien tussen de scheidingsmuur en de leidingkoker.

3. Werken met zwevende vloeren.

4. Werken met 2 rijen gyproc-platen of akoestisch verbeterde gyproc-platen.

5. De trap loskoppelen van de gemene muur.

6. Geluidsisolatie/extra muur voorzien ter hoogte van de kelder muur.

Tevens wordt aangegeven dat de bouwheer de verouderde norm NBN S01-400 uit 1977 hanteert. Omdat de scheidingsmuur aan een woongebouw grenst, wordt gevraagd dat de norm NBN S01-400-1 gebruikt wordt (akoestische criteria voor woongebouwen, 2008).

3/ Er wordt gevraagd geen technische toestellen met motor (airco-toestellen, warmtepompen ...) te plaatsen op het plat dak zijde Tennisbaanstraat of tegenaan de achtergevel. Dit zorgt voor geluidshinder.

4/ Er wordt gevraagd een reglement van inwendige orde aan elk huurcontract toe te voegen, teneinde leefregels (zoals stilte vanaf 22u) tegenstelbaar te maken.

5/ Er wordt gevraagd het maximum aan maatregelen te nemen om de buurt te ontlasten (bv. fietsenoverlast).

6/ Er wordt gevraagd dat na voltooiing van de werken een controlemeting uitgevoerd wordt zodoende er nagezien wordt dat de norm NBN S01-400-1 ook effectief gehaald wordt.

7/ De aanvraag voorziet op verscheidene plaatsen thermische isolatie en/of gevelafwerking op het perceel Tennisbaanstraat 26-38. Hiermee wordt niet akkoord gegaan door de bewuste eigenaars.

8/ Er wordt de vraag gesteld of het ontwerp volgens de stedenbouwkundige regels niet de dakhelling van het pand Tennisbaanstraat 26-38 moet volgen. Tevens wordt de vraag gesteld of de dakkapel van de bezwaarindiener niet toegankelijk moet blijven voor renovatie/isolatie/herstellingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

1. de eigenaars van de relevante aanpalende percelen werden met een beveiligde zending aangeschreven cfr. artikel 83 van het Omgevingsbesluit.

De eigenaars worden steeds aangeschreven op basis van de kadastrale gegevens, de syndicus van het pand Tennisbaanstraat 26-38 staat hierin niet opgenomen als eigenaar van de gemene delen. Gezien het ingediende bezwaar zal de syndicus sowieso verder op de hoogte worden gehouden over de nodige communicatie in dit dossier;

2. het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en de architect om de plannen correct op te maken, betwistingen hieromtrent zijn een burgerlijke aangelegenheid. Gelet op de aard van de functiewijziging dienen voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen te worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' dient nageleefd te worden, de norm heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de werken volgens de regels van de goede praktijk uit te voeren;

3. gebruikelijke constructies zoals ventilatiebuizen, airco's ... zijn stedenbouwkundig vrijgesteld van vergunning (op voorwaarde dat ze niet meer dan 3 m boven de nok van het gebouw uitsteken). In bepaalde gevallen kunnen dergelijke constructies onder de VLAREM-wetgeving vallen en zijn deze te beoordelen binnen een 'omgevingsvergunning voor de exploitatie van ingedeelde inrichtingen en activiteiten', in alle andere gevallen is hieromtrent de burgerrechtelijke wetgeving van toepassing;

4. aan het dossier werd, cfr. de vereiste in het algemeen bouwreglement van de stad, een beheersovereenkomst toegevoegd met de hogere onderwijsinstellingen in Gent. De beheersovereenkomst omvat onder meer de verplichting tot opmaak van een huishoudelijk reglement voor samenleven van studenten (met bepalingen m.b.t. nachtlawaai, voorkomen van burenhinder en andere samenlevingsproblemen) en de verplichting tot voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven;

5. de aanvraag voorziet cfr. de richtlijnen van stad Gent 116 fietsstaanplaatsen in de kelder van het pand. De fietsenstalling is bereikbaar via een toegang langsheen de Koning Albertlaan en een inpandige fietsenlift. De bereikbaarheid via de Koning Albertlaan moet eventuele last van toekomstige en vertrekkende studenten in de woonomgeving van de Tennisbaanstraat vermijden. De inpandige fietslift zorgt ervoor dat de fietsenstalling vlot bereikbaar is en moet voorkomen dat fietsen hinderlijk op het openbaar domein geplaatst worden;

6. de akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' is vooralsnog niet gekoppeld aan een verplichte controlemeting.

De normen zijn bovendien geldig voor het gebouw dat voorwerp is van de aanvraag/werken. Voor de

aanpalende gebouwen zijn geen normen beschikbaar. Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de werken volgens de regels van de goede praktijk uit te voeren;

7. dergelijke werken zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het plaatsen van isolatie en/of gevelafwerking over de perceelsgrens kan enkel mits toestemming van de aanpalende eigenaar(s);

8. cfr. de bepalingen van het RUP moet de dakvorm gemotiveerd worden vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Het ontwerp past binnen deze voorschriften, zie ook de motivatie onder punt 4.1 'algemeen voorschrift m.b.t. dakvorm + bouwhoogte'.

Met betrekking tot de afstand tot de dakuitbouw van de bezwaarindiener kan cfr. de toegevoegde documenten vastgesteld worden dat minstens 54 cm bewaard kan blijven tussen de dakuitbouw van de bezwaarindiener en de zijperceelsgrens. Deze ruimte wordt voldoende geacht i.f.v. occasioneel onderhoud of verbouwingswerken.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBURG' (Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 januari 2016).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone.

De voorgevel zijde Koning Albertlaan staat aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles: conform:

Cfr. de bepalingen van het RUP omvat deze aanduiding enkel beschermde bepalingen. Onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.. Het ontwerp van de bestaande gevel is naar architect Georges Merlé uit 1924. De typerende kenmerken in de beeldbepalende gevel worden gevrijwaard, ongeacht de beperkte aanpassingen zoals enkele gewijzigde openingen.

Algemeen voorschrift m.b.t. dakvorm + bouwhoogte: conform:

Cfr. de bepalingen van het RUP mag/moet van de referentiebouwhoogte afgeweken worden met 1 bouwlaag (in plus of min) voor zover de harmonieregel dit vereist. De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag.

Met deze aanvraag wordt de bestaande technische ruimte op de 4^e verdieping (5^e bouwlaag) verbouwd naar een conciërgewoning. In vergelijking met de bestaande toestand wordt na verbouwing bijgevolg een functionele 5^e bouwlaag voorzien. In functie hiervan wordt ook een bijkomend volume voorzien aan de zijde van linkerbuur (Tennisbaanstraat 26-38) om de verbinding te kunnen maken met de trappenhal op deze locatie. Aan de rechterzijde wordt een terras voorzien van ± 46 m². Het bijkomend volume en terras bevinden zich, in lijn met het bestaande volume in de 5^e bouwlaag, teruggetrokken ten aanzien van de voorgevel- en achtergevellijn en tevens niet verder dan de achtergevellijn van de linkse buurpanden). Gezien de centrale locatie op het dak en het beperkte volume is het gevraagde ruimtelijk aanvaardbaar. Het bijkomende volume volgt eveneens de teruggetrokken voorgevellijn van de linkerbuurpanden waardoor de nieuwe wachtgevel vanuit de Tennisbaanstraat niet meer of minder zichtbaar is dan de blinde gevel van de bestaande technische verdieping. De gevraagde wijzigingen in de 5^e verdieping zijn vanuit de harmonieregel aanvaardbaar en dus conform het RUP.

...

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is deels wel en deels niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement:

Artikel 40 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet bestaan uit een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. Van het totaal aantal units moet minimum 20 % als studentenkamers zonder eigen voorzieningen gerealiseerd worden.

Toetsing: conform: 57 van de 113 units hebben geen eigen voorzieningen (50,44 %): enkel lavabo, 12 m² groot. De resterende units hebben een variatie aan voorzieningen en grootte: 24 units groter dan 15 m² met lavabo en douche, 10 units groter dan 18 m² met lavabo, douche en toilet en 22 units groter dan 21 m² met lavabo, douche, toilet en kitchenette. Na de opgelegde bijzondere voorwaarden wijzigen deze aantallen: 54 van de 110 units hebben geen eigen voorzieningen (49,09 %). Het nodige percentage van 20 % wordt blijvend gehaald.

Artikel 44 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat minimum totale vloeroppervlakte van een studentenkamer bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte of een badkamer) die toegevoegd wordt in de studentenkamer bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3m² meer. Een studentenstudio (met alle voorzieningen, kookgelegenheid en badkamer) heeft een minimum vloeroppervlakte van 21 m². De leefruimte van een studio (excl. het individueel sanitair) moet in dat geval 18 m² bedragen.

Toetsing: conform: de dubbelhoge units 1.13 en 1.15 (in eerdere aanvraag 1.14 en 1.16) hebben een functionele oppervlakte van 18 m² (excl. inkom/trappengang) en worden ingericht als kamers met 1 voorziening (badkamer) i.p.v. een studio (met alle voorzieningen) cfr. de eerdere weigering.

Artikel 46 van het algemeen bouwreglement bepaalt het volgende:

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 gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of hoogstens één verdieping van verwijderd. Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar kunnen gebruikt worden.

Toetsing: niet conform

Gelijkvloers:

- 20 units zonder WC: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien.
- 15 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien.

1^e verdieping:

- 21 units zonder WC: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien.
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien.

2^e verdieping:

- 20 units zonder WC: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien.
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien.

3^e verdieping:

- 20 units zonder WC: 3 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien.
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien.

In elke bouwlaag (gelijkvloers tot 3^e verdieping) wordt telkens 1 douche en 1 toilet gecombineerd voorzien waardoor deze niet onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Dit is strijdig met artikel 46.

T.g.v. de locatie en/of vormgeving wordt geoordeeld dat kamer 0.10, 1.10, 2.10 en 3.10 (gelijkvloers tot 3^e verdieping) weinig kwalitatief zijn (zie 'omgevingstoets').

Om de strijdigheid met artikel 46 op te lossen, worden kamer 1.10 en 2.10 uitgesloten uit de vergunning. Deze ruimtes moeten ingericht worden met bijkomend sanitair:

- Ofwel minstens 2 toiletten.
- Ofwel minstens 2 douches.
- Ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Artikel 47c van het algemeen bouwreglement bepaalt het volgende:

De gemeenschappelijke leefkeukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- *Voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m².*

Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,25 m² per unit met kookgelegenheid. (...).

- *Per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één leefkeuken voorzien worden;*

- *Gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.*

Toetsing: conform

- *Gelijkvloers: 23 units zonder kookgelegenheid + 4 units met kookgelegenheid: 51 m² vereist, 51,09 m² voorzien.*

- *1^e verdieping: 24 units zonder kookgelegenheid + 6 units met kookgelegenheid: 55,5 m² vereist, 57,11 m² voorzien.*

- *2^e verdieping: 21 units zonder kookgelegenheid + 6 units met kookgelegenheid: 49,5 m² vereist, 57,2 m² voorzien.*

- *3^e verdieping: 23 units zonder kookgelegenheid + 6 units met kookgelegenheid: 53,5 m² vereist, 57,23 m² voorzien.*

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie: grootschalige studentenhuysvesting

Het pand van de aanvraag is gelegen in de Rijsenbergwijk, op de hoek van de Koning Albertlaan en de Tennisbaanstraat. De locatie is geschikt voor een functie als studentenhuysvesting: de site is goed ontsloten door het openbaar vervoer en gelegen nabij verschillende hoger onderwijsinstellingen.

De Tennisbaanstraat betreft echter een woonstraat, een eventuele overlast door studenten wordt vermeden door alle toegangen (voetgangers en fietsers) te oriënteren op de Koning Albertlaan welke hiervoor geschikt is als drukke verbindingsweg tussen het station Gent-Sint-Pieters en de binnenring/R40.

Gabarietwijzigingen

Het ontpitten van het gelijkvloers wordt gecombineerd met het verlagen van de tuilmuren:

- *De tuinmuur met het perceel Tennisbaanstraat 26-38 (inclusief aanpalende garages) wordt verlaagd met 28 cm tot een hoogte van ongeveer 3,75 m boven het trottoirpeil.*

- *De tuinmuur met het perceel Koning Albertlaan 125 wordt verlaagd met 47 cm tot een hoogte van ongeveer 2,84 m boven het trottoirpeil.*

- *De tuilmuren met de percelen Koning Albertlaan 127, 129, 131 worden verlaagd met 28 cm tot een hoogte van ongeveer 3,02 m boven het trottoirpeil.*

De verlaagde tuilmuren komt de lichtinval in de aanpalende tuinen ten goede.

De oksel van het gebouw wordt dicht gebouwd vanaf het gelijkvloers tot en met 3^e verdieping. De bestaande vormgeving van het gebouw heeft naar akoestiek weinig kwaliteit en realiseert ten aanzien van de omgeving een galmend effect. Door het gedeeltelijke dichtbouwen van deze oksel zal het galmend effect minderen en wordt ook bijkomende bruikbare en kwalitatieve binnenruimte gerealiseerd op het eigen perceel. Door de ingesloten ligging van deze oksel en de afstand ervan t.o.v. de aanpalenden zal door deze uitbreiding geen schaduw hinder ontstaan. De uitbreiding is aanvaardbaar.

In het eerder geweigerde dossier werd ook aan de achterzijde van de rechtse travee zijde Koning Albertlaan uitgebreid, dit was strijdig met het RUP én ruimtelijk niet aanvaardbaar en wordt in huidige aanvraag niet meer voorzien.

De volume-uitbreiding achter de dakkoepels zijde Koning Albertlaan tot een hoogte gelijk aan deze van de overige platte daken op de 3^e verdieping heeft geen negatief effect op het eigen perceel, de aanpalenden of het straatbeeld. De uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar.

De bestaande technische ruimte op de 4^e verdieping (5^e bouwlaag) wordt verbouwd naar een conciërgewoning.

In vergelijking met de bestaande toestand wordt na verbouwing bijgevolg een functionele 5^e bouwlaag voorzien. In functie hiervan wordt ook een bijkomend volume voorzien aan de zijde van linkerbuur (Tennisbaanstraat 26-38) om de verbinding te kunnen maken met de trappenhal op deze locatie. Aan de rechterzijde wordt een terras voorzien van ± 46 m², conform het Burgerlijk Wetboek. Het bijkomend volume en terras bevinden zich, in lijn met het bestaand volume in de 5^e bouwlaag, teruggetrokken ten aanzien van de voorgevel- en achtergevellijn van het pand van de aanvraag en tevens niet verder dan de achtergevellijn van de linkse buurpanden. Gezien de centrale locatie op het dak en het beperkte volume is het gevraagde ruimtelijk aanvaardbaar. Het bijkomende volume volgt eveneens de teruggetrokken voorgevellijn van de linkse buurpanden waardoor de nieuwe wachtgevel vanuit de Tennisbaanstraat niet meer of minder zichtbaar is dan de blinde gevel van de bestaande technische verdieping. De gevraagde wijzigingen in de 5e verdieping zijn vanuit de harmonieregel aanvaardbaar.

De resterende linker zijgevel tegenaan Tennisbaanstraat 26-38 en de achtergevel van het gebouw t.h.v. de leefkeukens wordt ongeveer 45 cm verhoogd. In de overweging dat deze ophoging tevens niet voorbij de achtergevel van het aanpalend hoofdvolume komt, is de verhoging ruimtelijk aanvaardbaar.

Gevel Koning Albertlaan

Het ontwerp van de bestaande gevel is naar architect Georges Merlé uit 1924. De typerende kenmerken in de beeldbepalende gevel worden gevrijwaard, ongeacht de beperkte aanpassingen zoals enkele gewijzigde openingen.

Als bijzondere voorwaarde wordt evenwel opgelegd dat de nieuwe branddeur achteruit geschoven moeten worden zodat ze binnen de rooilijn opendraait. Tenzij deze aangesloten worden op een brandcentrale, waarbij de deuren enkel bij brandalarm naar buiten kunnen draaien. Hetzelfde geldt voor de branddeuren in de Tennisbaanstraat.

Gevel Tennisbaanstraat

Het ontwerp van de bestaande gevel is naar architect Denis Van Impe en dateert uit 1984. De gevel kent een typerende (hoofdzakelijk) verticale ritmiek met een verdere verfijning door het gebruik van reliëf en een ornamentale gevelelementen (kwart-maantjes) bovenaan de 2^e verdieping.

Binnen de aanvraag worden de raamindelingen aangepast en worden de vermelde kwartmaantjes vervangen door een luifel (± 50 cm uitsteek, 10 m boven trottoirpeil). Cfr. de grondplannen wordt de volledige gevel aan de buitenzijde geïsoleerd, de verdiepingshoge plint wordt na isolatie afgewerkt met een blauwe hardsteen, de overige verdiepingen worden opnieuw bezet met een witte gevelpleister.

In de eerdere aanvraag werd het ontwerp van de gevel Tennisbaanstraat ongunstig beoordeeld omdat deze ontworpen werd als een alledaagse, vlakke achtergevel waarbij de originele vormgeving en de architecturale kwaliteiten volledig verloren gingen. Huidig ontwerp sluit beter aan bij de originele vormgeving: de verticale ritmiek en het reliëf in het pleisterwerk wordt hernomen, de aflijning door de kwart-maantjes wordt vervangen door een beperkte luifel. De schakering in materialisatie (blauwe hardsteen in de plint en een witte gevelpleister op de verdiepingen) gecombineerd met het reliëf in het pleisterwerk zorgt er tevens voor dat de gevel (met een zeer ruime gevelbreedte van 52,50 m) niet vervlakt.

Op de gevelplannen in het dossier is de invulling van de 3 raamvlakken in elke raamopening niet duidelijk: volledig transparant glas of deels mat glas, deels aluminium schrijnwerk? Met oog op het voorkomen van een gesloten gevelwand is het essentieel dat elk vlak een transparant glasvlak kent. Na contact met de architect blijkt dit ook de bedoeling: op de verdiepingen wordt elke raamvlak met transparant glas gevuld, in de plint wordt alleen het vlak linksonder gesloten met aluminium (met oog op de nodige privacy in de kamers). Dergelijk ontwerp kan gunstig beoordeeld worden.

Deze verduidelijking en de grafische uitwerking ervan wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd en toegevoegd aan de plannenset.

Cfr. de grondplannen wordt de volledige gevel aan de buitenzijde geïsoleerd, de verdiepingshoge plint wordt na isolatie afgewerkt met een blauwe hardsteen, de overige verdiepingen worden opnieuw

bezet met een witte gevelpleister. Zowel de grondplannen als de snede (gevel 3) zijn onduidelijk m.b.t. de uitsteek van het nieuwe pakket (isolatie en gevelafwerking) voorbij de rooilijn. Bijkomend bestaat ook volgende onduidelijkheid: cfr. de nota wordt de plint enkel met een hardsteen bezet en niet bijkomend geïsoleerd. Na contact met de architect blijkt zowel de plint als de verdiepingen aan de buitenzijde geïsoleerd te worden. In de plint wordt een blauwe hardsteen als gevelafwerking gebruikt, vanaf de verdiepingen een witte gevelpleister.

Het totaalpakket overschrijdt de rooilijn met maximaal 14 cm.

De gevraagde gevelisolatie zal de energie-efficiëntie van en het wooncomfort in het pand bevorderen. Mits de uitsteek voorbij de rooilijn beperkt blijft tot 14cm, is het gevraagde tevens in overeenstemming met artikel 4.3.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze verduidelijking en de grafische uitwerking ervan wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd en toegevoegd aan de plannenset.

Achtergevel

In het eerder geweigerde dossier bevonden zich verscheidene strijdigheden met het Burgerlijk Wetboek inzake Lichten en Zichten.

In huidige aanvraag zijn deze allen opgelost.

Indeling

In het eerder geweigerde dossier werd aangegeven dat enkele kamers op het gelijkvloers onvoldoende leefkwaliteit hadden t.g.v. de vormgeving en/of door de passage van toekomstige, vertrekkende en rondhangende studenten nabij de centrale inkomhal en/of lift en/of fietseninkom en/of leefkeuken.

Binnen huidig ontwerp werd de vormgeving van de bewuste kamers aangepast en werd de positie van de leefkeuken en kamers gewisseld. Dit levert een vernieuwde kwalitatieve indeling m.u.v. kamer 0.10: kamer 0.10 bevindt zich nog steeds in het verlengde van de centrale inkomhal, ter hoogte van de lift en in het nieuwe ontwerp ook t.h.v. de verticale plateaulift. Door deze ligging wordt teveel hinder verwacht t.a.v. de bewoner-student.

Deze grootschalige studentenhuysvesting beschikt over meer dan 100 kamers. Cfr. de gangbare normen wordt i.f.v. een goed beheer een inwonende conciërge voorzien. De conciërge heeft een eigen woning op de 4^e verdieping. Voor een goede werking heeft deze persoon echter ook nood aan een klein bureau waarin hij studenten kan ontvangen, waar studenten kunnen aankloppen,

Dergelijke ruimte ontbreekt in het ontwerp.

Om bovengaande 2 problemen te verhelpen, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat kamer 0.10 uitgesloten wordt uit de vergunning en in gebruik genomen moet worden als bureau voor conciërge. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het ontwerp voorziet 18 vrij smalle kamers (tussen 1,66 m en 2,45 m breed): 0.03, 0.14, 0.15, 0.17, 1.03, 1.10, 1.19, 1.20, 1.21, 2.03, 2.10, 2.16, 2.17, 2.18, 3.03, 3.18, 3.19 en 3.20. De breedte van een kamer is niet (exclusief) bepalend in de kwaliteit van een kamer. De oppervlakenormen (cfr. artikel 44 van het algemeen bouwreglement) én de vormgeving van een kamer zijn wel bepalend. De vormgeving bepaalt of een kamer al dan niet praktisch inrichtbaar is en kwaliteit biedt. Bijkomend dient tevens het totaalproject bekeken te worden: is er voldoende gemeenschappelijke leefruimte, biedt het totaalconcept de nodige kwaliteit (bvb. stille zones).

Algemeen kan geoordeeld worden dat ondanks de smalle van de kamers, elke kamer goed inrichtbaar is (ruimte voor een bed, bureau, kast ...). Enkel de kamers 1.10, 2.10 en 3.10 zijn moeilijker inrichtbaar: de kamers zijn L-vormig en deels slechts 1,66 m breed en deels 2,05 m. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat het pand over te weinig gemeenschappelijk sanitair beschikt (zie toetsing artikel 46 van het algemeen bouwreglement). Met die reden wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat kamer 1.10 en 2.10 uitgesloten worden uit de vergunning. Deze ruimtes moeten ingericht worden met bijkomend sanitair:

- Ofwel minstens 2 toiletten.
- Ofwel minstens 2 douches
- Ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Gezien het doelpubliek zijn andere verplaatsingswijzen aangeraden dan de wagen om zich naar de locatie te begeven.

Zowel de Koning Albertlaan als Tennisbaanstraat beschikken over comfortabele voetpaden aan beide zijden van de straat.

In de Koning Albertlaan zijn afgescheiden fietspaden.

In de Tennisbaanstraat is er gemengd verkeer in zone 30.

Het station Gent-Sint-Pieters ligt op 650 m.

Op 290 m halteren trams 2 en 4 en de bussen 9, 14-16, 19, 53, 65 en 67.

Het project is zeer goed bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer.

Parkeren

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

De stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

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

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

De 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:

1. Type functie: er zijn specifieke richtlijnen voor de wonen, werken en commerciële functies. Voor zeer specifieke functies wordt de parkeerratio project per project besproken.

2. Ligging van het project: hoe dicht bij het stadscentrum, hoe beter de alternatieven voor autoverplaatsingen zijn. Andere vervoerswijzen dan de auto dienen dan ook aangemoedigd te worden. Bovendien is de verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer er hoog en bereikt deze de grenzen van de draagkracht en leefbaarheid van het centrumgebied. Het aantal toegestane parkeerplaatsen ligt dan ook lager dicht bij het stadscentrum dan in de rand. De Zuidelijke Rand Gent is van groot economisch belang. Dit belang zal in de komende jaren nog toenemen.

Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Het zal een uitdaging zijn om deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden. Een belangrijk element om de bereikbaarheid te blijven garanderen, is het beperken van de automobilititeit naar deze terreinen. Het instrument dat hiervoor gebruikt zal worden, zijn sturende autoparkeerrichtlijnen.

Daarom worden voor deze zone aparte parkeerrichtlijnen bepaald.

3. Grootte van het project: hoe groter het project, hoe meer parkeerplaatsen toegestaan worden. Voor dit project concrete project gaat het om:

1. Type functie: wonen (studentenhuisvesting)

2. Ligging: gele zone

3. Grootte: 113 studentenunits + 1 conciërgewoning met 1 slaapkamer.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 115 fietsparkeerplaatsen en geen autoparkeerplaatsen voor dit project.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

De voorgestelde plannen voldoen. In de kelderverdieping wordt een fietsenstalling ingericht voor 116 fietsen: 53 in gelijkgrondse stallingen, 51 in een hoog-laagsysteem en 12 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

Alle fietsparkeerplaatsen worden conform de richtlijnen ingericht.

De fietsenstalling is bereikbaar via een comfortabele fietslift. Normaal kan dit niet de enige toegang zijn, maar door erfgoed en andere eisen, kan hier in dit geval akkoord mee gegaan worden.

Studenten moeten aangespoord worden de fietsenstalling te gebruiken en geen fietsen op het voetpad te stallen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (advies van 2 maart 2021 met kenmerk 028533-025/PV/2021).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 maart 2021 met kenmerk 2020170403) moeten strikt nageleefd worden.

Kamers 0.10, 1.10 en 2.10: andere invulling

Kamers 0.10, 1.10 en 2.10 kunnen niet als kamer benut worden maar dienen een andere invulling te krijgen.

Kamer 0.10 dient ingericht te worden als bureau voor de inwonende conciërge. Kamers 1.10 en 2.10 moeten ingericht worden met bijkomend sanitair, op die manier wordt tevens voldaan aan artikel 46 van het algemeen bouwreglement:

- Ofwel minstens 2 toiletten.
- Ofwel minstens 2 douches
- Ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Gevel Koning Albertlaan: schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel aan de kant van de Koning Albertlaan dient bij voorkeur behouden te blijven.

Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Gevel Tennisbaanstraat: raaminvulling

De 3 raamvlakken per raamopening moeten allen met transparant glas gevuld te worden. Enkel op het gelijkvloers kan het raamvlak linksonder gevuld worden met aluminium. De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset.

Gevel Tennisbaanstraat: gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) versus openbaar domein

Het gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) mag maximaal 14 cm voorbij de rooilijn uitsteken.

Het isolatiepakket moet hierbij minstens 11 cm bedragen, de afwerking bijgevolg maximaal 3 cm.

Indien nodig moet de bestaande gevelafwerking van de voorgevel zo diep afgekapt worden zodat het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, maximaal 14 cm buiten de rooilijn wordt aangebracht.

Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.

De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset.

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.

Toegankelijkheid:

Het project van de aanvraag dient te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Openbaar domein:

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

De gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir maar mag wel doorgetrokken worden tot onder het trottoirpeil op voorwaarde dat de onderste 40 cm bekleed worden met een slagvast en resistent materiaal. Tegelijk moet het trottoir dan plaatselijk aangepast worden. De kosten die gepaard gaan met deze plaatselijke aanleg zijn ten laste van de bouwheer. Hiervoor moet de bouwheer een aanvraag indienen bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Enkel indien de branddeuren aangesloten zijn op een brandcentrale (en enkel werken bij brandalarm) mogen deze naar buiten (over de rooilijn) opendraaien.

Na het beëindigen van de werken zal de bestaande oprit langsheen de Tennisbaanstraat verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken.

De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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 in regel 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-vangoede-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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 cm 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. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten. Voor het plaatsen van een regenwaterpijp op de straatgevel moet een vergunning inname openbaar domein aangevraagd en bekomen worden.

Het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ regenwaterafvoerpijp in het zoekveld). Dit ingevulde formulier kan u mailen naar innames@stad.gent, opsturen per post naar Dienst Wegen, bruggen en waterlopen, afdeling Innames publieke ruimte, Botermarkt 1, 9000 Gent of afgeven aan de Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de /derden-beroepinstellers

1.9.1 Argumentatie van de heer David Maertens

Appellant bewoont de woning Handbalstraat 9 te Gent, d.i. op ca. 50 m afstand van de bouwplaats. Het betreft hier een residentiële buurt met heel wat gezinnen. De laatste jaren is er een steeds toenemende druk op de leefbaarheid van de buurt, door sterke uitbreiding van het aantal woonunits. Het voormalige hotel telde 49 kamers, wat een haalbare drukte gaf voor de buurt. Het nieuwe project bevat 113 studentenkamers, wat meer dan het dubbele is. Dit legt mogelijks een te hoge druk op de buurt, hetgeen zich kan vertalen in nachtlawaai, overlast in het kleine buurtpark in de Handbalstraat en parkeerdruk in de omliggende straten. Deze herbestemming gaat volledig in tegen de trend die de voorbije jaren is ingezet, namelijk het bouwen van studentenhuizen aan de rand van de stad.

1.9.2 Argumentatie van mevrouw Lies Van Deursen

Appellante is eigenares van het appartement nr. 36 op de 3^e verdieping in het aan het project aanpalend gebouw 'Tennisbaanstraat 26-38'.

Zij diende een bezwaarschrift in tijdens de 'raadpleging aanpalende eigenaars' (zie rubriek 1.7). Alle eigenaars en haar huurder uit dit gebouw hadden zich aangesloten bij dit bezwaarschrift, dat thans herhaald wordt.

Haar grootste bezorgdheid is dat er sprake zal zijn van ernstige geluidshinder, o.a. doordat de scheidsmuur in de realiteit veel dunner is dan aangeduid op de plannen.

Ten tijde van het hotel was er ook reeds geluidshinder, zoals vastgesteld werd door de Provinciale Dienst voor de Bescherming van het Leefmilieu (zie bijlage 9 bij haar bezwaarschrift van 29 maart 2021).

De leefkeuken voor 20 à 30 studenten en de trappenhal tegen de scheidsmuur met haar slaap- en woonkamer zullen echter nog veel meer geluidshinder veroorzaken dan de hotelkamers, terwijl de voorziene geluidsisolatie minimaal is. Ook het feit dat de zijkant van haar dakkapel en de strook hellend dak naast deze dakkapel zeer moeilijk bereikbaar is voor renovatie en herstellingen, zeker na het plaatsen van isolatie tegen de zijkant de dakkapel, baart zorgen.

De geluidsnorm NBN S01-400-1 (Akoestische criteria voor woongebouwen) moet worden nageleefd naar de appartementen in haar gebouw toe.

Tevens wordt om een controlemeting gevraagd, wat een voorafgaande akoestische studie impliceert. Dit temeer omdat de plannen niet zorgvuldig werden opgesteld.

De stad Gent legde geen controlemeting op en evenmin werd gevraagd naar een grafische uitwerking en toevoeging aan de plannenset van eventuele bijkomende akoestische maatregelen (of een correctie van de plannen).

Er is dus geen enkele garantie dat er effectief voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen zullen worden om geluidshinder te voorkomen.

De afstand tussen appellante haar dakkapel en de toekomstige zijmuur van de studentenhuisvesting tegen (of zelfs 10 cm voorbij de perceelsgrens van de 3^e verdieping zal zo klein zijn dat de zijkant van de dakkapel en het strookje hellend dak naast de dakkapel zeer moeilijk bereikbaar zullen zijn voor renovatie en occasionele herstellingen en zelfs compleet onbereikbaar indien de zijkant van de dakkapel zou geïsoleerd worden.

Momenteel is er 91 cm werkruimte, met enkel een vernauwing tot 54 cm t.h.v. de façade, omdat de façade wel tot tegen de perceelsgrens komt.

De smalle strook hellend dak van 37 cm op hun perceel zal echter verdwijnen (op de plannen staat verkeerd vermeld dat deze al verdwenen is).

Er zal dus ook op de 3^e verdieping een kleine volume-uitbreiding zijn.

Ook op volgende fouten in de plannen wordt gewezen:

- de afstand tussen de dakkapel en de zijperceelsgrens wordt op het plan van de voorgevel iets groter voorgesteld dan in de realiteit;
- de scheidingsmuur wordt volledig op het perceel van de aanvrager getekend, terwijl het om een gemene muur gaat (10 cm breed op elk perceel).

Deze gemene muur zal dus ook met 10 cm op het perceel van appellante (en mede-eigenaars van haar gebouw) verhoogd worden. Zij is hiermee niet akkoord. Een gemene muur mag niet verhoogd worden indien dit (over)last veroorzaakt bij de aanpalende.

Tot slot worden mogelijke oplossingen vooropgesteld: het opleggen van een minimale afstand van 70 cm tot de huidige (nog ongeïsoleerde) dakkapel en een minimale afstand van 50 cm tot de dakoversteek op deze dakkapel, de trappenhal aan appellante haar achtergevel tegen de scheidingsmuur plaatsen (mits de nodige akoestische maatregelen),

1.9.3 Argumentatie van de heer John Van de Putte

Appellant is – net zoals mevrouw Lies Van Deursen (zie hierboven rubriek 1.9.2) – eigenaar van een appartement op de 3^e verdieping in het aan het project aanpalend gebouw 'Tennisbaanstraat 26-38'. Appellant is eigenaar van het appartement nr. 38, terwijl mevrouw Lies Van Deursen eigenaar is van het appartement nr. 36.

De bezwaren van appellant zijn dezelfde (maar kort samengevat) als deze van mevrouw Lies Van Deursen.

1.9.4 Argumentatie van Mr. Wouter Moonen en Mr. Nick Parthoens, namens de heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire

De heer Stephane Criel en mevrouw Vinciane Vanovermeire wonen samen op het adres Patijntjestraat 54 te Gent, d.i. op ca. 160 m afstand van het bouwperceel (gemeten vanaf voorgevel woning appellant, hun woning ligt niet in hetzelfde bouwblok als het bouwperceel).

Het achterste punt van hun tuin bevindt zich in vogelvlucht op ca. 86 m afstand van het bouwperceel.

Om van hun woning naar de Koning Albertlaan en/of de Tennisbaanstraat te gaan moet men de Handbalstraat over haar ganse lengte (\pm 120 m) doorkruisen.

Zij vrezen voor ernstige mobiliteitshinder nu het project ervan uitgaat dat alle studenten de fiets of het openbaar zullen gebruiken, zodat het bijkomend autoverkeer op de omgeving zal worden afgewenteld.

Het project voorziet ook geen eigen ontspanningsruimte, zodat ook hier een toenemende druk op de omgeving wordt gecreëerd. Het gebruiks- en rustig woongenot van appellant zal worden aangetast door voorliggend project.

Appellanten stellen vooreerst dat de aanvraag niet volgens de vereenvoudigde procedure had mogen behandeld worden, daar de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP,

alsook omdat de aanvraag betrekking heeft op een functiewijziging van meer dan 500 m² grondoppervlakte.

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het mobiliteitsimpact, de cultuurhistorische aspecten, de schaal, de hinderaspecten en de effecten op het gebruiksgenot.

De auto's van de hotelgasten konden terecht op een kleine parking in de Handbalstraat tussen huisnummer 14 en het stedelijk buurtcentrum 'het Hoeveke'. Deze parking werd ook verworven door de nv Promiris maar niet geïntegreerd in het project. Aangezien deze parkeergelegenheid niet wordt ingericht, zal de bijkomende parkeerdruk op de omliggende straten terechtkomen. Sommige studenten komen immers wel met de auto naar hun studentenkot.

Het pand staat op het RUP aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'. Het gebouw heeft een historische waarde.

De bestaande gevel van het gebouw kent een typerende (hoofdzakelijk) verticale ritmiek met een verdere verfijning door het gebruik van reliëf en een ornamentale gevelelementen (kwart-maantjes). Binnen de aanvraag worden de raamindelingen aangepast en worden de vermelde kwart-maantjes vervangen door een luifel. De typerende kenmerken in de beeldbepalende gevel worden dus niet gevrijwaard.

De schaal van het project sluit niet aan bij de vormgeving en de draagkracht van de ruimtelijke omgeving. Een project met 113 studentenkamers zal hinder en druk op de woonomgeving teweegbrengen. Het aantal studentenkamers overstijgt de korrel van de woonbuurt. Bovendien wordt de studentenhuisvesting gekenmerkt door een hoge dichtheid (sommige kamers zijn net 12 m²) en een gebrek aan eigen kwalitatieve ontspanning- en/of buitenruimte voor deze studenten. Bovendien is er ook risico op nachtlawaai.

Het bestaande massieve volume met 4 bouwlagen t.h.v. de Tennisbaanstraat sluit nu al niet aan op de schaal van de omliggende woonstraten. De Handbalstraat is een rustige, gedeeltelijk verkeersvrije straat. Alle omliggende straten zijn woonstraten. Extra volumes dienen hier zeker vermeden te worden.

De woning van appellanten zal hinder ondervinden met betrekking tot het woongenot aangezien de geplande bebouwing intensief zal worden gebruik.

Ondanks de nabijheid van het Sint-Pietersstation is de Patijntjestraat en de omliggende omgeving immers een rustige buurt.

Appellanten vrezen dat de studenten te voet of met hun fiets door de Patijntjestraat zullen gaan/rijden om van het station naar het studentencomplex te gaan en omgekeerd. Er zal een verhoging van de drukte en van het lawaai op straat volgen. Zo kan gedacht worden aan het geluid van de vele valiesjes op wielen die door studenten gebruikt worden. Dat zal in de buurt op zondagavond een aanzienlijke impact hebben.

De potentiële milieueffecten worden niet afdoende beoordeeld.

Op geen enkele manier blijkt dat het CBS de project-m.e.r.-screeningsnota werkelijk en inhoudelijk heeft afgetoetst aan de criteria uit Bijlage II van het DABM. Het College beperkt zich in de bestreden beslissing tot een loutere stijlformule die niet als een afdoende motivering kan worden beschouwd. Daarmee schendt het College de formele motiveringsplicht, die haar oplegt om de juridische en feitelijke motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen in de bestreden akte op te nemen, hetgeen niet is gebeurd.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het RUP.

Het perceel ligt in een multifunctionele zone. In deze zone zijn de toegelaten bestemmingen: wonen, kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. De bestemming moet te allen tijde verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving.

Eengezinswoningen worden in het RUP beschermd.

De bestemming van het gebouw als studentenhuisvesting met meer dan 100 kamers is niet verenigbaar met deze onmiddellijke woonomgeving, zodat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag is onduidelijk en onvolledig.

Volgens het CBS zijn zowel de grondplannen als de snede onduidelijk m.b.t. de uitsteek van het nieuwe pakket voorbij de rooilijn. Ook de invulling van de 3 raamvlakken in elke raamopening zou niet

duidelijk zijn op de gevelplannen in het dossier. Er werden daaromtrent verduidelijkingen gevraagd aan de architect. Deze verduidelijkingen en de grafische uitwerking ervan worden als bijzondere voorwaarden opgelegd bij de vergunning.

Dit kan niet. Een vergunningverlenende overheid kan bepaalde voorwaarden aan een vergunning verbinden wanneer zij meent dat zonder deze voorwaarden geen vergunning kan worden verleend maar dit kan niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Het CBS merkt in de bestreden beslissing ook op dat in het dossier diverse toestellen worden aangehaald, zoals een middenspanningscabine, ventilatiegroep en warmtepomp, terwijl de vergunningsaanvraag enkel betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen en niet op een ingedeelde inrichting of activiteit. Het College besluit hieromtrent een opmerking te formuleren, terwijl wegens dit gebrek tot de onvolledigheid van de aanvraag moet besloten worden.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 21 juni 2021 volgend advies uit:

"In de beroepschriften zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22/04/2021 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Het perceel situeert zich in het stroomgebied van de Leie (beheer: De Vlaamse Waterweg – Afdeling Bovenschelde).

De aanvraag betreft een verbouwing met voornamelijk nieuw aangelegde daken:

- nieuwe platte daken als groendak: 767,63 m² met bufferende werking van 47,5 l/m³;
- nieuw terras: 46 m²;
- nieuw hellend dak: 41 m²;
- twee koepels van zo'n 40 m² blijven behouden.

Wegens de bestaande bebouwde context is het plaatsen van hemelwaterputten technisch niet haalbaar.

Alle platte daken worden wel voorzien van een extensief groendak.

Gezien het feit dat meer dan de helft van de totale dakoppervlakte aangelegd wordt als groendak (in casu meer dan 80 % zelfs) kan de afwijking die gevraagd wordt op de verplichting tot plaatsing van een hemelwaterput (conform art. 13 ABR) toegestaan worden.

De bouwheer creëert bovendien een extra bufferend vermogen op de groendaken, nl. een bufferende werking van 47,5 l/m² i.p.v. de in artikel 14 ABR vereiste 35 l/m².

Gezien het een verbouwing betreft waarbij er ten opzichte van de originele toestand geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is, noch een uitbreiding van de verharding met 40 m² of meer, dient geen infiltratievoorziening aangelegd te worden (GSVH niet van toepassing, zie verder).

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe een (voormalig) hotel met zo'n 49 kamers te verbouwen tot 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

De aanvraag voorziet in 113 studentenkamers, dit aantal werd in de bestreden beslissing tot 110 herleid.

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 (*13. wijziging van een stadsontwikkelingsproject*). Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moest worden opgemaakt. Een project-m.e.r.-screeningsnota werd toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. In deze screening worden alle mogelijke milieueffecten op de omgeving één voor één onderzocht.

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.

Volgens meester Wouter Moonen en meester Nick Parthoens werden de potentiële milieueffecten niet afdoende beoordeeld.

Appellanten geven zelf toe dat ze het aanvraagdossier niet hebben ingekeken.

Hun kritiek is een zuiver formalistisch argument zonder enige inhoudelijke kritiek.

Er werd wel degelijk een correcte en afdoende project-m.e.r.-screening uitgevoerd, waarbij meer specifiek op de effecten m.b.t. 'mobiliteit' en 'geluid en trillingen' dieper wordt ingegaan.

Inzake mobiliteit wordt het volgende vermeld:

"Het project omvat de functiewijziging van een vergund hotel naar een studentenhuysvestingscomplex met 113 kamers en een conciërgewoning.

Dit genereert mobiliteit van vertrekkende en aankomende studenten; zowel op zondagavond en vrijdagmiddag, wanneer de studenten naar huis gaan, als doorheen de week wanneer de studenten naar lessen gaan.

Er is een inwonende conciërge. Hij/zij verplaatst zich wegens persoonlijke redenen (boodschappen doen; familiebezoek, ed.).

De mobiliteit is voornamelijk fietsgerelateerd. Meer info is te vinden in de beschrijvende nota."

Inzake geluid en trillingen wordt vermeld dat er tijdens de werkuren mogelijks geluidshinder kan ontstaan.

Dit is inherent aan alle verbouwingswerken.

De maatregelen die worden ingezet om de effecten van geluid en trillingen te voorkomen of te beperken bestaan erin dat enkel tijdens de kantooruren zal gewerkt worden.

2.3 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na handelingen, minstens twintig kamers bevat. De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

2.4 Raadpleging aanpalende eigenaars

De beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.7).

2.5 De juridische toets

2.5.1 Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Rijsenberg'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit RUP gelegen in een multifunctionele zone.

Het RUP legt een referentiehoogte van 4 bouwlagen op (aangeduid op het grafisch plan).

De voorgevel zijde Koning Albertlaan staat aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

2.5.1.1 Bestemmingsvoorschriften

In deze zone geldt volgend verordenend bestemmingsvoorschrift:

"Toegelaten bestemmingen: wonen, kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.

De bestemming moet te allen tijde verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving."

In de toelichting bij dit voorschrift wordt vermeld dat de 'multifunctionele zone' in hoofdzaak de Koning Albertlaan en de directe omgeving van het Koningin Maria Hendrikaplein omvat, zijnde 2 stedenbouwkundige structuren waarlangs centrumfuncties gewenst zijn.

Onder 'centrumfuncties' worden verstaan: kleinhandel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen. Wonen is wenselijk, maar niet verplicht.

De aanvraag strekt ertoe het hotel te verbouwen tot een 'studentenhuisvesting', meer bepaald tot een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' (hierna ook 'grootschalige studentenhuisvesting' genoemd), zoals gedefinieerd wordt in artikel 1 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent bij de definitie van 'woning'.

Artikel 1 ABR definieert de term 'woning' als volgt:

"woning: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische accommodaties

b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenen, ...

c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs.

Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 39) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.

Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 3 hoofdstuk 4 én artikel 51 en 52 van dit reglement."

De toelichting bij deze definitie vermeldt het volgende:

"Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling. Het is immers de bedoeling om zo nauw mogelijk aan te sluiten bij het begrip "verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen" in punt b.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP's. Dat het om gemeenschapsvoorzieningen gaat, heeft tot gevolg dat voor een functiewijziging naar wonen - die automatisch plaatsvindt van zodra de inrichting niet meer beantwoordt aan de onder uitzondering c) vermelde voorwaarden - een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is, én dat in dat geval voldaan moet worden aan de bepalingen van meergezinswoningen uit hoofdstuk 2.

De schaalgrootte (minimum 30 units) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuisvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zal verplicht een overeenkomst aangaan met een erkende onderwijsinstelling (zie artikel 39), om in de toekomst het behoud van de eigenheid en de goede werking van de grootschalige verblijfsaccommodatie te garanderen. Die

eigenheid hangt samen met de eenheid en schaalgrootte van de inrichting, naast de exclusieve bestemming ervan voor de huisvesting van studenten."

Het nieuw gevraagde gebruik van het gebouw is dus volgens het ABR een 'gemeenschapsvoorziening'. De kwalificatie van het voorliggende studentenhuisvestigingsproject als een gemeenschapsvoorziening wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het arrest nr. RvVb-A-2324-0483 van 22 februari 2024 op zich niet onwettig noch onredelijk bevonden.

Deze functie – gemeenschapsvoorziening - is expliciet toegelaten in de bestemmingsvoorschriften van het RUP voor percelen gelegen in een multifunctionele zone.

Er dient tevens voldaan aan het voorschrift dat *"de bestemming te allen tijde verenigbaar moet zijn met de onmiddellijke woonomgeving"*.

2.5.1.2 Beschrijving woonomgeving

In het beroepschrift van Mr. Wouter Moonen en Mr. Nick Parthoens wordt verwezen naar de grootschaligheid van het project en de bescherming van omliggende eengezinswoningen om tot de bewering over te gaan dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voorschriften van het RUP.

In het arrest nr. RvVb-A-2023-0285 van 1 december 2022 alsook in het arrest nr. RvVb-A-2324-0483 van 22 februari 2024, oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) dat de deputatie in haar vorige (vernietigde) omgevingsvergunningen niet afdoende had gemotiveerd of de aanvraag voldoet aan de specifieke bestemmingsvoorschriften van het RUP Rijsenberg, specifiek wat betreft het voorschrift dat stelt dat "de bestemming te allen tijde verenigbaar moet zijn met de onmiddellijke woonomgeving". Niet enkel moet het vergunningverlenend bestuur in de eerste plaats "de onmiddellijke woonomgeving" omschrijven, bovendien moet zij beoordelen of de aanvraag daarmee verenigbaar is, aldus de RvVb. In het arrest van 22 februari 2024 concludeert de RvVb als volgt:
"(...)

Bijgevolg stelt de Raad vast dat uit de bestreden beslissing opnieuw niet blijkt waarom de bestemming van het aangevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke woonomgeving. De verwerende partij laat geheel na om de "onmiddellijke woonomgeving" te omschrijven en beoordeelt evenmin of de aanvraag daarmee verenigbaar is. De verwerende partij had haar motivering hierover zorgvuldiger moeten formuleren omdat de verzoekende partijen de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving uitdrukkelijk betwisten in de administratieve beroepsprocedure en hierop bijkomend gewezen zijn door de Raad in het arrest van 1 december 2022.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond."

In de eerste plaats moet de onmiddellijke woonomgeving van de bouwplaats concreet worden omschreven.

Voor de omschrijving van de woonomgeving wordt vooreerst verwezen naar rubriek 1.5.

Het pand (voormalig hotel) waarop de aanvraag betrekking heeft omsluit volledig het hoekpand Koning Albertlaan 117-119.

Dit hoekpand bevat op het gelijkvloers de handelszaak 'Saz Bakkerij', gespecialiseerd in o.a. belegde broodjes.

Op de bovenverdiepingen – het gebouw bevat 5 bovengrondse bouwlagen, één meer dan het onmiddellijk aanpalend gedeelte van het gebouw van de aanvraag – bevinden zich 3 appartementen. Het pand van de aanvraag paalt met een breedte van ± 25 m aan de Koning Albertlaan, rechts van voormeld hoekgebouw.

Rechts paalt het pand van de aanvraag aan een rij herenhuizen (allen van het gesloten type) van overwegend 3 bouwlagen onder een hellend of plat dak.

De 7 dichtstbij gelegen woningen (nrs. 125 t.e.m. 137, onpare nummers) zijn nog in gebruik als eengezinswoning, de achtste (nr. 139-139B) betreft een handelswoning van 2 bouwlagen met plat dak, met op het gelijkvloers het schoonheidssalon 'Belle et Beau' en op de bovenverdieping een appartement.

Links van het hoekgebouw nr. 117-119 (= richting Sint-Pietersstation) bevat de Koning Albertlaan een gesloten bebouwing met kroonlijsthoogte 3 à 4 bouwlagen onder een plat of hellend dak. Een- en meergezinswoningen (nrs. 111-115, 103-109, 87-87C, ...) wisselen zich hier af, vaak met een nevenfunctie zoals, diensten, vrij beroep, ..., op het gelijkvloers.

Tussen deze gebouwen, op ± 75 m afstand van de bouwplaats, bevindt zich het grootschalige kantoorgebouw Koning Albertlaan 93 van ACLVB (liberale vakbond), aan de straatzijde 3 bouwlagen onder plat dak hoog en doorlopend tot in het binnengebied waar een bouwvolume van 7 bouwlagen onder plat dak voorkomt.

Aan de overzijde van de Koning Albertlaan is de bebouwing (hoogte, functie, ...) gelijkaardig.

Op ca. 350 m van de bouwplaats (richting station, hoek met Smidsestraat) staan enkele appartementsgebouwen van 6 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping hoog.

Op ca. 350 m afstand van de bouwplaats in de andere richting (richting R40, langs Groot-Brittaniëlaan die verlengde K. Albertlaan is) bevindt zich de campus Mercator van de Universiteit Gent, omheen o.a. het stervormig appartementsgebouw 'Residentie Britannia', Groot-Brittaniëlaan 51-115, van 12 bouwlagen en een penthouse hoog.

Het gebouw van de aanvraag sluit met een gevel van ca. 53 m aan op de Tennisbaanstraat. Links paalt het gebouw aan 3 meergezinswoningen met telkens 7 appartementen (nrs. 26-38, 40-54 en 56-68) en telkens 3 bouwlagen onder zadeldak, met zowel voor- als achteraan in het zadeldak (quasi) gevelbrede dakuitbouwen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Vervolgens zijn er eengezinswoningen (nrs. 70, 72, ...), telkens 3 bouwlagen hoog onder een zadeldak, met uitzondering van nr. 74, dat een kantoorgebouw is ('bedrijvencentrum Ten Tuinen') met kroonlijsthoogte 2 bouwlagen (wél even hoog als aanpalende kroonlijsten van 3 bouwlagen) en een zadeldak met quasi gevelbrede dakuitbouwen voor- en achteraan. Het gaat steeds om gesloten bebouwingen, telkens met – als enigen in de omgeving – een volwaardige voortuinstrook (ook de meergezinswoningen).

Aan de overzijde van de Tennisbaanstraat komt een gesloten bebouwing voor van overwegend herenhuizen van 3 bouwlagen onder hellend dak. Eengezinswoningen wisselen zich af met meergezinswoningen (nrs. 1-9 met immobiliënzaak op gelijkvloers, 25-29A, 31-37, 41, 49-61, 63-69, 73, 75-75A en 79-85). Enkele woningen (zoals nr. 15, psychologenpraktijk) hebben een nevenfunctie op het gelijkvloers.

Op het uiteinde, op de hoek met de Sportstraat, staat een meergezinswoning van 5 bouwlagen onder plat dak, welke langsheen de Sportstraat aansluit op eveneens meergezinswoningen van 5 bouwlagen met plat dak. Ook aan de overzijde van de Sportstraat, en dus prominent zichtbaar vanaf de ganse Tennisbaanstraat, staan dergelijke hoge meergezinswoningen naast elkaar.

De Handbalstraat sluit onder een V-vorm tezamen met de Tennisbaanstraat aan op de Koning Albertlaan, en bevindt zich dus ook vlakbij de bouwplaats.

De Handbalstraat bestaat voornamelijk uit herenhuizen/eengezinswoningen van 3 bouwlagen onder hellend dak. Halverwege is er de meergezinswoning nr. 15-27. Op de hoek met de Koning Albertlaan bevindt zich het restaurant 'Pizzeria Da Toto'.

Achteraan rechts, gezien vanaf de K. Albertlaan, is er een parking van ca. 14 parkeerplaatsen die tot voor kort bij het NH Hotel Gent (voorwerp van de aanvraag) hoorde, op ca. 100 m afstand van het hotel, maar deze parking werd recent verkocht als 'projectgrond'. Voorbij deze parking, tot aan de hoek met de Patijntjestraat, bevindt zich het buurthuis 'Het Hoeveke' met speeltuin aan de straatzijde. Aan het uiteinde van de Handbalstraat links werd recent een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning.

Vanuit de Handbalstraat kijkt men, richting Patijntjestraat, uit op het gebouwencomplex van de school Sint Paulus (secundair onderwijs). Deze school bevindt zich op ca. 165 m wandelen van voorliggend perceel.

De aanvrager diende via het omgevingsloket op 3 oktober 2024 een aanvullend onderzoek in genaamd "Veldonderzoek studentenhuusvestiging K. Albertlaan 'verenigbaarheid met onmiddellijke woonomgeving'", opgemaakt door ARCH & TECO Group. Deze studie behelst een schriftelijke neerslag van een recent veldonderzoek dat uitgevoerd is in de onmiddellijke omgeving van de toekomstige studentenhuusvestiging gevestigd in de Koning Albertlaan ter hoogte van huisnummer 121. Het onderzoek heeft tot doel om aan te tonen dat een studentenhuusvestiging in de Koning Albertlaan verenigbaar is in de onmiddellijke woonomgeving.

In dit onderzoek wordt toegelicht hoe de "onmiddellijke woonomgeving" specifiek in kaart werd gebracht:

"Om een correct en volledig beeld van de onmiddellijke omgeving te bekomen is er geopteerd om de stedelijke situatie in kaart te brengen in straal van 150m rond de studentenhuisvesting. Hierbij worden onderstaande parameters afgewogen en onderzocht per perceel:

- Functie van het perceel
- Flow / gebruiksuren van het perceel
- Aantal bouwlagen
- Type dakvorm"

Dit onderzoek omvat een zeer gedetailleerd beeld van de onmiddellijke woonomgeving van de bouwplaats, per afzonderlijk gebouw, en dit aan volgende straten:

- Koning Albertlaan west;
- Koning Albertlaan oost;
- Tennisbaanstraat noord,
- Tennisbaanstraat zuid;
- Raketstraat zuid en noord;
- Handbalstraat zuid en noord.

Er worden ten opzichte van het projectgebied 11 deelzones in kaart gebracht, met duidelijkheid welke gebouwen er o.a. qua gabarieten en functies voorkomen binnen een straal van 50 m, 100 m en 150 m.

Uit dit onderzoek blijkt dat het overgrote gedeelte van de onmiddellijke omgeving bestaat uit woonentiteiten. Er wordt geconcludeerd dat 80,41% van de percelen rond het projectgebied een woonfunctie als bestemming heeft; in de Tennisbaanstraat en de Handbalstraat komen bijna uitsluitend woningen voor. 4,73% van de percelen in de onmiddellijke omgeving heeft als bestemming studentenhuisvesting. 11,15% van de percelen wordt gebruikt als kantoor. De overige 3,71% is verdeeld over winkels, restaurants of gebouwen die gebruikt worden voor een zelfstandige uitbating zoals dokters, kappers.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat uit deze percentages blijkt dat de woonbuurt rond het projectgebied bestaat uit een gezonde mix van diverse functies waarbij studentenhuisvesting integreerbaar is in deze specifieke (woon)omgeving, gelet op de specifieke kenmerken van het project (zie verder).

In dit kader kan ook rekening gehouden worden met de beleidsvisie van de stad Gent zoals verwoord in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad), waarin wordt aangegeven dat monofunctionaliteit steeds moet vermeden worden in functie van het creëren van een dynamische stedelijke context en waarbij verweving van verschillende functie dus vooropstaat. Ook voor de sociale cohesie is verweving van functies een meerwaarde (Ruimte voor Gent, p. 207): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.' Essentieel hierbij is dat hinder vermeden moet worden.

Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de stad Gent er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bvb. een 6-tal kamers) die ruimtelijk eerder geschikt zijn voor het huisvesten van 1 gezin én waar minder grip is op het beheer, zijn niet meer toegestaan cfr. het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen.

2.5.1.3 Betreffende de bestemming

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld.

Meer dan de helft van de Gentse studenten zit op kot.

Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker: de diensten van Stad Gent en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar

huisvesting. Als gevolg hiervan woont ongeveer een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen.

Elke buurt bevat reeds studentenkamers.

De nood aan studentenhuisvesting is zodanig hoog dat zij niet enkel kan geconcentreerd worden in de 'gekende studentenbuurten', maar ook in de zogenaamde 'residentiële wijken' verder moet ontwikkeld worden.

Daarenboven moet i.f.v. een dynamische stedelijke context steeds een monofunctionaliteit vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent', de ruimtelijke structuurvisie op de stad. Ook voor de sociale cohesie is verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent).

Tot ongeveer het jaar 2010 vielen studentenkamers steevast onder de bestemming 'wonen', zij waren hoofdzakelijk in rijwoningen ingericht en namen in bepaalde wijken ganse bouwblokken in (bv. buurt Karel Van Hulthemstraat).

In 2010 heeft Stad Gent de term 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' ingevoerd in haar Algemeen Bouwreglement (ABR) en dit de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' gegeven. Studentenkamers die onder de bestemming 'wonen' vallen kunnen ook nog toegestaan worden, maar moeten de voorwaarden m.b.t. meergezinswoningen in het ABR respecteren, waaronder artikel 23 ABR dat betrekking heeft op de 'mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers)'.

In de praktijk komt dit erop neer dat gezinswoningen quasi niet meer tot studentenkamers ('kamerwoningen') kunnen omgevormd worden.

Stad Gent heeft dus een bewuste keuze gemaakt om de toename aan studentenkamers via 'grootschalige studentenhuisvesting' te verwezenlijken en zo de bestaande gezinswoningen te beschermen.

Essentieel hierbij is dat hinder voor de omwonenden vermeden moet worden.

Bij een aanvraag om grootschalige studentenhuisvesting wordt door Stad Gent telkens een specifiek traject gekoppeld met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer.

Er dient onderzocht of de voorliggende aanvraag (functiewijziging) te allen tijde verenigbaar is met de onmiddellijke woonomgeving, zoals hierboven omschreven. Dit wordt onderzocht aan de hand van de kenmerken van de locatie, het gebouw en het beheer van het betrokken studentenhuisvestingscomplex, met bijzondere aandacht voor de eventuele mate van hinder ten opzichte van onmiddellijke woonomgeving en de eventuele impact op de woonkwaliteit van de bewoners van de woningen die deel uitmaken van de onmiddellijke woonomgeving.

De locatie wordt gunstig beoordeeld.

2.5.1.4 Betreffende de locatie

Het perceel van de aanvraag bevindt zich op ca. 500 m afstand van het Sint-Pietersstation, is gelegen langsheen een tramlijn en bevindt zich nabij tal van buslijnen. De site is dus zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

In de Koning Albertlaan zijn afgescheiden fietspaden, terwijl zowel de Koning Albertlaan als de Tennisbaanstraat beschikken over comfortabele voetpaden aan beide zijden van de straat. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Belangrijk is uiteraard ook dat het perceel zich bevindt in de invloedssfeer van de campus campus Mercator (zie hoger), de campus Dunant (Universiteit Gent), campus Schoonmeersen (HOGENT) en de campus Bijloke (School of Arts Gent).

Het RUP 'Rijsenberg' beoogt een behoud en verdere versterking van het rustige woonkarakter van de wijk mét een gezond evenwicht tussen wonen en centrumfuncties. Vanuit deze visie bestemt het RUP het merendeel van de wijk als 'stedelijk woongebied'. Evenwel worden ook bepaalde percelen als 'multifunctionele zone' bestemd, waaronder het perceel van de aanvraag.

In deze zone kunnen ook andere functies dan wonen voorzien worden.

De visie wordt toelichtend als volgt verwoord:

"Deze zone omvat in hoofdzaak de Koning Albertlaan en de directe omgeving van het Koningin Maria Hendrikaplein, twee stedenbouwkundige structuren waarlangs centrumfuncties gewenst zijn. [...] Achterliggende ambitie is om in de Rijsenbergwijk een gezond evenwicht te vinden tussen wonen en

centrumfuncties. Onder centrumfuncties worden verstaan: kleinhandel, horeca, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen. Wonen is wenselijk, maar niet verplicht."

Het gevraagde gebruik als grootschalige studentenhuisvesting past hierin.

Deze functie wordt stedenbouwkundig beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening' (centrumfunctie) en betreft tegelijkertijd een specifieke woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school).

De draagkracht van de buurt wordt hiervoor voldoende groot geacht.

Binnen de buurt bevinden zich immers tal van meergezinswoningen en andere functies dan woningen (waaronder scholen) maar zijn er nog geen of nauwelijks studentenverblijven, zodat er geen oververzadiging aan studentenverblijven wordt veroorzaakt op deze locatie.

2.5.1.5 Betreffende het ontwerp

Vooreerst dient opgemerkt dat het gebouw van de aanvraag een architecturaal waardevol pand is dat beeldbepalend is in de straatwand(en). Het pand werd gebouwd naar het ontwerp van architect Georges Merlé in 1924.

In het RUP wordt de voorgevel zijde Koning Albertlaan aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

Het betrokken gebouw is niet geschikt voor een 'woonfunctie', daar o.a. artikel 29bis ABR vereist dat elk appartement over een kwalitatieve private buitenruimte moet beschikken. Het voorzien van terrassen in de voorgevel zou de architecturale waarde van het pand teniet doen, terwijl de achtergevels door de scherpe V-vorm van het gebouw ook niet geschikt zijn om dakterrassen te bevatten, deze zouden de privacy onderling én van de bewoners langs de Koning Albertlaan schaden. Een inrichting met enkel studio's (welke geen dakterras behoeven) zou dan weer manifest strijdig zijn met artikel 23 ABR waarin een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers) geëist wordt. Het gebouw beschikt bovendien ook niet over parkeermogelijkheden op eigen terrein, zodat ook om deze reden een 'woonfunctie' hier niet wenselijk is, evenmin als bijvoorbeeld een functie 'kantoren'. De huidig vergunde functie behoort tot de bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie'. Het thans leegstaande gebouw werd in 1984 verbouwd tot hotel.

Daarvoor was het gebouw in gebruik als kliniek.

Structureel is het gebouw uitermate geschikt voor een bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' waarbij nood is aan tamelijk kleine kamers en welke geen parkeergelegenheid behoeft, zoals een grootschalige studentenhuisvesting, een asielcentrum,

Inzake gabarit en aantal meergezinswoningen is het verschil tussen de Koning Albertlaan (gedeelte dat dichtst bij het perceel van de aanvraag paalt) en de Tennisbaanstraat niet zo groot, zoals blijkt uit bovenvermelde omschrijving van de omgeving.

De Koning Albertlaan heeft evenwel een andere en vooral drukkere dynamiek dan de Tennisbaanstraat (en Handbalstraat), die vooral plaatselijk verkeer en bijna uitsluitend de functie 'wonen' bevatten.

De Koning Albertlaan / Groot-Brittaniëlaan betreft een zeer belangrijke verbindingsweg tussen het station Gent-Sint-Pieters en de binnenring R40.

De straat kent een breed profiel met aan beide zijden een afgescheiden fietspad, parkeerstrook en een rijvak, centraal bevindt zich een dubbele trambaan.

Om overlast van studenten voor omwonenden te vermijden, worden alle toegangen tot het gebouw geënt op de Koning Albertlaan, en dit zowel voor voetgangers als fietsers.

De toegang voor voetgangers bevindt zich centraal in de gevel, op ca. 11 m afstand van de rechts gelegen eengezinswoning Koning Alberlaan 125.

De toegang voor fietsers bevindt zich op ruim 20 m afstand van deze eengezinswoning en op ca. 2,5 m van het hoekpand Koning Albertlaan 117-119, bestaande uit een handelsgelijkvloers en 3 appartementen op de verdiepingen.

Het ontwerp voorziet in de ondergrondse verdieping in 116 fietsstelplaatsen voor 110 studenten (aantal na opleggen voorwaarden, zie verder), hetgeen ruim voldoende is om te voorkomen dat bewoners hun fiets op openbaar domein moeten stallen. De toegang tot de fietsenberging gebeurt via een fietslift. Bezoekers die met de fiets komen kunnen eventueel gebruik maken van de fietsstelplaatsen (een 15-tal, met mogelijkheid tot verdere uitbreiding) op openbaar domein, op de

hoek van de K. Albertlaan met de Tennisbaanstraat en de Handbalstraat, op ca. 30 m van de inkomhal van het studentencomplex.

Met de aanvraag wordt ook de oksel van het gebouw deels dicht gebouwd vanaf het gelijkvloers tot en met de 3^e verdieping. De bestaande vormgeving van het gebouw heeft naar akoestiek weinig kwaliteit en realiseert ten aanzien van de omgeving een galmend effect. Door het gedeeltelijke dichtbouwen van deze oksel zal het galmend effect minderen.

Het ontwerp voorziet nergens terrassen – vaak een bron van ergernis voor omwonenden – behalve één dakterras dat uitsluitend bij de conciërgewoning hoort en dus niet door de studenten mag gebruikt worden. Ook de binnenkoer van ± 40 m² in kunstgras is niet voor de studenten toegankelijk. De aangepaste plannen voorzien in extra isolatie t.h.v. de gemene muur met het appartementsgebouw Tennisbaanstraat 26-38 (zie verder).

Het gebouw zelf dient zodanig ingericht te worden en/of vorm gegeven dat overdreven lawaai of andere overlast vermeden kan worden voor de omwonenden. Het ontwerp voldoet hier aan, door haar specifieke kenmerken, waardoor de aanvraag ook vanuit die optiek verenigbaar is met de onmiddellijke woonomgeving.

Opnieuw wordt erop gewezen dat alle toegangen tot het gebouw (voetgangers en fietsers) georiënteerd worden op de Koning Albertlaan, om overlast van studenten op de rustigere woonstraten rond de projectsite te vermijden. De Tennisbaanstraat betreft immers een woonstraat en is hiervoor niet geschikt. De Koning Albertlaan is dit wel als drukker verbindingsweg tussen het station Gent-Sint-Pieters en de binnenring/R40, en bovendien zeer goed toegankelijk met het openbaar vervoer. Met de aanvraag wordt ook de oksel van het gebouw deels dicht gebouwd vanaf het gelijkvloers tot en met de 3^e verdieping. De bestaande vormgeving van het gebouw heeft naar akoestiek weinig kwaliteit en realiseert ten aanzien van de omgeving een galmend effect. Door het gedeeltelijke dichtbouwen van deze oksel zal het galmend effect minderen. Dit heeft een gunstige invloed op de woonkwaliteit van de directe omwonenden ten opzichte van de bestaande toestand.

Tevens gunstig wat betreft de eventuele impact op de omliggende woonomgeving betreft het gegeven dat het ontwerp geen terrassen voor de studenten voorziet – vaak een bron van ergernis voor omwonenden – behalve één dakterras dat bij de conciërgewoning hoort en dan ook niet door de studenten zal gebruikt worden. Ook de binnenkoer van ± 40m² in kunstgras is niet voor de studenten toegankelijk. De studenten zullen geen toegang hebben tot buitenruimtes op het perceel zelf: de nieuw te creëren buitenruimtes op het gelijkvloers worden ingevuld als een niet-toegankelijk groendak (boven de bestaande kelderverdieping) of van kunstgras voorzien (deels boven grote septische put). Het enige dakterras dat gecreëerd wordt hoort zoals vermeld uitsluitend bij de conciërgewoning en bevindt zich op ruime afstand van omliggende woningen.

Ook wordt afdoende rekening gehouden met de bezorgdheden en bezwaren van mevrouw Van Deursen en de heer Van de Putte, bewoners van het aanpalende appartementsgebouw Tennisbaanstraat 26-38. De aangepaste plannen voorzien in extra isolatie t.h.v. de gemene muur met het appartementsgebouw Tennisbaanstraat 26-38 (zie verder). De akoestische maatregelen omschreven in het bijgevoegde akoestisch onderzoek dd. 2 juli 2021 worden opgelegd als vergunningsvoorwaarde, zodat het project geen bovenmatige geluidshinder in de aanpalende appartementen kan veroorzaken (zie verder).

De heer en mevrouw Criel - Vanovermeire stellen overigens dat het project geen eigen 'ontspanningsruimte' voorziet, doch dit is niet correct. Grootchalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten worden in artikel 47b ABR verplicht om te voorzien in gemeenschappelijke leefruimtes. Deze zijn bedoeld als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte, naast de gemeenschappelijke keuken i.f.v. de kamers zonder kookgelegenheid. Artikel 47c ABR staat toe dat deze voorzieningen (gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke leefruimte) geïntegreerd worden in een gemeenschappelijke 'leefkeuken', waarin dus keuken en leefruimte gecombineerd worden. In het ontwerp wordt elke verdieping waar studenten huizen voorzien van 2 leefkeukens: één aan de zijde Koning Albertlaan en één aan de zijde Tennisbaanstraat. Daarenboven wordt in de kelderruimte voorzien in een fitnessruimte.

Er zijn dus wel degelijk ontspanningsmogelijkheden op de eigen site. Voor ontspanning buiten de site mag redelijkerwijze verwacht worden dat de studenten zich via de K. Albertlaan zullen begeven naar

de typische studentenbuurten (Overpoortstraat, Sint-Pietersplein, ...), en niet naar de achterliggende Rijsenbergwijk waar er voor de studenten weinig tot niets te beleven valt. De vrees voor overlast op de omliggende woonstraten, vanuit de stelling van appellanten dat het project geen eigen ontspanningsruimte voorziet, wordt om bovenvermelde redenen niet bijgetreden.

Bijgevolg creëert het project geen nadelige geluidsoverlast op de onmiddellijke woonomgeving.

Wat betreft de impact van de aanvraag op de privacy van de aanpalenden wordt vastgesteld dat er op de verdiepingen voldoende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrens zowel wat betreft de studentenkamers als wat betreft de leefkeukens (minstens 4 m). Zoals vermeld voorziet het ontwerp ook geen terrassen voor de studenten zodat zij ook van daaruit geen inkijk kunnen hebben op de omliggende woningen/tuinzones. Het enige dakterras dat gecreëerd wordt hoort bij de conciërgewoning en bevindt zich op ruime afstand van de omliggende woningen.

Er wordt door het project geen nadelige privacyhinder gecreëerd op de onmiddellijke woonomgeving. Door de specifieke kenmerken van de bebouwing wordt tot de vaststelling gekomen, op basis van bovenstaande motieven, dat de aanvraag niet resulteert in een bovenmatige hinder voor de omwonenden en dus geen negatieve impact heeft op hun woonkwaliteit. De gewenste functie is integreerbaar in de onmiddellijke woonomgeving.

Ook het beheer van het studentenhuisvestingscomplex wordt mee in de beoordeling betrokken.

Op basis van het bovenstaande kan redelijkerwijze geconcludeerd worden dat de gevraagde functie te allen tijde verenigbaar is met de onmiddellijke woonomgeving. De onmiddellijke woonomgeving, zoals correct in kaart gebracht in het bijgevoegde veldonderzoek, wordt niet op negatieve wijze benadeeld door de gewenste functie. Het project zal geen onwenselijke negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit van de directe omwonenden. De aanvraag, een gemeenschapsvoorziening, voldoet aan het betrokken RUP-voorschrift.

2.5.1.6 Betreffende het beheer

Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de stad wegen op het beheer. Met 'het beheer' wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden.

Artikel 39 ABR voorziet in de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting.

Een dergelijke beheersovereenkomst werd aan huidige aanvraag toegevoegd, daarenboven voorziet de aanvraag een inwonende conciërge.

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 Stad Gent. De stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is.

Dit beheer – onder visie van een conciërge die ook een aansprekingspunt voor buurtbewoners vormt – zorgt er in principe voor dat grootschalige studentenhuisvestingsprojecten minder belastend zijn voor een woonbuurt dan een aanwezigheid van kleine studentenhuizen hier en daar, zonder enige vorm van beheer en sociale controle op de studenten.

Aan het aanvraagdossier werd, cfr. de vereiste in het algemeen bouwreglement van de stad, een beheersovereenkomst toegevoegd met de hogere onderwijsinstellingen in Gent. De beheersovereenkomst omvat onder meer de verplichting tot opmaak van een huishoudelijk reglement voor samenleven van studenten (met bepalingen m.b.t. nachtlawaai, voorkomen van burenhinder en andere samenlevingsproblemen) en de verplichting tot voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven. Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de stad 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 artikel 39 ABR immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. De aanvraag voldoet hieraan.

Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd, daarenboven voorziet de aanvraag een inwonende conciërge. 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 Stad Gent. De stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is.

O.m. het gegeven dat er een inwonende conciërge wordt voorzien draagt ertoe bij dat bijvoorbeeld het nachtelijk samentropen van studenten rondom de projectsite concreet kan worden opgevolgd en vermeden/verboden; bij klachten hebben de omwonenden een direct aanspreekpunt waardoor er een direct gevolg kan worden gegeven aan deze klachten en zo eventuele hinder onmiddellijk kan worden beëindigd. Dit heeft bijkomend een gunstig effect naar de omliggende woonstraten.

2.5.1.7 *Bebouwingsvoorschriften*

In de multifunctionele zone gelden volgende bebouwingsvoorschriften:

"De volledige zone kan op het gelijkvloers bebouwd worden. Waar de zonegrens grenst aan de zone voor wegen, is deze zonegrens een verplichte bouwlijn (voor min. 70 % van de lengte). De bouwdiepte op de verdiepingen kan variëren. Wanneer gebouwd wordt in rijbebouwing mag de bouwdiepte max. 2 m. verder reiken dan het minst diepe aanpalende hoofdgebouw, met een maximum van 15 m. Indien er dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen gebouwd wordt, moet de bouwdiepte steeds gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit voor het gebouw zelf en de directe omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval en minimale privacy-garanties."

M.b.t. de 'bouwhoogte' geldt volgend algemeen voorschrift binnen het gebied van het RUP:

"Op het grafisch plan is een maximale referentiebouwhoogte aangeduid in aantal bouwlagen. Een bouwlaag is minimum 2,7 m en maximum 3,2 m.

Voor de gelijkvloerse bouwlaag wordt minimum 2,7 en max. 4,00 m. gerekend. Hiervan mag/moet maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken worden voor zover de harmonieregel dit vereist. Specifiek voor het toevoegen van één bouwlaag is het ook vereist dat deze harmonieert met de bestaande architectuur, zonder deze te kopiëren. Het kan in dit geval een vereiste zijn om de bijkomende bouwlaag achter het bestaande gevelvlak te voorzien wanneer dit vanuit een architecturale en ruimtelijke afweging een betere verhouding tot de bestaande architectuur genereert."

M.b.t. de 'dakvorm' geldt volgend algemeen voorschrift binnen het gebied van het RUP:

"De dakvorm wordt gemotiveerd vanuit de relatie tot de dakvormen in de directe omgeving en vanuit de architectuur zelf van het gebouw.

Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag.

Technische ruimtes en constructies worden geïntegreerd in het bouwvolume."

De bebouwing heeft in de bestaande toestand grotendeels 4 volwaardige bouwlagen. Verschillende delen van het gebouw zijn opgehoogd met een vijfde bouwlaag. De bebouwing heeft grotendeels platte daken.

Zoals hoger reeds vermeld realiseert het project een beperkte volume-uitbreiding op de vijfde bouwlaag (= 4^e verdieping), waar een conciërgewoning met terras wordt gerealiseerd in combinatie met de nieuwe lift en trappenhal.

De volume-uitbreiding op de vijfde bouwlaag wordt als volgt gemotiveerd:

- de volume-uitbreiding is beperkt en wordt gerealiseerd op vraag van de brandweer om de toegankelijkheid via de trap te garanderen;
- de volume-uitbreiding bevindt zich op voldoende afstand van de waardevolle dakstructuren (zijde K. Albertlaan);
- er is rekening gehouden met de 45°-regel, waardoor dit volume nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de begane grond;
- er wordt geen storende schaduwwerking voor de aanpalende percelen gecreëerd.

De voorschriften van het RUP staan een 5^e bouwlaag toe voor zover de harmonieregel dit vereist/toelaat.

De bestaande technische ruimte in de 5^e bouwlaag wordt verbouwd naar een conciërgewoning, hetgeen impliceert dat deze bouwlaag tot 'functionele bouwlaag' wordt omgevormd. In functie hiervan wordt ook een bijkomend volume voorzien aan de zijde van linkerbuur (Tennisbaanstraat 26-38) om de verbinding te kunnen maken met de trappenhal op deze locatie. Aan de rechterzijde wordt een terras voorzien van ca. 46m².

Het bijkomend volume en terras bevinden zich – in lijn met het reeds bestaande volume in de 5^e bouwlaag – teruggetrokken t.a.v. de voorgevel- en achtergevellijn en tevens niet verder dan de achtergevellijn van de linkse buurpanden. Gezien de centrale locatie op het dak en het beperkte volume is de beperkte uitbreiding plus de functie van conciërgewoning ruimtelijk aanvaardbaar. Het bijkomende volume volgt eveneens de teruggetrokken voorgevellijn van de linkerbuurpanden. De uitbreiding wordt qua dakvorm (plat) en gevelafwerking (witte buitengevelpleister) in harmonie met de bestaande architectuur uitgevoerd.

De gevraagde wijzigingen m.b.t. de 5^e bouwlaag zijn vanuit de harmonieregel aanvaardbaar en bijgevolg conform met de voorschriften van het RUP.

Een tweede volume-uitbreiding situeert zich in de oksel van het gebouw waar er op de 1^e t.e.m. de 3^e verdieping een uitbreiding is met telkens ± 15 m².

Op het gelijkvloers wordt ± 55 m² gesloopt in de oksel en (net als bij de bovenverdiepingen) ± 15 m² heropgebouwd. In totaliteit gaat het dus om een uitbreiding met ± 5 m² bruto vloeroppervlakte in de oksel.

De uitbreiding op de bovenverdiepingen blijft ruimschoots binnen de maximum toegelaten bouwdiepte van 15 m t.o.v. zowel de Koning Albertlaan als de Tennisbaanstraat. Tevens wordt een afstand gerespecteerd van 7,55 m tot de dichtstbij gelegen woning, nl. de woning K. Albertlaan 125.

Door de herschikking van het volume in de oksel vloeien de achtergevels van de bebouwing langs beide straten vloeiend in elkaar over, daar waar dit in de bestaande toestand niet het geval is.

Ook deze tweede volume-uitbreiding is niet strijdig met de voorschriften van het RUP.

Met betrekking tot 'Waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' gelden volgende voorschriften:

"Op het grafisch plan zijn waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles aangeduid. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren. Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur;
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel);
- de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.);
- de functie en historiek van het gebouw."

De bebouwing dateert van 1924 naar een ontwerp van architect Georges Merlé. De bebouwing heeft sindsdien verschillende transformaties ondergaan.

Typerend aan het gebouw is echter nog steeds de voorgevel langs de Koning Albertlaan. Deze gevel heeft een symmetrische opbouw en bestaat uit drie traveeën.

De travee in het midden kenmerkt zich door wit geschilderde betonnen wanden met een onderliggende blauwe hardstenen plint, 2 koepels met natuurleien, een houten dubbele draaiport en

een blauwe hardstenen plint.

De zijdelingse traveeën zijn elkaars spiegelbeeld, de wanden zijn wit bepleisterd.

De typerende kenmerken in de bestaande gevel langs de Koning Albertlaan blijven integraal bewaard. Het buitenschrijnwerk wordt gerestaureerd in hout naar bestaand model.

Enkel volgende wijzigingen worden aangebracht in/aan de gevel:

- de glazen deur in de rechter travee wordt vervangen door een nieuwe aluminium vluchtdeur, deze deur doet enkel dienst als vluchtdeur op vraag van de brandweer en is dus noodzakelijk te integreren.

De vluchtdeur wordt aangesloten op een brandcentrale;

- het glazen raam in de linker travee wordt vervangen door een schuifdeur. Op vraag van Stedenbouw Gent en de studentencoach wordt immers de fietsenberging bereikbaar gemaakt via de Koning Albertlaan en niet via de Tennisbaanstraat. Er wordt geopteerd een schuifdeur te plaatsen i.p.v. een draaideur om het comfort van de fietser te maximaliseren. Het is tevens noodzakelijk een deel van de onderliggende blauwe hardsteen te verwijderen om de toegang te kunnen realiseren;
- tot voor kort deed het gebouw dienst als een hotel voor de NH Hotel Group.

De reclame 'NH Hotel' aan de voorgevel van de Koning Albertlaan wordt verwijderd.

De wijzigingen aan de gevel zijn dus uiterst beperkt en vooral ingegeven door redenen van brandveiligheid en toegang maken voor fietsers.

De zeer beperkte wijzigingen zijn niet in strijd met bovenvermeld voorschrift m.b.t. 'Waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

Aan de gevel langs de Tennisbaanstraat worden iets grotere wijzigingen aangebracht – zoals het wijzigen van raamopeningen om de studentenkamers van voldoende daglicht te voorzien, conform art. 30 ABR – doch deze gevel staat op het grafisch (bestemmings)plan van het RUP niet aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

Binnenin bevat het voormalig hotel geen belangrijke erfgoedwaarden.

2.5.1.8 Besluit:

Het project situeert zich in een heterogene stedelijke omgeving met een evenwichtige verdeling van eengezinswoningen, kleine én grote meergezinswoningen, met diverse nevenfuncties (bakker, restaurant, schoonheidsinstituut, ...) maar ook enkele grootschalige infrastructuren, zoals het kantoorgebouw van ACLVB op ± 75 m, het Sint-Paulusinstituut op ± 165 m en de campus Mercator op ± 350 m wandelafstand.

Het perceel van de aanvraag omvat een (thans leegstaand) hotel met 49 kamers, daarvoor bestond de bebouwing uit een kliniek.

Gelet op de erfgoedwaarde, de vormgeving en structuur van het gebouw, het gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein, de ligging op korte afstand van het Sint-Pietersstation en diverse hogescholen/universiteiten, ..., is een wijziging naar de functie gemeenschapsvoorzieningen (meer bepaald een grootschalige studentenhuysvesting) een logische en aanvaardbare keuze.

De toegang tot het gebouw wordt volledig op de Koning Albertlaan geënt, zijnde een zeer drukke en brede verbindingsweg tussen de Kleine Ring om Gent (R40) en het Sint-Pietersstation die ruim voldoende draagkracht heeft voor de gevraagde functie. Langsheen de Tennisbaanstraat paalt het gebouw aan een 3 naast elkaar gelegen meergezinswoningen met telkens 7 appartementen. Alle mogelijke maatregelen zijn genomen om geen hinder voor de omwonenden te veroorzaken (voldoende fietsenberging op eigen terrein, geen toegankelijke buitenruimtes, betere geluidsisolatie, ...).

Er zijn in de onmiddellijke omgeving geen studentenverblijven te bespeuren (zie gedetailleerde beschrijving omgeving) zodat er geen overdaad aan studentenverblijven op de locatie tot stand wordt gebracht.

Er kan aldus in alle redelijkheid geconcludeerd worden dat de gevraagde bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke woonomgeving.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de voorschriften van het RUP.

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

Er wordt een afwijking gevraagd op artikel 13 ABR, dat als volgt luidt:

"Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening

Ter aanvulling van artikel 9 §1 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) van een gelijkvloerse of kelderverdieping van een bestaand gebouw, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen aan een bestaand gebouw, waarvan de oppervlakte groter dan 40 m² is.

Ter aanvulling van artikel 9 §1, lid 2 van de gewestelijke hemelwaterverordening is de plaatsing van een hemelwaterput ook verplicht bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen (andere dan eengezinswoningen) groter dan 40 m² en kleiner dan 100 m².

Voor toepassing van artikel 9 van de gewestelijke hemelwaterverordening gelden volgende volumes voor de hemelwaterput:

- *Het volume van de hemelwaterput bedraagt bij een eengezinswoning minimum 5.000 liter.*
- *Het volume van de hemelwaterput bedraagt in alle andere gevallen 50 liter per m² in rekening te brengen dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd kan worden aangetoond dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn. Bij nieuwbouw en herbouw wordt de volledige dakoppervlakte in rekening gebracht. Bij verbouwingen (al dan niet met uitbreiding) wordt slechts de helft van de totale dakoppervlakte in rekening gebracht.*

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer bij verbouwingen vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput of toestaan dat een kleinere hemelwaterput wordt geplaatst, indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden."

De afwijking op de verplichting tot plaatsing van een hemelwaterput wordt als volgt gemotiveerd door de bouwheer:

"De aanvraag betreft een bestaand gebouw op een perceel in een stedelijk gebied waar 99 % bebouwd is. Het gebouw is niet volledig onderkelderd. Gezien de voorziene werken (behoud van de bestaande structuur en van de gevels) zijn ondergrondse werken van dit aarde technisch niet haalbaar.

...

Om het niet plaatsen van een regenwaterput en van een infiltratievoorziening te compenseren (en conform het bouwreglement van Stad Gent) worden alle nieuwe platte daken als groendak aangelegd. En bijkomend zal de standaard buffervolumes van de groendaken van 35 l/m² naar 47,5 l/m² verhoogd worden".

De afwijking op de verplichting tot plaatsen van een hemelwaterput (infiltratievoorzieningen vallen niet onder het toepassingsgebied van het ABR) kan toegestaan worden, daar het technisch heel moeilijk is hemelwaterputten te voorzien op dit sterk dichtgebouwde perceel.

De bouwheer doet een maximale inspanning door ruim 80 % van de totale horizontale dakoppervlakte als groendak aan te leggen, met bovendien een hoger buffervolume dan vereist in artikel 14 ABR (47,5 l/m² i.p.v. 35 l/m²).

De aanvraag strekt ertoe een voormalig hotel te verbouwen tot 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

Deel 3, hoofdstuk 4 (de artikelen 36 t.e.m. 50) van het ABR heeft uitsluitend betrekking op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

Kort samengevat behandelen deze artikelen volgende aangelegenheden:

- art. 36: de accommodatie mag geen te beschermen eengezinswoning verdringen;

- art. 37: project met verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten;
- art. 38: een conciërgewoning is toegelaten;
- art. 39: er moet een beheersovereenkomst zijn met een hoger onderwijsinstelling;
- art. 39 bis: individuele verkoop van units is verboden, idem voor recht van erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik;
- art. 40: bepalingen m.b.t. verplichte menging van types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte);
- art. 41: bepalingen m.b.t. minimale vrije hoogte;
- art. 42: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijke fietsenberging;
- art. 43: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijk afvallokaal;
- art. 44: bepalingen m.b.t. minimale oppervlakte van de kamers;
- art. 45: bepalingen m.b.t. minimale voorzieningen (toilet, bad of douche, kookgelegenheid);
- art. 46: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijk sanitair;
- art. 47a: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijke keuken(s);
- art. 47b: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijke leefruimte(s);
- art. 47c: bepalingen m.b.t. gemeenschappelijke leefkeuken(s).
- art. 48: bepalingen m.b.t. samenstelling van een studentenappartement;
- art. 49: bepalingen m.b.t. afmetingen van een studentenappartement;
- art. 50: afwijkingsmogelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met deze voorschriften, behalve wat artikel 46 ABR betreft, dat als volgt luidt:

"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 gemeenschappelijk wc. Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder een douche/bad, beschikken over één gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte. Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden."

De geplande toestand is als volgt:

Gelijkvloers:

- 20 units zonder wc: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien;
- 15 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien;

1^e verdieping:

- 21 units zonder wc: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien;
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien;

2^e verdieping:

- 20 units zonder wc: 4 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien;
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien;

3^e verdieping:

- 20 units zonder wc: 3 gemeenschappelijke toiletten vereist, 4 voorzien;
- 14 units zonder douche/bad: 3 gemeenschappelijke douches/baden vereist, 3 voorzien.

Er zijn op zich dus voldoende gemeenschappelijke wc's en douches/baden voorzien, doch in elke bouwlaag (gelijkvloers tot 3^e verdieping) wordt telkens 1 douche en 1 toilet gecombineerd voorzien waardoor deze niet onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Om deze strijdigheid met artikel 46 ABR teniet te doen, heeft het CBS als voorwaarde opgelegd dat de kamers 1.10 en 2.10 niet als studentenkamer mogen ingericht worden, maar dat deze ruimtes moeten ingericht worden met bijkomend sanitair:

- ofwel minstens 2 toiletten;
- ofwel minstens 2 douches;
- ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Indien aan deze voorwaarde voldaan wordt is er geen strijdigheid met artikel 46 ABR. De keuze/beslissing van het CBS wordt bijgetreden.

2.5.3 Toetsing aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH)

Artikel 4 GSVH luidt als volgt:

"Dit besluit is van toepassing op:

1° het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;

2° het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;

..."

In het ontwerp wordt er geen bebouwde oppervlakte uitgebreid (integendeel, de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte vermindert), er is dus geen 'nieuwe oppervlakte'.

Evenmin is de verbouwing van dien aard dat hier van 'herbouw' sprake is.

Herbouwen is volgens de VCRO: *"een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen"*.

Aan de achterzijde van de Tennisbaanstraat en in de oksel van het gebouw wordt een deel van de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en aangelegd als extensief groendak met grindstroken (Tennisbaanstraat) of niet-toegankelijke tuin met kunstgras (oksel).

De gedeelten extensief groendak met grindstroken worden boven de bestaande kelderverdieping aangelegd, dit blijft een 'bebouwde' toestand.

Het gedeelte met kunstgras is net iets kleiner dan 40 m² en wordt grotendeels boven de septische put van 31.590 liter aangelegd.

Uit het bovenvermelde blijkt dat de GSVH niet van toepassing is op deze aanvraag. Vanuit de GSVH is er dus geen verplichting om een hemelwaterput en/of infiltratievoorziening te plaatsen.

Het ABR (zie hoger) bevat geen bepalingen m.b.t. infiltratievoorzieningen, maar wel een bepaling (artikel 13) die een aanvulling op de GSVH vormt voor wat de plaatsing van hemelwaterputten betreft. Om onder het toepassingsgebied van art. 13 ABR te vallen moet de bebouwde oppervlakte niet uitbreiden, het volstaat dat de totale bebouwing na verbouwing groter is dan 40 m² én dat het om een verbouwing gaat van een gelijkvloerse of kelderverdieping waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

2.5.4 Te volgen procedure

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure.

Volgens Mr. Wouter Moonen en Mr. Nick Parthoens is dit foutief en had de gewone procedure (met openbaar onderzoek) moeten gevolgd worden.

Artikel 17, §2 OVD bepaalt wanneer de vereenvoudigde procedure kan worden toegepast:

"De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing voor:

1° een beperkte verandering van een vergund project;

2° een project dat uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM;

3° de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst, tenzij de wijziging of aanvulling van de indelingslijst tot gevolg heeft dat een milieueffectrapport of een omgevingsveiligheidsrapport moet worden opgesteld of een passende beoordeling moet worden uitgevoerd;

4° de types van projecten die door de Vlaamse Regering worden aangewezen.

De Vlaamse Regering bepaalt de criteria waaronder de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een verandering van een vergund project beperkt is als vermeld in het eerste lid, 1°."

Volgens appellanten is de gewone procedure hier van toepassing om reden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, alsook omdat de aanvraag betrekking heeft op

een functiewijziging van meer dan 500 m² grondoppervlakte. Het betreft immers een perceel van ruim 1.000 m² groot.

Artikel 13 van het Omgevingsvergunningsbesluit (hierna: OVB) luidt als volgt:

"De vereenvoudigde procedure is van toepassing op:

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;

b) de handelingen die betrekking hebben op:

...

6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;

...

9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

..."

Vermits, zoals hoger aangetoond, de aanvraag volledig in overeenstemming is met de voorschriften van het gemeentelijk RUP, is hier de vereenvoudigde procedure van toepassing.

Het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een functiewijziging van meer dan 500 m² grondoppervlakte wijzigt dit standpunt niet.

2.5.5 Burgerrechtelijke aangelegenheden

Mevrouw Lies Van Deursen en de heer John Van De Putte betwisten het statuut van hun scheidsmuur met het bouwperceel en stellen niet akkoord te zijn met een verhoging van de muur.

Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

2.5.6 Ingedeelde Inrichtingen of activiteiten (IIOA)

In de toelichtende nota namens de vergunninghouder van 2 juli 2021 wordt formeel bevestigd dat de aanvraag niet gepaard gaat met ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA).

2.5.7 M.b.t. de opgelegde voorwaarden in de bestreden beslissing

Mr. Wouter Moonen en Mr. Nick Parthoens stellen in hun beroepsschrift dat de aanvraag onvolledig is en om die reden had moeten geweigerd worden.

Zij komen tot die conclusie omdat het CBS o.a. volgende voorwaarden heeft opgelegd:

"Gevel Tennisbaanstraat: raaminvulling

De 3 raamvlakken per raamopening moeten allen met transparant glas gevuld te worden. Enkel op het gelijkvloers kan het raamvlak linksonder gevuld worden met aluminium. De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset.

Gevel Tennisbaanstraat: gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) versus openbaar domein

Het gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) mag maximaal 14 cm voorbij de rooilijn uitsteken. Het isolatiepakket moet hierbij minstens 11 cm bedragen, de afwerking bijgevolg maximaal 3 cm. Indien nodig moet de bestaande gevelafwerking van de voorgevel zo diep afgekapt worden zodat het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, maximaal 14 cm buiten de rooilijn wordt aangebracht. Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven. De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset."

Deze voorwaarden dienen niet om 'een leemte' in de aanvraag op te vangen, zoals appellanten beweren. Het gaat om verduidelijkingen (van technische aard) die het voorwerp van de aanvraag niet wijzigen. Zij moeten worden beschouwd als loutere verduidelijkingen van de aanvraag met het oog op de vergunbaarheid inzake de goede ruimtelijke ordening, en ze hebben slechts betrekking op bijkomstige zaken. Als zodanig dienen zij niet om leemten van het dossier te verhelpen zoals bedoeld wordt in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO (RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0301, p. 18).

De grafische uitwerking van beide voorwaarden is expliciet aangeduid en vermeld op het vergunde plannenset (in het rood), horende bij de bestreden vergunningsbeslissing. Er bestaat dus ook geen onduidelijkheid over de uitvoering van de opgelegde voorwaarden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

De aanvraag heeft betrekking op een voormalig hotel met 49 kamers en diverse vergaderzalen dat deels langs de Koning Albertlaan en deels langs de Tennisbaanstraat gelegen is, op ca. 500 m afstand van het Sint-Pietersstation.

De Koning Albertlaan is een belangrijke verbindingstraat tussen De Kleine Ring om Gent (R40) en het station. Het is een zeer brede straat, met aan beide zijden een afgescheiden voet- en fietspad, een parkeerstrook en een rijbaan, centraal bevindt zich een dubbele trambaan.

De Tennisbaanstraat sluit schuin onder een hoek van $\pm 45^\circ$ aan op de Koning Albertlaan.

Beide straten bevatten voornamelijk een bebouwing van een- en meergezinswoningen, met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen en een plat of hellend dak, met veelal zeer brede dakuitbouwen (waardoor uitzicht 4 volwaardige bouwlagen).

Langsheen de K. Albertlaan komen hoofd- of nevenbestemmingen zoals handel, kantoren en diensten meermaals voor.

Het eigenlijke hoekgebouw op beide straten – een pand met commercieel gelijkvloers en appartementen – behoort niet tot het perceel van de aanvraag.

De aanvraag strekt ertoe het hotel te verbouwen tot een grootschalige studentenhuysvesting met 113 studentenkamers.

Ondergronds wordt een verbinding gemaakt tussen de kelderverdieping onder de vleugel langs de K. Albertlaan en het grootste keldervolume onder de vleugel langs de Tennisbaanstraat.

Bovengronds gaat het voornamelijk om volgende volumewijzigingen:

- op het gelijkvloers worden 2 gedeelten opengewerkt van resp. 39,9 m² (in de 'oksel') en ± 97 m² (achteraan links bij bebouwing langs Tennisbaanstraat) om meer lichtinval naar de gelijkvloerse verdieping te trekken;

- op de 1^e t.e.m. de 3^e verdieping is er in de oksel telkens een uitbreiding met ± 15 m² waardoor de achtergevels vloeiend in elkaar overlopen;

- op de 4^e verdieping (5^e bouwlaag) langs de Tennisbaanstraat wordt de technische ruimte omgevormd tot een conciërgewoning, rechts uit te breiden met een dakterras van 46 m².

Links wordt het bestaande bouwvolume (teruggetrokken) uitgebreid tot tegen de linkerzijperceelgrens om een aansluiting op een nieuwe trappenhal te maken ('trappenhuis 4'). De bestaande qua functie te supprimeren trappenhal wordt op de bovenste verdieping omgevormd tot een bureau van 11,1 m², horende bij de conciërgewoning.

De 4^e verdieping breidt uit met een netto vloeroppervlakte van 22,89 m², hetzij met een bruto vloeroppervlakte (= inclusief buitengevels en isolatie) van ± 32 m².

In totaliteit is er dus geen uitbreiding van de nuttige bovengrondse vloeroppervlakte, integendeel.

Het ontpitten van het gelijkvloers gaat gepaard met het verlagen van de tuinmuren van de woningen Tennisbaanstraat 26-38 en Koning Albertlaan 125, 127, 129 en 131.

Het gaat om verlagingen van 28 cm tot 47 cm, de tuinmuren zijn nog steeds 2,84 m tot 3,75 m hoog. De verlagingen zijn beperkt in hoogte, maar hebben toch een positief effect op de lichtinval in de omliggende tuinen.

Tegen het verlagen van de tuinmuren zijn er geen bezwaren geuit door omwonenden.

Het gebouw van de aanvraag is niet beschermd als monument, niet begrepen in een beschermd stadsgezicht, niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed, ...

In het RUP geniet wel de naar de Koning Albertlaan gerichte bebouwing bescherming door de aanduiding van 'Waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' langs de voorgevel.

De bebouwing dateert van 1924 naar een ontwerp van architect Georges Merlé. De bebouwing heeft sindsdien verschillende transformaties ondergaan.

Typerend aan het gebouw is echter nog steeds de voorgevel langs de Koning Albertlaan. Deze gevel heeft een symmetrische opbouw en bestaat uit drie traveeën.

De travee in het midden kenmerkt zich door wit geschilderde betonnen wanden met een onderliggende blauwe hardstenen plint, 2 koepels met natuurleien, een houten dubbele draaiport en een blauwe hardstenen plint.

De zijdelingse traveeën zijn elkaars spiegelbeeld, de wanden zijn wit bepleisterd.

De typerende kenmerken in de bestaande gevel langs de Koning Albertlaan blijven integraal bewaard.

Het buitenschrijnwerk wordt gerestaureerd in hout naar bestaand model.

Enkel volgende wijzigingen worden aangebracht in/aan de gevel:

- de glazen deur in de rechter travee wordt vervangen door een nieuwe aluminium vluchtdeur, deze deur doet enkel dienst als vluchtdeur op vraag van de brandweer en is dus noodzakelijk te integreren;

- het glazen raam in de linker travee wordt vervangen door een schuifdeur i.f.v. de toegang naar de ondergrondse fietsenberging. Het is tevens noodzakelijk een deel van de onderliggende blauwe hardsteen te verwijderen om de toegang te kunnen realiseren;

- tot voor kort deed het gebouw dienst als een hotel voor de NH Hotel Group.

De reclame 'NH Hotel' aan de voorgevel van de Koning Albertlaan wordt verwijderd.

De wijzigingen aan deze gevel zijn dus uiterst beperkt en vooral ingegeven door redenen van brandveiligheid en een toegang maken voor fietsers.

Aan de gevel langs de Tennisbaanstraat worden iets grotere wijzigingen aangebracht – zoals het wijzigen van raamopeningen om de studentenkamers van voldoende daglicht te voorzien, conform art. 30 ABR – doch deze gevel staat op het grafisch (bestemmings)plan van het RUP niet aangeduid als 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'.

Binnenin wordt het gebouw volledig gestript, doch dit is aanvaardbaar nu het gebouw binnenin geen erfgoedwaarde heeft. De constructieve vloerniveaus blijven wel maximaal bewaard.

Het RUP bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten bestemming, de perceelbezetting, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de dakvorm, de erfgoedwaarde

van gevels,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3^o VCRO stelt dat in dat geval het RUP de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het RUP moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst, doch er zijn geen afwijkingen (zie hoger rubriek 2.5.1).

Het ABR bevat heel wat gedetailleerde voorschriften waaraan de 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' moet voldoen (zie o.a. rubriek 2.5.2).

Hoewel er in aantal voldoende gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen (wc's en douches/baden) zijn, is er toch een strijdigheid met art. 46 ABR doordat in elke bouwlaag, van gelijkvloers tot 3^e verdieping, telkens 1 douche en 1 toilet gecombineerd worden voorzien waardoor deze niet onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden.

Om deze strijdigheid met artikel 46 ABR teniet te doen, heeft het CBS als voorwaarde opgelegd dat de kamers 1.10 en 2.10 niet als studentenkamer mogen ingericht worden, maar dat deze ruimtes moeten ingericht worden met bijkomend sanitair:

- ofwel minstens 2 toiletten;
- ofwel minstens 2 douches;
- ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Deze keuze/beslissing van het CBS wordt bijgetreden, hierdoor voldoet de aanvraag aan alle vereisten van het ABR.

Daarenboven heeft het CBS ook beslist om kamer 0.10 op het gelijkvloers een andere bestemming te geven. Deze kamer werd door het CBS te weinig kwalitatief beoordeeld door de ligging in het verlengde van de centrale inkomhal en naast de lift, zodat de bewoner van de kamer mogelijks teveel hinder zal hebben van deze ligging.

Op de 4^e verdieping wordt weliswaar een conciërgewoning voorzien met een bureelruimte, doch het college wenst dat er ook op het gelijkvloers een klein bureau geïnstalleerd wordt waar de conciërge makkelijk studenten kan ontvangen.

Daarom heeft het CBS als voorwaarde opgelegd dat kamer 0.10 in gebruik genomen moet worden als bureau voor conciërge.

Deze voorwaarde blijft behouden, het totaal aantal studentenkamers vermindert dus van 113 naar 110.

De 110 door het CBS vergunde studentenkamers zijn voldoende kwalitatief en bevatten, zoals in artikel 40 ABR vereist wordt, een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte).

Van het totaal aantal units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet minimum 20 % gerealiseerd worden als studentenkamers zonder eigen voorzieningen.

57 van de 113 units hebben geen eigen voorzieningen (wc, douche/bad en kookgelegenheid) met uitzondering van een lavabo. Deze kamers moeten minimum 12 m² groot zijn.

Hiervan worden er 3 gesupprimeerd ten voordele van een andere functie (zie hoger), het gaat uiteindelijk dus om 54 van de 110 units, of dus 49,09 %.

De overige studentenkamers hebben een variatie aan voorzieningen en grootte: 24 units groter dan 15 m² met lavabo en douche, 10 units groter dan 18 m² met lavabo, douche en toilet en 22 units groter dan 21 m² met lavabo, douche, toilet en kitchenette.

Ondergronds worden 116 fietsstelplaatsen voorzien, hetgeen ruim voldoende is.

In de bezwaren van de derden wordt verwezen naar de grootschaligheid van het project.

Het betreft hier in de vergunde toestand een hotel met 49 kamers.

Op het gelijkvloers wordt zo'n 137 m² bebouwing 'ontpit', terwijl er op de 1^e t.e.m. de 3^e verdieping telkens een uitbreiding met ± 15 m² is en de uitbreiding in de dakverdieping zo'n 32 m² beslaat. Deze laatste uitbreiding geschiedt enkel om de conciërgewoning toegang te geven tot de nieuw in te richten trappenhuis ('trappenhuis 4'). In de dakverdieping worden geen studentenkamers ondergebracht. Globaal gezien vermindert de nuttige vloeroppervlakte in het gebouw dus.

Een hotel met 49 kamers kan een gelijkaardige bezetting hebben in aantal personen als een complex met 113 studentenkamers (na opgelegde voorwaarden nog 110 studentenkamers). Een hotel vereist ook veel meer medewerkers dan een studentenverblijf. Bovendien gaat het niet om een permanente bewoning: in de zomermaanden, de weekends, ..., zijn er quasi geen studenten aanwezig.

De ligging, aan een zeer drukke/brede verbindingsweg met goed openbaar vervoer – o.a. met tram die in het midden van de K. Albertstraat een eigen bedding heeft – op ca. 500 m van het Sint-Pietersstation is zeer goed voor een studentenverblijf. Er liggen in vogelvlucht diverse Hogescholen en/of Universiteitscampussen op minder dan 1 km afstand van de bouwplaats.

Om de hinder voor de Rijsenbergwijk te beperken werd gekozen om de ingang tot het studentencomplex uitsluitend langs de K. Albertlaan te situeren, en dit zowel voor voetgangers als fietsers. Langs de Tennisbaanstraat zijn enkel nooduitgangen i.f.v. brandveiligheid voorzien.

De studenten zullen evenmin toegang hebben tot buitenruimtes op het perceel zelf: de nieuw te creëren buitenruimtes op het gelijkvloers worden ingevuld als groendak (boven de bestaande kelderverdieping) of van kunstgras voorzien (deels boven grote septische put). Het enige dakterras dat gecreëerd wordt hoort uitsluitend bij de conciërgewoning en bevindt zich op ruime afstand van omliggende woningen.

Het ontwerp voorziet in voldoende fietsstelplaatsen (116) in de ondergrondse verdieping, toegankelijk via een fietslift.

Parkeerplaatsen worden niet voorzien.

In de toelichting bij art. 42 ABR wordt dienaangaande het volgende vermeld:

"Er wordt bewust voor gekozen om geen parkeervoorzieningen toe te laten voor deze accommodaties. Aangezien deze units bedoeld zijn voor kotstudenten die er hoofdzakelijk tijdens de week verblijven en zich in de stad vooral met de fiets, te voet of het openbaar vervoer (moeten) verplaatsen, wordt autogebruik er niet gestimuleerd. Het voorzien van parkeerplaatsen geeft een fout signaal aan de studenten."

Ook in de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad, is voorzien dat voor 'studentenwoningen' geen autoparkeerplaatsen toegelaten worden in de 'gele zone' waarin het perceel zich bevindt (en ook niet in de andere zones, trouwens).

Dat geen parkeerplaatsen voor de studenten worden voorzien betreft dus een beleidskeuze van Stad Gent, eerder dan een keuze van de bouwheer.

Stad Gent heeft een uitdrukkelijke beleidskeuze gemaakt, in het kader van toekomstig auto-ontrabend beleid in de stedelijke omgeving, om geen parkeerplaatsen toe te staan bij grootschalige studentencomplexen. Dit is een valabele beleidsoptie waar diverse belangen tegenover elkaar worden opgewogen met oog voor een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie.

Deze visie verplicht de studenten – tenzij zij constant duur parkeergeld willen betalen om op openbaar domein te parkeren – om zich te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer in de stad te verplaatsen. Door de ligging op wandelafstand van het Sint-Pietersstation is er ook niet de minste noodzaak dat studenten met de auto zouden komen.

De beroepsgrievan van de heer David Maertens, nl. een te grote bezetting en vrees voor parkeerproblematiek, werden hierboven behandeld.

Zijn vrees dat de studenten het kleine buurtparkje langs de Handbalstraat – met enkele speeltuigen voor kleine kinderen en ogenschijnlijk maar één zitbankje – zullen overspoelen lijkt ongegrond. Dit op ca. 100 m afstand gelegen parkje is niet aantrekkelijk voor studenten. Trouwens, mocht het gebouw tot pakweg een 30-tal appartementen omgevormd worden, hetgeen volgens de voorschriften van het RUP perfect mogelijk is, zouden de bewoners ervan ook mogelijks het buurtparkje gebruiken.

Bovendien zijn studenten in de zomermaanden en weekends quasi niet aanwezig, in tegenstelling tot bewoners van appartementen.

De heer en mevrouw Criel - Vanovermeire wonen op het adres Patijntjestraat 54 te Gent, d.i. op ca. 160 m afstand van het bouwperceel (gemeten vanaf voorgevel woning appellanten, hun woning ligt niet in hetzelfde bouwblok als het bouwperceel). Om via de kortste afstand van hun woning naar de bouwplaats te gaan moet men de Handbalstraat over haar ganse lengte (± 120 m) doorkruisen.

Zij stellen dat het project geen eigen 'ontspanningsruimte' voorziet, doch dit is niet correct. Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten worden in artikel 47b ABR verplicht om te voorzien in gemeenschappelijke leefruimtes. Deze zijn bedoeld als supplementaire ontmoetingsplaats of televisieruimte, naast de gemeenschappelijke keuken i.f.v. de kamers zonder kookgelegenheid.

Artikel 47c ABR staat toe dat deze voorzieningen (gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijke leefruimte) geïntegreerd worden in een gemeenschappelijke 'leefkeuken', waarin dus keuken en leefruimte gecombineerd worden.

In het ontwerp wordt elke verdieping waar studenten huizen voorzien van 2 leefkeukens: één aan de zijde Koning Albertlaan en één aan de zijde Tennisbaanstraat.

Daarenboven wordt in de kelderruimte voorzien in een fitnessruimte.

Er zijn dus wel degelijk ontspanningsmogelijkheden op de eigen site.

Voor ontspanning buiten de site mag redelijkerwijze verwacht worden dat de studenten zich via de K. Albertlaan zullen begeven naar de typische studentenbuurten (Overpoortstraat, Sint-Pietersplein, ...), en niet naar de achterliggende Rijsenbergwijk waar er voor de studenten weinig tot niets te beleven valt.

De heer en mevrouw Criel – Vanovermeire vrezen voorts dat een deel van de studenten met de auto zal komen, waardoor de parkeerdruk verhoogt, en dat de overige studenten met de fiets of te voet vanaf het Sint-Pietersstation ... zich door hun straat zullen begeven. Vooral het geluid van valiesjes op wieltes kan op zondagavond voor hinder zorgen volgens hen.

Dat er geen verhoging van de parkeerdruk valt te vrezen werd hierboven besproken.

De enige toegang tot het studentencomplex bevindt zich langs de K. Albertlaan, die rechtstreeks naar het Sint-Pietersstation loopt en langs beide zijden over voetpaden beschikt. Er mag verwacht worden dat studenten die het traject van het station naar hun studentenkot (of omgekeerd) te voet doen, via de K. Albertlaan zullen gaan, en niet via de Patijntjestraat.

Studenten die het traject station-studentenkot (en omgekeerd) met de fiets doen zullen, afhankelijk van waar hun fiets rond het station gestald is, mogelijks wel door de Patijntjestraat fietsen.

De Patijntjestraat wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwing van een- en meergezinswoningen met een kroonlijsthoogte van 2 tot 5 bouwlagen hoog. Ze is uitgerust met 2 brede rijstroken, met langs beide zijden een parkeestreek en voetpad. Dergelijke straat, gelegen in een stationsbuurt van een grote studentenstad, moet de 'hinder' van fietsende studenten kunnen dragen.

Het feit dat studenten mogelijks één- à tweemaal per week door appellanten hun straat zullen fietsen vormt dus geen weigeringsgrond voor de aanvraag.

Voor wat de door hen gevreesde 'mobiliteitshinder' betreft wordt bovendien terecht opgemerkt in de aanvullende nota dd. 27 januari 2023 van meester Laurent Proot en meester Sofie De Maesschalck, dat een 'knip' is doorgevoerd tussen de Patijntjestraat en de Handbalstraat, waardoor er geen autoverkeer tussen beide straten mogelijk is.

De overige bezwaren namens de heer en mevrouw Criel – Vanovermeire (te volgen procedure, erfgoed, m.e.r.-screening, toetsing aan RUP, ...) werden hierboven reeds behandeld.

Mevrouw Lies Van Deursen en de heer John Van de Putte zijn elk eigenaar van een appartement op de 3^e verdieping van het pand 'Tennisbaanstraat 26-38' dat zijdelings tegen de bouwplaats paalt, precies op de locatie waar de dakverdieping uitbreidt.

Zij vrezen voornamelijk voor geluidshinder en vragen om een akoestisch onderzoek.

In de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder wordt vermeld dat op dit verzoek werd ingegaan: er werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd door ir. Geert Desanghere van het ingenieursbureau D2S International (stuk 4 bij de nota).

De akoestische studie is gemaakt met als doel het behalen van de akoestische isolatie zoals beschreven in de toepasselijke Belgische Norm NBN S 01-400-1 (2008/01) 'Akoestische criteria voor woongebouwen'.

In dit zeer technisch onderzoek (verslag dd. 2 juli 2021) wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde doelstelling bereikt wordt mits het uitvoeren van volgende ingrepen:

- luchtgeluidsisolatie: voorzetwand Gipskarton, onafhankelijk, dubbele plaat, minerale wol (MS 75);

- flankerende transmissie: vloerplaat (potten en balken) + chape (280 kg/m²) is reeds aanwezig;
- contactgeluidsisolatie: trap: geen vaste verbindingen met de scheidingsmuur: type dB-Break of equivalent; bekleding van trap met tapijt: $\Delta L > 20$ dB; vloerbekleding leefkeuken: $\Delta L > 20$ dB (onderlaag Uzin RR188 4 mm $\Delta L > 17$ dB + vinyl $\Delta L > 3$ dB);
- absorptie: trappenhal + overloop: tapijt met $\alpha(w) \geq 0.20$;
Leefkeuken: Rockfon plafond met $\alpha(w) \geq 0.70$.

De akoestische maatregelen omschreven in dit akoestisch onderzoek worden opgelegd als vergunningsvoorwaarde, zodat het project geen bovenmatige geluidshinder in de aanpalende appartementen kan veroorzaken.

Voorts stellen mevrouw Van Deursen en de heer Van de Putte dat de plannen niet correct zouden zijn voor wat de gemene muur betreft.

In de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder wordt erkend dat deze kritiek gegrond is. De architect had zich gebaseerd op de bestaande plannen en aanzichten ter plaatse en in het hotel.

Ondertussen werd de toestand, na afbraak interieur en opmeting door een landmeter-expert, verder onderzocht.

Uit de vaststellingen van beëdigd landmeter-expert Tom Pollet blijkt dat het inderdaad een gemene muur (steense muur) betreft met een breedte van 20 cm (stuk 2). Er worden om die reden aangepaste plannen ingediend die de correcte breedte van deze scheidingsmuur weergeven (stuk 3). Deze beperkt aangepaste en verduidelijkende plannen werden als wijzigingsverzoek op het Omgevingsloket opgeladen op 5 juli 2021.

Tevens werd vastgesteld dat de vloerplaten aan de zijde van de bouwplaats op vandaag zijn verankerd in de scheidsmuur waardoor de dikte tussen de buitenkant (de opleg) van deze vloerplaten in de muur en de buitenkant van de muur slechts 9 à 10 cm is, hetgeen verklaart waarom er in het verleden veel klachten van de aanpalenden over geluidsoverlast door het hotel waren.

In de nieuwe toestand wordt dit probleem verholpen door extra geluidsisolatie te voorzien.

Bovenvermeld akoestisch onderzoek houdt rekening met deze toestand.

Mevrouw Van Deursen vreest tenslotte dat de afstand tussen haar dakkapel en de nieuwe scheidsmuur te gering zal zijn om de zijkant van haar dakkapel te onderhouden en/of isoleren.

Ook dit aspect werd verder onderzocht door de architect en op het aanvullend en louter verduidelijkend plan (stuk 3) weergegeven.

De aanvullende plannen geven in detail de nieuwe toestand weer, waaruit blijkt dat er nog steeds 54 cm zal resterende tussen de dakkapel en de perceelgrens.

Of de gemene muur zonder het akkoord van de aanpalenden mag verhoogd worden betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid (zie ook rubriek 2.5.5).

Belangrijk is alvast dat de verhoging van de scheidsmuur i.f.v. de nieuwe traphal volledig op eigen perceel voorzien wordt (zie doorsnedes in stuk 3), inclusief isolatie en gevelafwerking in crepi, zodat een afstand van 54 cm tussen de dakkapel en de nieuwe scheidsmuur gevrijwaard blijft.

Artikel 64 OMVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De aangepaste plannen zijn bijzonder beperkt in verhouding tot de omvang van het project. Er is geen openbaar onderzoek vereist over deze planaanpassingen omdat aan volgende voorwaarden is voldaan:

1. de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
 2. de wijzigingen komen tegemoet aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
 3. de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.
- Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits de voorwaarden opgelegd door het CBS te respecteren, alsook volgende voorwaarden:
- de akoestische maatregelen opgesomd in het verslag dd. 2 juli 2021 van ir. Geert Desanghere van het ingenieursbureau D2S (stuk 4 bij de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder van meester Laurent Proot en meester Sofie De Maesschalck) dienen stipt uitgevoerd te worden;
 - de verhoging van de scheidsmuur met het aanpalend gebouw 'Tennisbaanstraat 26-38' dient uitgevoerd te worden conform de tijdens de beroepsprocedure licht gewijzigde plannen (stuk 3 bij de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder van Mr. Laurent Proot en Mr. Sofie De Maesschalck), dit houdt in dat de uitbreiding volledig op eigen terrein gerealiseerd wordt, inclusief isolatie en gevelafwerking.

Dit licht gewijzigd plan bevat tevens een correctie van de dikte van de betrokken bestaande scheidsmuur (20 cm, waarvan 10 cm op eigen terrein en 10 cm op het aanpalend terrein).

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden Criel-Vanovermeire stellen onder meer dat geen beoordeling van de verenigbaarheid van het project met deze omgeving gemaakt werd door de POA, dat niet vast staat dat studentenhuisvesting functioneel past binnen een gebied met een mix van functies, dat in een buurt waar op dit moment een goed sociaal weefsel heerst, de toevoeging van honderd studenten eerder een hinderlijke impact zal hebben, dat de POA niet aantoont dat het aangevraagde in overeenstemming is met de onmiddellijke woonomgeving.

De aanvrager stelt onder meer dat het een dossier met een historiek betreft, dat de motivering volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet volstond, dat de architect de volledig omgeving in kaart gebracht heeft, dat de repliek van de derden niet kan gevolgd worden, dat wel degelijk een toetsing gebeurd is aan de omgeving, dat dan ook gevraagd wordt om de vergunning te verlenen. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van dien aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

Er kan niet ernstig beweerd worden dat de POA geen beoordeling van de verenigbaarheid met de omgeving en van de overeenstemming ervan met de woonomgeving gemaakt heeft. Binnen de studentenstad Gent blijkt op tal van plekken dat dergelijke ontwikkelingen zich goed inpassen binnen het stedelijke weefsel, zonder het te ontwrichten.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020170403, ingediend door Promiris nv, kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020170403 ingediend door Promiris nv wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV3 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

Scheidsmuur met het aanpalend gebouw 'Tennisbaanstraat 26-38'

De verhoging van de scheidsmuur met het aanpalend gebouw 'Tennisbaanstraat 26-38' dient uitgevoerd te worden conform de tijdens de beroepsprocedure licht gewijzigde plannen (stuk 3 bij de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder van Mr. Laurent Proot en Mr. Sofie De Maesschalck). Dit houdt in dat de uitbreiding volledig op eigen terrein gerealiseerd wordt, inclusief isolatie en gevelafwerking.

Dit licht gewijzigd plan bevat tevens een correctie van de dikte van de betrokken bestaande scheidsmuur (20 cm, waarvan 10 cm op eigen terrein en 10 cm op het aanpalend terrein).

Voorwaarden volgend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (advies van 2 maart 2021 met kenmerk 028533-025/PV/2021).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 maart 2021 met kenmerk 2020170403) moeten strikt nageleefd worden.

Kamers 0.10, 1.10 en 2.10: andere invulling

Kamers 0.10, 1.10 en 2.10 kunnen niet als kamer benut worden maar dienen een andere invulling te krijgen.

Kamer 0.10 dient ingericht te worden als bureau voor de inwonende conciërge. Kamers 1.10 en 2.10 moeten ingericht worden met bijkomend sanitair, op die manier wordt tevens voldaan aan artikel 46 van het algemeen bouwreglement:

- ofwel minstens 2 toiletten;
- ofwel minstens 2 douches;
- ofwel minstens 1 douche en 1 toilet, afgescheiden van elkaar.

Gevel Koning Albertlaan: schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel aan de kant van de Koning Albertlaan dient bij voorkeur behouden te blijven.

Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Gevel Tennisbaanstraat: raaminvulling

De 3 raamvlakken per raamopening moeten allen met transparant glas gevuld worden. Enkel op het gelijkvloers kan het raamvlak linksonder gevuld worden met aluminium. De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset.

Gevel Tennisbaanstraat: gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) versus openbaar domein

Het gevelpakket (isolatie + gevelafwerking) mag maximaal 14 cm voorbij de rooilijn uitsteken.

Het isolatiepakket moet hierbij minstens 11 cm bedragen, de afwerking bijgevolg maximaal 3 cm.

Indien nodig moet de bestaande gevelafwerking van de voorgevel zo diep afgekapt worden zodat het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, maximaal 14 cm buiten de rooilijn wordt aangebracht.

Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven.

De grafische uitwerking van deze voorwaarde wordt toegevoegd aan de plannenset.

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.

In dit verband werd tijdens de beroepsprocedure, op verzoek van enkele aanpalenden, bijkomend akoestisch onderzoek gedaan door ir. Geert Desanghere van het ingenieursbureau D2S International (stuk 4 bij de toelichtende nota dd. 2 juli 2021 namens de vergunninghouder van Mr. Laurent Proot en Mr. Sofie De Maesschalck).

Deze akoestische studie is gemaakt met als doel het behalen van bovenvermelde norm.

In de studie wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde doelstelling bereikt wordt mits het uitvoeren van volgende ingrepen:

- luchtgeluidsisolatie: voorzetwand gipskarton, onafhankelijk, dubbele plaat, minerale wol (MS 75);
 - flankerende transmissie: vloerplaat (potten en balken) + chape (280 kg/m²) is reeds aanwezig;
 - contactgeluidsisolatie: trap: geen vaste verbindingen met de scheidingsmuur: type dB-Break of equivalent; bekleding van trap met tapijt: $\Delta L > 20$ dB; vloerbekleding leefkeuken: $\Delta L > 20$ dB (onderlaag Uzin RR188 4 mm $\Delta L > 17$ dB + vinyl $\Delta L > 3$ dB);
 - absorptie: trappenhal + overloop: tapijt met $\alpha(w) \geq 0.20$;
- leefkeuken: Rockfon plafond met $\alpha(w) \geq 0.70$.

De akoestische maatregelen omschreven in dit akoestisch onderzoek moeten nageleefd worden.

Toegankelijkheid:

Het project van de aanvraag dient te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Openbaar domein:

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

De gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir maar mag wel doorgetrokken worden tot onder het trottoirpeil op voorwaarde dat de onderste 40 cm bekleed worden met een slagvast en resistent materiaal. Tegelijk moet het trottoir dan plaatselijk aangepast worden. De kosten die gepaard gaan met deze plaatselijke aanleg zijn ten laste van de bouwheer. Hiervoor moet de bouwheer een aanvraag indienen bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Enkel indien de branddeuren aangesloten zijn op een brandcentrale (en enkel werken bij brandalarm) mogen deze naar buiten (over de rooilijn) opendraaien.

Na het beëindigen van de werken zal de bestaande oprit langsheen de Tennisbaanstraat verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken.

De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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 in regel 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-vangoede-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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 cm 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. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Voor het plaatsen van een regenwaterpijp op de straatgevel moet een vergunning inname openbaar domein aangevraagd en bekomen worden.

Het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ regenwaterafvoerpijp in het zoekveld). Dit ingevulde formulier kan u mailen naar innames@stad.gent, opsturen per post naar Dienst Wegen, bruggen en waterlopen, afdeling Innames publieke ruimte, Botermarkt 1, 9000 Gent of afgeven aan de Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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.

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

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

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

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

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

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens