



2024_CBS_11531 OMV_2024087161 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een studentenhuisvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen na de sloop van het bestaande gebouw - met openbaar onderzoek - Antonius Triestlaan en Beneluxplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Beneluxplein NV met als contactadres Jules Bordetlaan 160 bus 6, 1140 Evere heeft een aanvraag (OMV_2024087161) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 juli 2024.

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

- Onderwerp: de realisatie van een studentenhuisvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen na de sloop van het bestaande gebouw
- Adres: Antonius Triestlaan - en Beneluxplein 63-65B, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 941L, 943F3 en 945W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. De aanvraag omvat de realisatie van een studentenhuisvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen na de sloop van het bestaande gebouw.

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

Het project van de aanvraag is gelegen op de hoek van het Beneluxplein en de Antonius Triestlaan (R40, gewestweg), in de omgeving van de Watersportbaan.

De omgeving is zeer divers. In het bouwblok van de aanvraag, en palend aan het project, bevindt zich reeds een grootschalige studentenhuisvesting (UPKOT) alsook de campus Dunant van de Universiteit Gent. Aan de overzijde van de Henri Dunantlaan ligt de WAT-campus van de Artevelde Hogeschool, Campus HILLO van de universiteit en tevens het AZ Jan Palfijn. Aan de overzijde van de R40 bevindt zich het Algemeen Politiecentrum Gent en de Sint-Martinuskerk. Voor het overige bestaat de omgeving voornamelijk uit meergezinswoningen en studentenhuisvesting.

Het project van de aanvraag is gelegen in de nabije omgeving van 2 beschermde monumenten en 1 beschermd stadsgezicht:

- Parochiekerk Sint-Martinus (zie eerder): monument, opgenomen in het beschermingsbesluit van 13/10/1943, met ID 86
- Klooster van Deynze: zuid- en westvleugel (zie eerder, politie): monument, opgenomen in het beschermingsbesluit van 3/06/1986, met ID 2139
- Klooster van Deynze met binnenkoeren (zie eerder, politie): stadsgezicht, opgenomen in het beschermingsbesluit van 3/06/1986, met ID 2139.

Binnen de contour van de aanvraag bevindt zich momenteel een garage met wonen op de verdiepingen. Het volume bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het pand betreft geen te beschermen eengezinswoning. De aanpalende bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit 3 tot 5 bouwlagen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuwbouwproject voor collectieve studentenhuisvesting (112 kamers).

Op 27/04/2023 werd op deze locatie reeds een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van een studentenhuisvestingsproject met 60 kamers (OMV_2022011894). Deze

werken werden nog niet aangevat. Voorliggende aanvraag betreft een uitbreiding van de projectsite door toevoeging van een aanpalende grond van UGent die wordt overgedragen.

Inplanting:

Het gebouw situeert zich op de hoek van het Beneluxplein en de Antonius Triestlaan en grenst aan UPKOT aan het Beneluxplein en de gebouwen van UGent langs het Beneluxplein. Er wordt een onderdoorrit voorzien met behoud van toegang tot UGent aan de zijde van het Beneluxplein, inclusief een recht van doorgang via erfdiensbaarheid.

Volume:

Het gebouw telt 6 bovengrondse bouwlagen, 1 ondergrondse bouwlaag en heeft een dakrandhoogte van 19,05m boven het nulpeil. Gevelbreedtes zijn respectievelijk ca.15m en ca.41m langs het Beneluxplein en Antonius Triestlaan. Het nieuwbouwwolume heeft een totale nuttige vloeroppervlakte van ca. 2.626m² en een volume van ca. 9.879,3m³.

Toegangen:

De hoofdtoegang bevindt zich aan het Beneluxplein en leidt naar de inkomhal met lift, trappenhuis, keuken en fietsenberging. Daarnaast is er ook een afzonderlijke toegang tot een studentenappartement langs de Antonius Triestlaan. Bijkomend is er ook een toegang tot een hoogspanningscabine, een rechtstreekse toegang tot de fietsenberging, een toegang tot de vuilnisberging en twee nooduitgangen.

Indeling:

Het project kent volgende indeling m.b.t. kamer-typologie:

- Kamers zonder voorziening (12m²): 50
- Kamers met douche, sanitair en toilet (min. 15m²): 57
- Kamers zonder voorziening in studentenappartement: 5

Op het gelijkvloers en elke verdieping bevindt zich verschillende gemeenschappelijke leefruimtes:

- Gelijkvloers: 1 leefruimte (34,9m²)
- Eerste verdieping: 1 leefruimte (25,03m²)
- Tweede verdieping: 2 leefruimtes (22,11m² en 25,03m²)
- Derde verdieping: 2 leefruimtes (22,11m² en 25,03m²)
- Vierde verdieping: 2 leefruimtes (22,11m² en 25,03m²)
- Vijfde verdieping: 2 leefruimtes (22,11m² en 25,03m²)

Elke verdieping beschikt over gemeenschappelijk toiletten en douches. De voorzieningen zijn van elkaar gescheiden (douche en toilet worden niet samen voorzien).

De gemeenschappelijke fietsenberging biedt plaats aan 112 fietsen. Bijkomend is er ruimte voor 12 bezoekersfietsen voorzien ter hoogte van de inkomzone aan het Beneluxplein.

Het afvallokaal heeft een oppervlakte van 11,93m².

Materialisatie:

De voorgevel combineert lichtgrijs beton en verdiept wit metselwerk, met koperkleurig PVC schrijnwerk op betonnen dorpels. Bij de inkomzone aan het Beneluxplein vormt een portiek een overdekte doorgang naar de residentie en vuilnisberging, geaccentueerd door doorlopende betonnen kolommen en een plafond afgewerkt met witte baksteenstrips. De gevel in het portiek is beglaasd. Het dak is een groendak.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 l/w warmtepompen (2 x 49,5 kW). klasse 3 Nieuw	99 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor deze aanvraag:

Omgevingsvergunningen

- * Op 26/03/2020 werd een weigering afgeleverd voor het realiseren van een studentenhuysvestingsproject na het slopen van het bestaande gebouw. (OMV_2019120654)
- * Op 23/12/2021 werd een weigering afgeleverd voor het realiseren van een studentenhuysvestingsproject na het slopen van het bestaande gebouw. (OMV_2021029168)
- * Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van een studentenhuysvestingsproject na het slopen van het bestaande gebouw. (OMV_2022011894)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 07/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van studentenhuysvesting met 121 entiteiten en 1 conciërgewoning na sloop. (2011/594)
- * Op 14/06/2012 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een bestaand 8m² reclamepaneel tegen een wachtgevel. (2011/927)
- * Op 05/09/2013 werd een weigering afgeleverd voor het vervangen van een bestaand 8m² reclamepaneel door een 2m² reclamepaneel. (2013/244)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Brandweerzone Centrum : Voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 20 september 2024 onder ref. 059876-008/MLE/2024.

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website

www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

- **AWV - District Gent Gewestwegen : Voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01281:

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

- **Farys: Gunstig** advies afgeleverd op 26 september 2024 onder ref. AD-24-992 (2de advies van AD-23-120):

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater: M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager. We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de realisatie van een studentenhuusvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen. Ons advies is gunstig.

- **Fluvius: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 16 september 2024 onder ref. 5000078532:

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor dit project (met klantcabine) dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. (...)

Opmerkingen betreffende de bestaande weg:

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

- **Proximus: Voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 10 oktober 2024 onder ref. JMS 561031:

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecommunicaatinfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

(...)

- **Omgevingsloket Wyre: Voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 5 september 2024:

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Netuitbreiding nodig:

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

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. (...)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BISSCHOP TRIESTLAAN, goedgekeurd op 27 mei 2003, en is bestemd als zone A voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Gegevens i.f.v. toetsing aan het BPA:

1/ Zone A heeft een terreinoppervlakte van 2.773,86m².

2/ Na huidige aanvraag bedraagt de BVO van de bebouwde oppervlakte +/- 8.723,5m².

- 5.396,5m² bestaande bebouwing van de universiteit Gent (zijde Antonius Triestlaan).
- 3.327m² nieuwe bebouwing cfr. huidige aanvraag.
 - Gelijkvloers: 459m²
 - Eerste verdieping: 494m²
 - Tweede, derde, vierde, vijfde verdieping: telkens 593,5m²

3/ Na huidige aanvraag heeft afgerond 53,14,% een bouwhoogte van 15m en 25,97% een bouwhoogte van 18m of meer.

4/ Na huidige aanvraag bedraagt de V/T afgerond 3,14 (8.723,5m²/2.773,86m²).

5/ Na huidige aanvraag bedraagt het percentage studentenhuysvesting t.a.v. totaal BVO afgerond 38,13% (3.327m²/8.723,5m²).

Voorschrift 2.2 – zone A voor gemeenschapsvoorzieningen:

gemeenschapsvoorzieningen vormen de hoofdbestemming in deze zone. Deze moet steeds voor minimum 75% van de bruto-vloeroppervlakte gerealiseerd worden. Woonfuncties zijn toegelaten voor zover het enkel meergezins- of kamerwoningen betreft, en enkel in functie van de studentenhuysvesting. Deze mogen niet meer dan 10% van de BVO van deze zone innemen.

Afwijking: studentenhuysvesting wordt cfr. de bepalingen van het BPA beschouwd als een woonvorm die tot maximaal 10% van het BVO kan innemen. Met huidige aanvraag wordt 38,13% voorzien.

Beoordeling: Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor gemeenschapsvoorzieningen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is, zie hieronder.

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in de Kernstad en meer bepaald in het stedelijk knooppunt 'Kop Watersportbaan / Palfijn'.

Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbindingen naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk.

In de stedelijk knooppunten van de Kernstad wordt ingezet op een optimale mix tussen wonen, werken en recreëren. De gevraagde 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' betreft een specifieke collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) en is goed verweefbaar met de overige functies in het stedelijk knooppunt, zo bijvoorbeeld:

- De verscheidene aanpalende campussen van hogere onderwijsinstellingen: campus Dunant van de Universiteit Gent tussenin de Antonius Triestlaan en Henri Dunantlaan, de WAT-campus van de Artevelde Hogeschool en campus HILO van de universiteit aan de overzijde van de Dunantlaan.
- Het goed bediend openbaar vervoersnetwerk. Dit is essentieel voor grootschalige studentenhuisvesting in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten zit hier qua programma op zijn plaats.

De gevraagde 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' wordt volgens het algemeen bouwreglement van de stad (artikel 1 en 39) daarenboven beschouwd als een gemeenschapsvoorziening.

- Artikel 1, definities, woning: '[...] worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van [...] collectieve verblijfsaccommodaties, zoals [...] verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen [...] 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.'
- Artikel 39 van het bouwreglement verplicht tevens een beheersovereenkomst met een hogere onderwijsinstelling waarin artikel 1 §2 duidelijk vermeldt dat de verblijfsaccommodatie wordt aanzien als een 'gemeenschapsvoorziening'. In artikel 2 staat tevens vermeld dat het gebouw blijvend als één geheel moet beheerd worden.

Huidige aanvraag bevat dergelijke ondertekende beheersovereenkomst. Eenmaal de exclusiviteit voor studenten of het collectief karakter verval, ontstaat een vergunningsplichtige functiewijziging naar 'wonen'. Deze bepalingen maakt de aanvraag de facto verenigbaar met de geest van het voorschrift 'zone A voor gemeenschapsvoorzieningen' van het BPA.

De gevraagde afwijking wordt gunstig beoordeeld.

Voorschrift 2.2.2 – bouwhoogte: in zone A bedraagt de bouwhoogte minimum 12m. Maximum 60% van de zonebezetting mag een bouwhoogte van maximaal 15m hebben, maximum 40% een bouwhoogte van maximaal 18m. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst.

Voorschrift 2.2.3 – zonebezetting en V/T: het maximum bebouwingspercentage voor de volledige zone is aangeduid op het plan en bedraagt 100%. De V/T is eveneens aangeduid op het plan en bedraagt max. 4.

Afwijking: het perceel wordt 100% bezet met een volume van 6 bouwlagen met een dakrandhoogte van 19,05m boven het nulpeil (4 à 5cm hoger dan het rooilijnpeil, afhankelijk van de locatie) of dus maximaal 19,10m boven het rooilijnpeil.

Beoordeling: zie alinea 1 t.e.m. 3 in de beoordeling van de afwijking op voorschrift 2.2, plus volgende aanvulling:

Ter hoogte van stedelijke knooppunten in de Kernstad is een afwijking van de referentiehoogte mogelijk tot een tussenschaal (6 à 9 bouwlagen). Dit echter enkel mits dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is, én in functie van compacter bouwen en ontharding (footprint verkleinen) en verweving (levendige plint).

De afwijking naar 6 bouwlagen over de volledige oppervlakte van het perceel kan hierdoor – gezien de noodzakelijke toetsing aan de specifieke context – slechts toegestaan worden indien de maximale V/T-index binnen zone A gerespecteerd wordt (voorschrift 2.2.3).

Na huidige aanvraag is de V/T in zone A gelijk aan 3,14 wat lager ligt dan de maximaal toegestane 4.

In de nota bij de aanvraag wordt aangegeven dat UGent het betreffende perceel niet meer nodig heeft voor latere uitbreidingswerken. Bij deze aanvraag is een mailbericht van UGent toegevoegd waarbij UGent bevestigt akkoord te gaan met voorliggende plannen. Ook in het openbaar onderzoek werd er geen bezwaar door UGent aangetekend. Het ontwikkelingspotentieel van de universiteit en zone A wordt bijgevolg niet onwillig beknot.

Bijkomend dient tevens gesteld te worden dat de gevraagde hoogte nog lager ligt dan het hoogste volume van UPKOT, hoek Beneluxplein – Henri Dunantlaan (zie snede B) of het hoogste volume van de universiteit zijde Antonius Triestlaan. De hoogte is inpasbaar in de ruimere omgeving.

De gevraagde afwijking wordt gunstig beoordeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement betreffende volgende art:

- **Art.47c Leefkeukens:**

Per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één leefkeuken voorzien worden. Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:
Vanaf 50 tot 199 studentenkamers of studentenstudio's wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid en 1,25m² per unit met kookgelegenheid. Deze leefkeukens moeten zich in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld situeren en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Afwijking: Het voorstel voorziet in totaal 10 keukens voor 112 studenten. Conform het ABR moeten er 11 keukens voorzien zijn. Het voorstel bevat volgende leefkeukens:

Gelijkvloers: één leefkeuken (34,9m²)

Eerste verdieping: één leefkeuken (25,03m²)

Tweede verdieping: twee leefkeukens (22,11m² en 25,03m²)

Derde verdieping: twee leefkeukens (22,11m² en 25,03m²)

Vierde verdieping: twee leefkeukens (22,11m² en 25,03m²)

Vijfde verdieping: twee leefkeukens (22,11m² en 25,03m²)

Beoordeling: Gezien de oppervlakte van de leefkeukens ruimschoots tegemoet komt aan de minimale vereisten van het algemeen bouwreglement (zie onder) en de leefruimtes als kwalitatieve ruimtes beschouwd worden is de voorgestelde afwijking aanvaardbaar. Elke verdieping beschikt over twee keukens in de directe nabijheid van de kamers. De eerste verdieping kan gebruik maken van de leefkeuken op de eerste verdieping en het gelijkvloers. De keukens bevinden zich op een centrale plek voor alle kamers en zijn goed toegankelijk.

Oppervlakte leefkeukens

Conform het algemeen bouwreglement vereist een inrichting met 107 kamers zonder kookgelegenheid (min.2m² per unit) een totale oppervlakte aan leefkeukens van 214m². In het voorstel bedraagt de totale oppervlakte van de 10 leefkeukens 248,49m². De minimaal vereiste oppervlakte wordt bijgevolg ruimschoots overschreden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat.

De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Het ontwerp moet blijvend voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen in een zone waar geen archeologie te verwachten valt. Een archeologienota is niet vereist.

4.6. Milieu-aspecten

Afval

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

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Stofemissies

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

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

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van

OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels bebouwd en deels braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Algemeen geplande toestand studentenhuisvesting

- nieuw plat dak (597,55 m²);
- nieuw plat dak aangelegd als groendak (597,55m² met buffercapaciteit van 50l/m²);
- geen hemelwaterput
- infiltratievoorziening (oppervlakte 50,75m² en bufferend vermogen van 10.150l)

1/ GROENDAK

Het platte dak wordt integraal aangelegd als groendak met een buffercapaciteit van 50l/m² (retentiedak). Conform de GSV moet een groendak niet aangesloten worden op een hemelwaterput.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het GSV.

2/ INFILTRATIEVOORZIENING

Conform de GSV dient de oppervlakte van de infiltratievoorziening 23,9024m² te bedragen (=597,55m²/2/12,5)

Conform de GSV dient het buffervolume van de infiltratievoorziening 9.859,57l te bedragen (=597,55m²/2*33l/m²)

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 10.150 liter en 50,75m². De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

3/ GRONDWATERBEMALING

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen.>>>

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

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). **Dit wordt als opmerking opgenomen.**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 september 2024 tot en met 12 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Dit project kent een lange historiek. Dit project werd in het verleden opgevolgd door Team Stadsbouwmeester en twee maal voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 6 juni 2019 en 29 augustus 2019. Nadien was er verdere opvolging via bilateraal overleg, tot finaal een vergunning werd bekomen (OMV_2022011894).

In 2024 werden gesprekken opnieuw opgestart, het volume wordt aan zijde van de Antonius Triestlaan uitgebreid gezien de ontwikkelaar de kans kreeg de aanpalende grond aan te kopen. De uitbreiding werd bilateraal via gesprek en via email geadviseerd door Team Stadsbouwmeester, samen met Dienst Stedenbouw.

Conclusie:

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

9.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop bestaand gebouw

Beperkt bouwhistorisch onderzoek wees uit dat het pand werd opgericht door aannemer Gaston Heene uit Eeklo, in het begin van de jaren 1960 als een benzinestation voor de 'Belgian Shell Company'. Het benzinestation, dat bekend was onder de naam 'dienststation Beneluxplein', werd strategisch ingeplant op het drukke kruispunt van Antonius Triestlaan, Einde Were en Beneluxplein.

In de naoorlogse periode nam het aantal benzinestations conform de toenemende welvaart toe. Veel van deze benzinestations werden door hun architectuur een toonbeeld van moderniteit. Dit idee was afkomstig uit Amerika waar het bouwen van benzinestations al vroeger tot kunst verheven was. Oliemaatschappijen gingen na de oorlog in toenemende mate over tot het ontwikkelen van een huisstijl voor benzinestations. Hiervoor riepen ze de expertise van architecten in. Het benzinestation diende hierbij een zekere aantrekkingskracht te hebben en van een zo groot mogelijke afstand zichtbaar te zijn. Door benzinestations in de kleuren van de maatschappij te verven en van reclameborden te voorzien, kon de aandacht van de automobilist al van ver worden getrokken. Het werd zo een middel om met de automobilist te communiceren.

Vanuit zijn locatie en voormalige functie sluit het pand Antonius Triestlaan 63-65 aan bij deze naoorlogse tendens van het bouwen van benzinestations op zichtbare locaties op drukke invalswegen. Het resterende gevelbeeld van het voormalig benzinestation aan de Antonius Triestlaan, wijst weliswaar op een eerder traditioneel opgevat gebouw qua architectuur- en vormtaal. Het pand Antonius Triestlaan 63-65 vormt vanuit vormtaal zeker geen uitgesproken toonbeeld van moderniteit. Verder is de oorspronkelijke context van het pand ook gedeeltelijk aangetast en bevindt het pand zich momenteel eerder desolaat tussen de recentere aanpalende hogere bebouwing.

Bij gebrek aan te weinig vergelijkend onderzoek om dit pand als bijzonder te kunnen aanduiden en doordat het pand momenteel geen officieel erfgoedstatuut heeft, wordt geen uitspraak gedaan over de erfgoedwaarde van het bestaand gebouw op zich, maar voornamelijk over de impact van deze aanvraag op de nabijgelegen beschermde monumenten en stadsgezicht. Aangezien de voorgestelde werken geen negatieve invloed hebben hierop, is er geen bezwaar tegen de sloop en nieuwbouw op dit perceel. De sloop van het pand, tevens geen te beschermen eengezinswoning, is aanvaardbaar.

Programma: grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten

Nood aan 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' in de stad

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande gereguleerde studentenhuysvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuysvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad Gent en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huysvesting. Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen.

Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de stad 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 (zie verder). Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) die ruimtelijk eerder geschikt zijn voor het huysvesten van 1 gezin én waar minder grip is op het beheer, zijn niet meer toegestaan cfr. het algemeen bouwreglement. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen.

Inpasbaarheid van 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' in de buurt

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

Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien.

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

Inplanting in het stadsweefsel: De locatie van de aanvraag bevindt zich ín de stad en niet perifeer, nabij verschillende hogere onderwijsinstellingen: campus Dunant van de Universiteit Gent tussenin de Antonius Triestlaan en Henri Dunantlaan en de WAT-campus van de Artevelde

Hogeschool en campus HILO van de universiteit aan de overzijde van de Dunantlaan. Daarenboven bevindt zich in de ruime omgeving van de Watersportbaan het nodige publiek groen.

Het project is tevens goed bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. Dit is essentieel voor grootschalige collectieve studentenhuisvesting in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

- De Antonius Triestlaan en omliggende straten zijn voorzien van voldoende, veilige infrastructuur voor voetgangers.
- Er bevindt zich tevens een veilig, afgescheiden fietspad langs beide zijden van het gebouw.
- In de nabijheid van het project bevinden zich volgende opties m.b.t. openbaar vervoer: vlak bij het project bevindt zich een halte dus buslijnen 14-16, 53, 65 – 67 bedient. Op een kleine 100m kunnen ook buslijnen 9, 38 en 39 genomen worden. Station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op 2,1km afstand.

Draagkracht van de buurt: de aanvraag is gesitueerd in een bouwblok waarbinnen zich zeer weinig residentieel wonen bevindt. Het bouwblok wordt in hoofdzaak vorm gegeven door het naastgelegen studentenhuisvestingsproject UPKOT en de achterliggende campus Dunant van de Universiteit Gent (tussenin de Antonius Triestlaan en Henri Dunantlaan). De enige residentieële bebouwing in het bouwblok situeert zich aan de andere zijde van de campus Dunant, langsheen de Charles Andrieslaan (ca. 150m vogelvlucht).

Ook in de directe omgeving bevindt zich weinig bewoning. Aan de overzijde van de Henri Dunantlaan ligt de WAT-campus van de Artevelde Hogeschool, Campus HILO van de universiteit en tevens het AZ Jan Palfijn. Aan de overzijde van de R40 bevindt zich het Algemeen Politiecentrum Gent en de Sint-Martinuskerk. De enige nabije residentieële bebouwing betreft de Dunant Gardens aan de overzijde van het Beneluxplein (ca. 60m vogelvlucht).

Gezien de lage woondichtheid en de sterke vertegenwoordiging van andere functies in de directe omgeving, kan geoordeeld worden deze collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) goed verweefbaar is. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

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

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

gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Volume

Het volume wijkt in sterke mate af van het BPA Bisschop Triestlaan (zie punt 4.1): het perceel wordt 100% bezet met een volume van 6 bouwlagen, met een dakrandhoogte van iets meer dan 19m. Dit terwijl het BPA max. 60% van de bezetting met een hoogte van 15m toelaat en max. 40% met een hoogte van 18m.

In het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' (zie eerder) wordt aangegeven dat in stedelijke knooppunten in de Kernstad een afwijking tot een tussenschaal (6 à 9 bouwlagen) mogelijk is. Dit echter enkel mits dit vanuit de specifieke context en ligging te verantwoorden is, én in functie van compacter bouwen en ontharding (footprint verkleinen) en verweving (levendige plint).

De afwijking naar 6 bouwlagen over de volledige oppervlakte van het perceel kan hierdoor – gezien de noodzakelijke toetsing aan de specifieke context – slechts toegestaan worden indien de maximale V/T-index binnen zone A gerespecteerd wordt (voorschrift 2.2.3 BPA). De toetsing in punt 4.1 toont aan dat hier aan voldaan wordt.

Bijkomend dient tevens gesteld te worden dat de gevraagde hoogte nog lager ligt dan het hoogste volume van UPKOT, hoek Beneluxplein – Henri Dunantlaan (zie snede B) of het hoogste volume van de universiteit zijde Antonius Triestlaan. De hoogte is inpasbaar in de ruimere omgeving.

Inrichting

Een fietsenberging is één van de meest cruciale plekken in een grootschalige collectieve studentenhuysvesting. De fietsenstalling voldoet cijfermatig (aantallen en oppervlakte) aan de minimumnormen van het bouwreglement en de parkeerrichtlijnen van de stad (zie verder, mobiliteit – parkeren). In deze aanvraag is de fietsenstalling ook zeer vlot toegankelijk gemaakt vanaf de openbare weg. Hierdoor kunnen studenten snel en zonder moeite hun fiets stallen en worden rondhangende jongeren en lawaaioverlast naar omwonenden vermeden. Daarenboven wordt hierdoor ook vermeden dat fietsen gemakshalve tegen gevels en/of op voetpaden te worden geplaatst wat resulteert in een wildstalling op het openbaar domein. Het willekeurig stallen van fietsen op het openbaar domein is niet gewenst. Voor bezoekers worden voldoende overdekte fietsenstallingen voorzien aan de hoofdingang.

Het ontwerp voorziet een levendige plint met een inkomhal en leefkeuken en leefruimte van het studentenappartement. Op de verdiepingen bevinden zich de eigenlijke studentenkamers, georganiseerd rond een gangstructuur die de hoek van het perceel volgt. De vormgeving van de kamers is zodanig dat deze allen goed inrichtbaar zijn. Aan de uiteinden van de gang bevindt zich telkens de traphal en lift.

Ook de leefkeukens situeren zich telkens op het uiteinde van een gang. Deze indeling volgt een logische opzet en garandeert voldoende rust t.h.v. de kamers.

Er wordt opgemerkt dat enkele kamers en leefkeukens ramen hebben palend aan en uitkijkend op het perceel van de Universiteit. Deze erfdiensbaarheid van lichten en zichten wordt verduidelijkt op het informatief notarieel plan toegevoegd aan de aanvraag.

Mobiliteit/parkeren

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de stad. Deze richtlijnen worden 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.
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: studentenhuysvesting
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 112 kamers

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 112 fietsparkeerplaatsen en geen autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit aan bij de functie en ligging van het project.

De bouwheer voorziet op het gelijkvloers 112 inpandige fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners, en 12 uitpandige fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Er worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

De aanvraag is aanvaardbaar, omdat:

- de locatie uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmodi en de student-bewoners zich dus makkelijk op een duurzame manier zullen kunnen verplaatsen;
- er voldoende fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners worden voorzien;
- de fietsparkeerplaatsen zeer goed toegankelijk zijn, aangezien ze zich op het gelijkvloers bevinden en vlakbij het openbaar domein;
- alle fietsparkeerplaatsen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen voldoen en voldoende gebruikscomfort garanderen;
- er conform de stedelijke regelgeving geen autoparkeerplaatsen worden voorzien;

- er slechts een minimale impact is op het openbaar domein. De manier waarop het openbaar domein plaatselijk heraangelegd moet worden, moet bepaald worden in samenspraak met de wegbeheerder;

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.

9.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Volgende zaken worden opgemerkt:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024087161 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de realisatie van een studentenhuisvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen na de sloop van het bestaande gebouw aan Beneluxplein nv (O.N.:0758728852) gelegen te Antonius Triestlaan - en Beneluxplein 63-65B, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Studentenhuisvesting Beneluxplein met inrichtingsnummer 20240705-0030 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

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

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

1. RIOLERING

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van

de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

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

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

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

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

2. OPENBAAR DOMEIN

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Opbouw:

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

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

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

Voor de nooduitgang en de toegang tot de HS-cabine wordt geen verharding toegestaan op het openbaar domein. Dit dient verwerkt te worden in het technisch dossier.

Boordsteenverlaging voor de fietsenstalling:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Dit dient opgenomen te worden in het technisch dossier.

3. FIETSENSTALLING

De deur naar de inpandige fietsenberging moet een netto vrije doorgangsbreedte hebben van minimaal 1,30 m.

4. TOEGANKELIJKHEID

Het ontwerp moet blijvend voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het eventueel wegnemen van de elektriciteitskast moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO, Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 34.

Voor het eventueel wegnemen van de telefoonkast moet contact worden opgenomen met Proximus tel. 02/202.41.11 of e-mail contact@proximus.be.

Voor het eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Technisch dossier:

In het kader van deze aanvraag zijn aanpassingen aan het openbaar noodzakelijk en deze zijn op de kosten van de bouwheer. Hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden.

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * de hydraulische nota

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

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

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

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

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

Huisnummering

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

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

Afval

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

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

Stofemissies

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

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Natuur

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11531 - OMV_2024087161 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een studentenhuinvestingsproject met de exploitatie van 2 warmtepompen na de sloop van het bestaande gebouw - met openbaar onderzoek - Antonius Triestlaan en Beneluxplein, 9000 Gent
- Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024087161

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_VERGUNDETOESTAND_D_V_1_Detail 1.pdf	4X7te+7fJ6r9efQUCwmTJw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_D_N_0_Detail gevel NT.pdf	WhdftSbuR2DL68873Qtqhw==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_T_B_T_Terreinprofiel.pdf	vJKWI5wHRHQgFXSEjeDUxw==
BA_VERGUNDETOESTAND_T_V_TT'_Terreinprofiel.pdf	efc/35efzJhLk8B3b/FjbA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_T_N_T_Terreinprofiel 01.pdf	h0drN0grxVJ7xB8XGui9BA==
BA_VERGUNDETOESTAND_L_V_0_Legende.pdf	G25zc0JaaHwcOC8SSGSPKg==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_L_B_0_Legende.pdf	m2smmHddJh3PezGxwXVMwA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_L_N_0_Legende NT.pdf	bYAHnrf5nFAd6bzYy5xYcg==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_I_B_0_Inplantingsplan BT.pdf	ITSCSv/4qjBqarc0Ix1k1w==
BA_VERGUNDETOESTAND_I_V_0_Inplantingsplan.pdf	neB+eb4wEeelTA6Ay8MZlw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_I_N_0_Inplantingsplan NT.pdf	VM+rsdFrnqfQFe+qJOI9Ng==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_S_N_A_Antonius Triestlaan AA.pdf	2R//ETDrdVSjDN72CJHrxQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_S_N_B_Beneluxplein gebouw BB.pdf	j7vZQnuSLLXoj2hDogFsg==
BA_VERGUNDETOESTAND_S_V_A_Antonius Triestlaan.pdf	CiE0dDikqtsz2J7rDyQunQ==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_S_B_C_Snedede CC onderdoorrit BT.pdf	/wx4/kuyISFI/YvQMDO7Xw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_S_N_E_Antonius Triestlaan EE.pdf	psWKXYKzF//GPOZihpkkWA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_S_N_C_Beneluxplein doorrit CC.pdf	PHMEgb7rs/fYuSW3aarjGg==
BA_VERGUNDETOESTAND_S_V_B_Beneluxplein gebouw.pdf	UbPeChwC2PIUOTsEcJNatg==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_S_B_F_Snedede FF BT.pdf	48QNIKhyhW/Uv1bSu+z8WQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_S_N_D_Antonius Triestlaan DD.pdf	J/rEqhFcp/LqozhEzMsdiA==
BA_VERGUNDETOESTAND_S_V_C_Beneluxplein doorrit NT.pdf	aUlblzZf+piZkUKVtPolog==

BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_S_B_C_Benelux lein doorrit BT.pdf	LGjQfkVIPLrOXXMM7oe0Dg==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_0_Gelijkvloers.pdf	20F/UJcBsoaOfgDn1QPN7g==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_5_5e verdieping.pdf	irVsi3Lt45snJwbdngd3pQ==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_2_2e verdieping.pdf	sWQkaKPH7FtU7ANriVfokw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_6 _Dak.pdf	bCEEAccV8YI+4fkOi/jwBQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_5 _5e verdieping.pdf	Wzr8UfNNEjlgSyjexZ9UHW==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_- 2_Fundering.pdf	xTur9dFliRLDKVS1CwxVSg==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_0 _Gelijkvloers.pdf	C7WUDkU6e5qlclcks4Zu8g==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_6_Dak.pdf	o8q7CPXGveT8YjMouJpkaw==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_2_2e verdieping.pdf	c+0/gxKISLEVe0fPw+EDrw==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_1_1e verdieping.pdf	WTrs5i8TfJVFXUeOCrr0qQ==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_0_Gelijkvlo ers.pdf	FUKqOCdBVDJ/R6OrwyK8mA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_3 _3e verdieping.pdf	pgB4RckmjicK7KAIQ+NN+A==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_1 _1e verdieping.pdf	XQuzxTzSo26k0iCOVPrSgQ==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_3_3e verdieping.pdf	6lGh4bqAS/qsqRhcYy8FQg==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_1_1e verdieping.pdf	RLGWqamgZzWbWIYmq0OVuw==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_- 1_Fundering.pdf	GgrRVCrFq8VS2eOdqI57QA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_2 _2e verdieping.pdf	wYAqGj5oq3UJpzqkVb6H5g==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_4_4e verdieping.pdf	yAdOEPZDWsRUMt121NZxbA==
BA_VERGUNDETOESTAND_P_V_-1_Fundering.pdf	W7us29bIKwWEYGFyZUED9Q==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_- 1_Kelder.pdf	LTrfBIhFUmpjoAR6q5BWdw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_4 _4e verdieping.pdf	kaEQpWgV9tec9l0xLqn8eA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_P_N_- 1_Kelder.pdf	qV5CEfmihx1WitCSfNSU6g==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_P_B_3_Dak.pdf	3tdd4QFQGcs8aGbbqWkrfw==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G4_Gevel 4.pdf	UN8kogg+ccss6dlUF4UbKg==

BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G1_Gevel 1.pdf	AdVxKulmiU8kKeq6khzMdQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G3_Gevel 3.pdf	YvXbRYjTcZIXsTLK2xK7+A==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G8_Gevel afvalberging.pdf	NAWuy9win5t09DA+HntQ1A==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G5_Gevel links.pdf	qVcKzuo+z1dJ09QaXlqiKg==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G10_Gevel 10.pdf	dFmHY7v2dmyhZrxBVWwkKQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G8_Gevel 8.pdf	SI5z6GVkR9DHsqcs/+GCWQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G4_Gevel 4.pdf	V105yuYSsX3yBU3y2+TdQ==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G3_Gevel 3.pdf	b525+Y7+5HiIPD15dKTcag==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G6_Gevel 6.pdf	Mirg+lzomAliT8yWQOka4Q==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G2_Gevel 2.pdf	Cmy7hKta/Cp6ITkeotoD1Q==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G1_Voorgevel 1.pdf	pFltw+w7/GgNnGqEo9xpzw==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G6_Gevel rechts.pdf	8d8WD5J3YeoTU6WwIhSmfg==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G3_Achtergevel 1.pdf	j0bqyOM1RCdl44nRymHcPQ==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G7_Gevel 7.pdf	zGE3AIBJbau1Kd1/dKVDqw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G5_Gevel 5.pdf	pDnwk8B6TdyzN+daDfmevA==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G2_Gevel 2.pdf	YaQcmH8iKzEp67CescqR6Q==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G5_Gevel 5.pdf	kDHU8xrusWQPivOwAW07sA==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G1_Gevel 1.pdf	qGngxv9uFgqJyrncwqdTag==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G7_Gevel rechts 2.pdf	XGx/uhAdjfElvuZq0mQ85Q==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G4_Achtergevel 2.pdf	uxs/W9uR0Hy5YfBpG+aeDw==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G9_Gevel 9.pdf	2v1oDV4wZoqi6OCnMVCQow==
BA_NIEUWBOUWSTUDENTENHUISVESTING_G_N_G6_Gevel 6.pdf	KHlcVmFwwhBkn1Zh5TvZfQ==
BA_AFBRAAKBESTAANDVOLUME_G_B_G7_Gevel 7.pdf	8bu06B5qFKNAPGMp4eUetA==
BA_VERGUNDETOESTAND_G_V_G2_Voorgevel 2.pdf	UaEXyiYKoyDDmPLWUIn4dw==