

Deputatie

Besluit

Zitting van 15 mei 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023142983

60	2025_DEP_02695	OVberoep 2023142983 - Gent - Derden (Buurtcomité Flanders Expo vzw ; Depré ; e.a.) tegen Driekoningen bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Driekoningen BV, met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D te Gent, heeft per beveiligde zending van 8 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023142983.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Drie Koningenstraat 10-12, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie B, nrs. 337F2, 337E2, 337G2, 337Z, 337D2, 342C en 345L.

Het betreft een aanvraag tot .

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Verwijderen van vrijstaande gebouwen: sloop woning nr. 10
- Verwijderen van vrijstaande gebouwen: sloop woning nr. 12
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: sloop bijgebouw nr. 10
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: sloop bijgebouw nr. 10
- Slopen of verwijderen: sloop verharding
- Slopen of verwijderen: sloop verharding
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: sloop tuinmuur
- Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen: sloop bijgebouw nr. 12
- Bouwen of herbouwen: nieuwbouw
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: te rooien bomen

- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: nutscabine

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Driekoningen
- inrichtingsnummer 20240201-0087
- Nieuwe rubrieken:

o **3.2.2°a) (3)**

Het lozen van max. 7 m³/u, 98,1 m³/dag en 35.800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren, in de openbare riolering van de Driekoningenstraat.

o **3.4.2° (2)**

Het lozen van max. 60 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater met gevaarlijke stoffen) via 2 lozingspunten in oppervlaktewater (Grietgracht).

o **3.6.3.2° (2)**

Een afvalwaterzuiveringsinstallatie, inclusief het lozen van het effluent (gezuiverd bemalingswater) met een lozingsdebiet van max. 50 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar.

o **16.3.2°b) (2)**

Koelinstallaties voor de verwarming en koeling van de gebouwen, voor de luchtgroepen en voor de productie van sanitair warm water met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 830 kW, waarvan:

- water/water-warmtepompen (3 x 130 kW);
- lucht/water-warmtepompen (2 x 130 kW);
- booster-warmtepompen (6 x 30 kW).

o **32.2.2° (3)**

1 polyvalente zaal voor lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden, ...

o **53.2.2°b)2° (2)**

Een bronbemaling voor de aanleg van ondergrondse constructies met een max. debiet van 1.440 m³/dag en 224.460 m³ met een maximale grondwaterverlaging tot 7,65 m-mv.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 17 oktober 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 november 2024 beroep ingesteld door Mr. Steve Ronse en Mr. Guillaume Vyncke, advocaten te Kortrijk, Beneluxpark 27B, optredend namens volgende derden:

1. BUURTCOMITE FLANDERS EXPO VZW, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Kortrijksesteenweg 1047
2. Mevrouw Angélique Van Daele, eigenaar van de woning gelegen te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 9;
3. De heer Thierry Vandeghinste, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 9;
4. De heer en dames Henk Verstraete, Frederieke Compennolle, Laure Verstraete en Stiene Verstraete, allen wonende te 9051 Gent, Pleispark 11;
5. De heer Hans De Logi, wonende te 9051 Gent, Pleispark 33;
6. De heer en mevrouw Willy Van Eeckhoutte en Hilde Constandt, wonende te 9051 Gent, Pleispark 71;
7. De heer en mevrouw Peter en Leen Demeyer, wonende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 11;
8. De heer en mevrouw Guy Tasson en Anne-Marie Dubrulle, wonende te 9051 Gent, Pleispark 27;
9. Mevrouw Laura Fawaz, wonende te 9051 Gent, Putkapelstraat 5;
10. De heer en mevrouw Thibault Heyninck en Melissa Van Ruyskensvelde, wonende te 9051 Gent, Pleispark 31;
11. De heer en mevrouw Philippe Franck en Christelle Demiddel, wonende te 9051 Gent, Pleispark 25;
12. Werkgroep voor Milieu en Mobiliteit (W.M.M), 9051 Gent, Kortrijksesteenweg 1047;
13. De heer Peter Michielsen, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
14. De heer Wim Van Roeyen, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;

15. Mevrouw Ester Van Oostveldt, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
16. Mevrouw An van Eeckhoutte, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
17. De heer Alexander De Becker, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
18. De heer Hannes Delagrange, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
19. De heer Jef Michiel, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
20. Mevrouw Goedroen De Maeseneire, kantoor houdende te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3;
21. De BV Epifanie, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Drie Koningenstraat 3,
22. De heer en mevrouw Emile Rummens en Linda Vancauwenberghe, wonende te 9051 Gent, Kortrijksesteenweg 1047;
23. De heer en mevrouw Johan Van den Wyngaert en Claudine Mertens, wonende te 9051 Gent, Pleispark 65;
24. Mevrouw Greta Debaene, wonende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105/0;
25. De heer en mevrouw Jean-François en Carolyn Brunin, wonende te 9052 Zwijnaarde, Pleispark 67;
26. De heer en mevrouw Jochen en Charlotte Vandemaele, wonende te 9052 Zwijnaarde, Pleispark 4;
27. Mevrouw Bénédicte Van Daele, wonende te 9051 Gent, Pleispark 59;
28. Mevrouw Béatrice De Bruyn, wonende te 9051 Gent, Putkapelstraat 103H;

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 15 november 2024 beroep ingesteld door Mr. Isabelle Verhelle, advocaat te Deinze, Kerrebroek 99, optredend namens volgende derden

1. De heer en mevrouw Depré – Maelfait, wonende te Gent, Drie Koningenstraat 1;
2. De heer en mevrouw Lafaut – Verbanck, wonende te Gent, Drie Koningenstraat 1A;

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op vrijdag 13 december 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de tussenkomstnota van 10 januari 2025 van Francis Charlier en Ludovic Geldhof namens de aanvrager.

Gelet op de replieknota op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 maart 2025 van Mr. Filip De Preter en Mr. Bert Van Herreweghe, advocaten met zetel te Brussel, Boulevard de l'Empereur 3, optredend namens de aanvrager.

Gelet op de replieknota van 17 maart 2025 van Mr. Verhelle namens derden Depré-Maelfait en Lafaut-Verbanck.

Gelet op de nota van 23 maart 2025 -na kennisname van het verslag van de POVC- van Mr. Verhelle namens derden.

Gelet op de nota van 25 april 2025 -na kennisname van voorstel aan gemeenteraad- van Mr. Verhelle namens derden.

Gelet op het bericht van 28 april 2025 van Mr. Bert Van Herreweghe, namens de aanvrager.

Gelet op de nota van 6 mei 2025 van Mr. Verhelle namens derden.

Gelet op het advies van de POVC van 18 maart 2025;

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van het noodzakelijk advies van de gemeenteraad.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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 terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Drie Koningenstraat en grenst aan de gewestweg Kortrijksesteenweg
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.
- Bij de aanvraag is een mobiliteitsstudie gevoegd.

1.3 Adviezen

1.3.1 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 28 mei 2024 volgend advies uit:

"...

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

..."

1.3.2 Vlaamse Milieumaatschappij – advies grondwater

Deze instantie bracht op 24 juni 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de bemaling.

1.3.3 Agentschap Voor Natuur en Bos

Deze instantie gaf op 19 juni 2024 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.4 Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn

Deze instantie bracht op 11 juni 2024 een gunstig advies uit.

1.3.5 Directoraat-generaal Luchtvaart

Deze instantie bracht op 23 mei 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.6 Vlaamse Milieumaatschappij – Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

Deze instantie bracht op 11 juni 2024 een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.7 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 5 juli 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit, met aandachtspunten tov de autosnelweg en aandachtspunten tov de gewestweg.

1.3.8 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 5 augustus 2024 een ongunstig advies uit. Naar aanleiding van dit ongunstig advies werd een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket opgeladen.

Over de gewijzigde plannen bracht de brandweer op 6 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.9 Nutsmaatschappijen

Wyre, Proximus, Fluvijs en Farys brachten voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 28 oktober 2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de ontsluiting van de Driekoningenstraat en de Kortrijksesteenweg (OMV_2020021537).

Verkavelingsvergunningen

- Op 3 augustus 1983 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1979 SDW 128/00)
- Op 22 februari 2018 werd een aanneming verzaking afgeleverd voor het verzaken aan de goedgekeurde verkaveling. (2017 SDW 128/04/V)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen ten oosten van het centrum van deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, op een zichtlocatie, binnen een omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse functies.

Het eigendom heeft een oppervlakte van circa 1,713ha en ligt volledig ingesloten tussen de Drie Koningenstraat, de Kortrijksesteenweg en de E40.

Aan de overzijde van de Kortrijksesteenweg bevindt zich de site The Loop, met oa. Flanders Expo, de KBC-toren en Ikea en de Maaltewijk, gekenmerkt door een mengeling van kantoren en woningen. Ten oosten van de bouwplaats is de woonwijk 'Pleispark' gelegen, bestaande uit residentiële vrijstaande eengezinswoningen op ruime, groene percelen.

Het eigendom is op heden grotendeels onbebouwd, op twee vrijstaande eengezinswoningen na, gelegen in de zuidoostelijke hoek. Het terrein is ter hoogte van deze woningen bebost. Verder komen er ter hoogte van de scheiding met de Kortrijksesteenweg en langs de Drie Koningenstraat bomenrijen voor.

Het terrein kent een hellend verloop, met een niveauverschil van 1,75m.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Alle bestaande bebouwing en verharding op het terrein wordt gesloopt en er wordt een nieuw gebouw opgericht, bestemd voor studentenhuisvesting, startups en een buurtfunctie.

Het nieuwe gebouw is opgebouwd uit 3 torens, welke met elkaar verbonden zijn door lagere volumes. De bebouwing wordt ingeplant op 24,24m achter de rooilijn van de Kortrijksesteenweg en op 25,53m tot 46,38m achter de rooilijn van de Drie Koningenstraat.

Toren A, welke zich bevindt in de hoek van het terrein waar de afrit van de E40 samenkomt met de Drie Koningenstraat en de Kortrijksesteenweg, bestaat uit 17 bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt 55,40m. De toren heeft een plat dak.

Het volume is 24,70m op 24,70m groot. Aansluitend op het volume bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping een kantoorruimte van 330m², overmeten 17m op 24m groot.

De gelijkvloerse en eerste verdieping van toren A herbergt kantoorruimte. Op de tweede verdieping bevinden zich studentenkamers, sanitair, leefkeuken, wasruimte en een polyvalente ruimte voor studenten. Vanaf de derde verdieping komen enkel studentenkamers met sanitair en leefkeuken voor.

Toren B, gelegen in de zuidelijke hoek van het terrein, is 13 bouwlagen hoog. Het volume heeft een grondplan van 24,70m op 24,70m. De kroonlijsthoogte bedraagt 42,80m onder plat dak.

Op het gelijkvloers bevinden zich de inkomhal met liftsas en een studentenhuis. De eerste verdieping herbergt een atelier voor studenten. Op de tweede verdieping situeert zich een bibliotheek/stille ruimte. Vanaf de derde verdieping bevinden zich de studentenkamers, met gemeenschappelijke leefkeuken en sanitair.

Toren C, kant Kortrijksesteenweg / Drie Koningenstraat telt 7 bouwlagen.

Het gebouw is 18,70m breed en 30,70m lang. De kroonlijsthoogte bedraagt 24,75m, het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, ingericht als groendak.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien -naast de inkomhal naar de studentenkamers- in een cafetaria en foyerruimte, aansluitend op een polyvalente ruimte. De foyer en cafetaria strekken zich over 2 verdiepingen uit. Op de derde verdieping bevinden zich studentenkamers, evenals gezamenlijk sanitair, een leefkeuken, wasruimte en een polyvalente ruimte. Vanaf de vierde verdieping komen er enkel studentenkamers met gemeenschappelijke keuken en sanitair voor.

Het tussenvolume wordt ingevuld met een overdekte buitenruimte, een polyvalente zaal van 12,47m op 18,42m en een kantoorruimte. Het volume heeft een hoogte van 7,40m boven de nulpas en wordt afgewerkt met een plat dak dat als daktuin wordt ingericht.

De ondergrondse verdieping telt 46 parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voor zowel studenten (totaal 564 fietsen), kantoren (66 plaatsen) als bezoekers (132 fietsen). De toegang voor wagens naar de ondergrondse parking wordt genomen ter hoogte van de woning Drie Koningenstraat nr. 1. Er dient een hoogspanningscabine op terrein te worden ingeplant, de cabine is 6,36m op 2,66m groot en heeft een hoogte van 2,79m.

Tussen toren B en toren C wordt een centrale tuin aangelegd.

Rondom de bebouwing komt een infiltratiegracht en een fietspad.

Om het project te kunnen realiseren, dienen verschillende bomen (11) te worden gerooid. Er worden ter compensatie nieuwe bomen aangeplant.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

De aanvraag betreft het bouwen van een gebouw, bestemd voor studentenhuisvesting, startups en een buurtfunctie, met een ondergrondse parkeergarage.

1.5.2.2 Omschrijving bedrijf

De aanvraag betreft een nieuwe klasse 2 inrichting, waarbij er een lozing van huishoudelijk afvalwater, de exploitatie van koelinstallaties en het gebruik van een polyvalente zaal worden voorzien. Tijdens de werffase is een tijdelijke bronbemaling nodig. Naast deze bemaling wordt eveneens de lozing van verontreinigd bemalingswater en een het gebruik van een waterzuiveringsinstallatie aangevraagd.

De boringen voor de geothermische installatie worden niet dieper voorzien dan het dieptecriterium op deze locatie en zijn bijgevolg niet ingedeeld.

1.5.2.3 Omschrijving iioa

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, met volgende toepasselijke rubrieken:

o 3.2.2°a) (3)

Het lozen van max. 7 m³/u, 98,1 m³/dag en 35.800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren, in de openbare riolering van de Driekoningenstraat.

o 3.4.2° (2)

Het lozen van max. 60 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater met gevaarlijke stoffen) via 2 lozingspunten in oppervlaktewater (Grietgracht).

o 3.6.3.2° (2)

Een afvalwaterzuiveringsinstallatie, inclusief het lozen van het effluent (gezuiverd bemalingswater) met een lozingsdebiet van max. 50 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar.

o 16.3.2°b) (2)

Koelinstallaties voor de verwarming en koeling van de gebouwen, voor de luchtgroepen en voor de productie van sanitair warm water met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 830 kW, waarvan:

- water/water-warmtepompen (3 x 130 kW);
- lucht/water-warmtepompen (2 x 130 kW);
- booster-warmtepompen (6 x 30 kW).

o 32.2.2° (3)

1 polyvalente zaal voor lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden, ...

o 53.2.2°b)2° (2)

Een bronbemaling voor de aanleg van ondergrondse constructies met een max. debiet van 1.440 m³/dag en 224.460 m³ met een maximale grondwaterverlaging tot 7,65 m-mv.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden.

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

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

6.2. Vergunde verkavelingen

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

6.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

- Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

Het project wordt gerealiseerd na sloop van 2 bestaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn eengezinswoningen, doch geen te beschermen eengezinswoningen. Artikel 4.1 stelt dat een te beschermen eengezinswoning een netto vloeroppervlakte van maximum 220 m² moet beschikken. De 2 villa's op het terrein hebben een netto vloeroppervlakte van meer dan 220 m² en zijn bijgevolg geen te beschermen eengezinswoningen.

- Artikel 4.23 - Minimum aantal units (minimum 50 studentenkamers).

Er worden 530 studentenunits gerealiseerd in 3 torenvolumes (toren A: 274 kamers, toren B: 180 kamers en toren C: 76 kamers). Alle volumes zijn via een gemeenschappelijke plint en ondergrondse ruimtes met elkaar verbonden. Het project vormt 1 functioneel geheel.

- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten

Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning, maar wel in collectieve ruimtes voor de begeleiding van studenten.

- Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Aan de aanvraag werd een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Universiteit Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.

- Artikel 4.26 - Verplichte menging per project.

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 530 studentenunits worden er 404

kamers van 12 m² zonder voorzieningen ingericht (76%), 18 kamers van 15 m² met eigen sanitair (3,50%), 90 studentenkamers van 18 m² met eigen sanitair (17%) en 18 studentenstudio's van variërende grootte (3,50%).

- Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw)

De vrije hoogte bedraagt 2,73 m.

- Artikel 4.28 - Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

Er worden 2 fietsenbergingen voorzien: de fietsenstalling voor torenvolume B (180 kamers) is 369 m² groot en bevat 250 fietsplaatsen. De fietsenstalling voor torenvolume A en C (350 kamers) is 445 m² groot en bevat 314 fietsplaatsen. Deze fietsenbergingen zijn goed toegankelijk vanaf een inrijhelling van 8% die rechtstreeks aansluit op het fietspad. De fietsenstallingen zijn verbonden met de torens via aparte circulatieruimtes.

- Artikel 4.29 - Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling.

Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw.

- Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De kamers voldoen aan deze minimale normen.

- Artikel 4.31 - Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk

Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keukens beschikken.

- Artikel 4.32 - Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad.

Bijkomend geldt een nabijheidsregel.

Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Geen enkele student moet zich naar een andere verdieping verplaatsen om gebruik te maken van een wc of douche. Er is 1 andersvalide toilet en douche voorzien per bouwlaag.

- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keukens/leefruimte/leefkeukens. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

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

[...]

11. OMGEVINGSTOETS

11.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023142983, betreft een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen

van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen, door Drie Koningen bv, gelegen te Drie Koningenstraat 10 en 12, 9051 Gent.

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

Team Stadsbouwmeester apprecieert sterk de werkhouding en het gelopen traject.

Stedenbouwkundige figuur

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

Ook de positionering tegenover de omgeving en compositie zit goed. Het laagste volume vormt mee de toegang van de site, waardoor het project op menselijke schaal kan worden benaderd.

Er wordt voldoende afstand gehouden tot de burelen aan de Drie Koningenstraat, het laagste volume bevindt zich dichtst bij de bestaande bebouwing. De impact en schaduwstudies tonen aan de inplanting goed zit. Bovendien wordt het geluid van de snelweg door de compositie ingeperkt ten aanzien van de burelen. De hoogte wordt in de richting van de snelweg geleidelijk aan verder gezet. Ruimtelijk bevindt het hoogste volume zich op het op het markants kruispunt, en het tweede volume dicht bij de grote groene ruimte. Dat is logisch vanuit Ruimte Voor Gent.

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

Architectuur

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

Er is verfijnde aandacht voor de architecturale uitwerking, wat de lezing van de verschillende deelfuncties bevordert. De uitwerking van de hele plint en architectuur op ooghoogte is kwalitatief en op maat van het niveau van de steenweg. Ook is aandacht voor de relatie met de tuinen. De uitwerking gaat uit van duidelijke volumes, de volumes worden opgebouwd volgens een rustige geritmeerde achtergrond met een subtiel onderscheid plint versus bovenbouw en daarop een heldere kroon. Daarbij wordt, om het programma met een repetitief karakter zoals studentenkamers toch een bepaald reliëf en leesbaar karakter te geven, de nadruk gelegd in de onderste lagen op de detaillering van het schrijnwerk, mede door de zonneweringen. Qua materialisatie worden goede keuzes gemaakt. Er wordt geopteerd voor een lichtgewicht metalen gevelbekleding, die de vooropgestelde duurzaamheid van het project versterkt. Er is aandacht voor duurzaam hergebruik, door de materialisatie en draagstructuur. De keuze voor een lichte kleur van beplating en een beperkt aantal gevelelementen, zorgt dat de nadruk op het buitenschrijnwerk komt te liggen. De aandacht voor het

raam is een duidelijk en mooi uitgangspunt voor het studentenwonen. Op deze locatie is dat erg gepast.

Landschapsontwerp

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

Conclusie:

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

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

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

11.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop van de bestaande woningen

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

Functionele inpasbaarheid

STUDENTENHUISVESTING

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied.

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005.

Het doel is om de stedelijke behoeften, waarvan grootschalige studentenhuisvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende studentenunits bijkwamen. Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

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

Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwingswerken worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien

de stijgende druk en vraag naar studentenhuisvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meer specifiek ligt de projectsite in de oksel van de E40 en de Kortrijksesteenweg. De aanwezigheid van één van de belangrijkste verkeersassen van de Stad maakt dit een drukke locatie. De Kortrijksesteenweg is een straat met een zeer breed wegprofiel (ca. 25 m, exclusief diepe voortuinstraken aan weerszijden) die tussen de ringvaart en de E40 zeer weinig bewoning kent en hoofdzakelijk uit kantoren en commerciële functies bestaat.

Studentenhuisvesting is absoluut inpasbaar in de Kortrijksesteenweg. Daarnaast wordt het bouwveld ook begrensd door de Drie Koningenstraat. Dit is een smallere straat (ca. 10 m). Ook in deze straat is er sprake van gemengde functies, waarbij de huizen het dichtst bij de Kortrijksesteenweg dienstdoen

als kantoren en enkel de verder gelegen woningen dienstdoen als woningen (o.b.v. woningen met domicilie, gegevens 2022).

Deze locatie betreft dan ook een ruimtelijk te verantwoorden keuze.

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

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 39) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. De aanvraag bevat een beheersovereenkomst waarin afspraken over het beheer zijn opgenomen.

KANTOREN

In torenvolume A worden 3 kantoorzones gerealiseerd met een totale netto vloeroppervlakte van 874 m². Het projectgebied is geselecteerd als stedelijk transferium (ST 05) binnen Ruimte voor Gent. Dit zijn stedelijke knooppunten die opgeladen kunnen worden met economische functies waaronder ook kantoren. De kantoorruimtes in het project hebben een beperkte oppervlakte en functioneren als nevenfunctie bij de grootschalige studentenhuisvesting.

Volgens de beschrijvende nota toegevoegd aan de aanvraag richten de kantoorruimtes zich in de eerste plaats op startende ondernemers. Op deze manier wordt een link gelegd naar de inwonende studenten. Een kantoorfunctie kan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaard worden.

POLYVALENTE RUIMTES

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

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

Inplanting, gabarit en inrichting

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

INPLANTING EN GABARIT

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

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

Ruimte voor Gent geeft aan dat hoogbouw toegelaten is binnen een overkoepelende visie over de Gentse Skyline (p. 234). Het terrein past binnen een visie over de westelijke torenrij waar de

westelijke grens van The Loop een deel van uitmaakt. De ambitie van de stad voor deze plek werd al duidelijk gemaakt in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003) met de selectie van het projectgebied binnen de "westelijke torenrij", in de Steenwegstudie (2007) met de selectie van het projectgebied als "baken" en hernomen in Ruimte voor Gent met een selectie van het terrein als "transferium" en een herneming van de visie voor de westelijke torenrij.

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

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

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

Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden.

Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen. Het bosje en de rij haagbeuken worden intact behouden. Het grasland wordt effectief ingenomen. Deze vegetatie is niet beschermd volgens het natuurdecreet. Bij de bepaling van de positie van het gebouw is getracht om zoveel mogelijk opgaand groen te behoeden (bosje, bomen). Een ETT'er is aangesteld om het te behouden opgaand groen te beschermen.

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

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

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

INRICHTING

Het gebouw geeft plaats aan 530 kamers. Deze kamers worden verdeeld onder 3 torenvolumes.

Binnen elke verdieping worden circa 20 kamers ondergebracht. Een groepering van 20 studenten per

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

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

Buitenruimte

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

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

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

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

Mobiliteit

Het betreft een grootschalige studentenhuisvesting met 530 kamers en studio's (waarvan 18 studio's voor 2 personen, dus max 548 studenten in totaal), een aanvullend programma met voorzieningen voor deze studenten (met atelierruimtes, een stille studieruimte en een bibliotheek, ca 1370 m² bvo), 1340 m² kantooruimte en een polyvalente zaal (975 m²) met cafetaria. Onder het geheel voorziet men een parkingvolume met 816 fietsenstallingsplaatsen voor de bewoners, werknemers en bezoekers, en 46 autoparkeerplaatsen (waarvan 3 plaatsen voor personen met een beperking en 13 plaatsen voor elektrische voertuigen) plus 2x2 plaatsen voor inpandig laden en lossen met een directe aansluiting op de stijpkernen. Bovengronds is er een laad en loszone voor voertuigen die te groot zijn om binnen te rijden in de parking, en zijn er nog enkele fietsenstallingen in openlucht bij elk gebouw. Het projectgebied bevindt zich tussen de Kortrijksesteenweg, de Drie Koningenstraat en de E40. Aan de zijde van de Kortrijksesteenweg dient een bouwvrije strook van 8 m gerespecteerd te worden ivm de toekomstige werken aan de Kortrijksesteenweg, waarbinnen ook het project GentSpoort past.

Binnen dit project komt er een nieuwe tram op de Kortrijksesteenweg in vrije bedding (centrale ligging met 2x1 rijstroken ernaast), met een halte voor de deur. Het kruispunt Kortrijksesteenweg – Drie Koningenstraat – Putkapelstraat krijgt dan een veilige oversteekplaats voor voetgangers (en fietsers), gecombineerd met de tramhalte. Ook de fietspaden van de Kortrijksesteenweg zullen verbeteren. Teneinde nog een bomenrij tussen de Kortrijksesteenweg en het projectgebied te kunnen behouden, wordt deze bouwvrije strook opgetrokken tot 16 m.

Aan de zijde van de E40 heeft men de zone non aedificandi van 30 m. Aan de zijde van de Drie Koningenstraat is er geen bouwvrije strook.

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

Ook aan de zijde van de E40 is er een rechtstreekse inrit voor zacht verkeer en nooddiensten.

BEREIKBAARHEID

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

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

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

TOETSING AAN DE PARKEERRICHTLIJNEN

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

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

Fiets

Voor de studentenhuisvesting worden er 564 plaatsen voorzien in 2 aparte afsluitbare fietsenstallingen (een met 314 plaatsen en een met 250 plaatsen). Voor de kantoren worden er 66 plaatsen voorzien voor de werknemers (32 gewone plaatsen, 20 bredere plaatsen voor elektrische fietsen en 14 buitenmaatse) in een aparte afgesloten stalling. Voor de bezoekers heeft men een centrale bezoekersfietsenstalling met 132 plaatsen (115 gewone plaatsen en 17 buitenmaatse) centraal tussen de gebouwen op niveau -1, 30 extra plaatsen in openlucht vlakbij de inrit naar de parking (bij gebouw B), 12 plaatsen bij de ingang naar gebouw A en eveneens 12 plaatsen bij de ingang van gebouw C. In

totaal zijn er dus 564 plaatsen voor de studenten, 66 voor de werknemers en 186 plaatsen voor bezoekers.

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

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

De meeste fietsenstallingen bevinden zich op niveau -1, deels onder de gebouwen zelf (voor de bewoners en de werknemers), en deels in de centrale overdekte ruimte onder het binnenplein.

Alle fietsers rijden naar beneden via een helling van 3 m breed en een hellingspercentage van 8%. Op het ondergrondse plein staan de bezoekersstallingen gegroepeerd rond een grote ronde trap, en langsheen de wanden van de 3 aanpalende gebouwen. Van hieruit neemt men ook toegang naar de afgesloten fietsenstallingen, of naar de trap- en liftkernen per gebouw.

Alle afmetingen zijn conform de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen.

Auto

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

11.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Gebouwcomplex

HUISHOUDELIJK AFVALWATER

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

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

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

- Toren A: $274 \text{ studenten} + 81 \text{ gebruikers van de kantoren} = 274/1 + 81/3 = 301 \text{ IE}$*
- Toren B: $180 \text{ studenten} + 216 \text{ gebruikers van het studentenhuus} = 180/1 + 216/3 = 252 \text{ IE}$*
- Toren C: $94 \text{ studenten} + 200 \text{ gebruikers polyvalente zaal} = 94/1 + 200/30 = 101 \text{ IE}$*

Dit komt op een totaal van 654 IE

Max. debiet per dag:

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

Max. debiet per uur (piekdebet):

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

Max. debiet per jaar:

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

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

BEO-VELD

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

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

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

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door

een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

LUCHT

Volgende toestellen worden voorzien:

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

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

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

De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO2-equivalent ≥ 5 ton of ≥ 50 ton waardoor ze conform VLAREM II resp. iedere 12 maanden of zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

GELUID

De mogelijke bronnen van geluidshinder zijn:

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

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

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

POLYVALENTE ZAAL

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

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

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

Bemaling

BODEM EN GRONDWATER

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

Geplande toestand

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

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

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

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

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

Bemalingscascade

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

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

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

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

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

- geïnfilteerd in de oostelijke gracht (LP2). Het water wordt hier op een peil gehouden (niet hoger dan het hoogste niveau in de winter) voor de haagbeuken .

- geloosd op de RWA van de Kortrijksesteenweg (LP1), die uitkomt in de Grietgracht. Ter bescherming van de bestaande bomen worden volgende bijzondere voorwaarden toegevoegd:

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);

- De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;

- Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële

negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;

- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

Lozingsnormen infiltratie grondwater

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

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

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

Hiervoor wordt er een bijstelling aangevraagd tot de Europese drinkwaternorm (100 ng/l).

Conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater wordt de bijstelling van artikel 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II gunstig geadviseerd, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, mag volgende concentraties bevatten:

- voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l

- voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l

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

Bijstelling van de voorwaarde: waterzuivering

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

Zettingen

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

AFVALWATER

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

(afvalwaterzuiveringsinstallaties en lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor max. 50 m³/uur aangevraagd.

Lozingssituatie

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

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

Debiet

De voorziene bemaling bestaat uit vier fasen:

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

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

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

De VMM bevoegd voor afvalwater gaat akkoord met het debiet.

Lozingsnormen

Er worden lozingsnormen aangevraagd voor

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

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

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

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

Volgende bijzonder lozingsnormen worden opgenomen:

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

Monitoring

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

- Het bedrijf dient een meetprogramma, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, uit te voeren, minstens jaarlijks dient een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd.
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCI (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan

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

- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - o bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
 - o Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zuivering

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

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

Op basis van het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen: De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering en de BBT-studie voor de zuivering van met PFAS belast afvalwater te zijn.

Bijstelling van de voorwaarde: controle-inrichting

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

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

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

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Fauna en Flora

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

De werf zal opgevolgd worden door een ETW. Er is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd.

Het komt er nu dus enkel op aan het behoud van de bomen ook in de praktijk uit te voeren en de aanbevelingen uit de BEA te volgen.

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

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

Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te

worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

Ter bescherming van de bestaande bomen worden volgende voorwaarden toegevoegd:

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
- De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;
- Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert

CONCLUSIE

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

[...]

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

[...]

Artikel 2:

TERMIJN

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen

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

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

- Het advies van FARYS (zie advies van 18 juli 2024 met kenmerk AD-24-527: tweede advies)
- Het Agentschap Wegen en Verkeer – district autosnelwegen (zie advies van 5 juli 2024 met kenmerk AV/411/2024/00710)
- Het advies van Fluvius (zie advies van 21 mei 2024 met kenmerk 5000068233)
- Het advies van Wyre (zie advies van 13 mei 2024)
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID (zie advies van 28 mei 2024 met kenmerk 9322)
- Het advies van Directie Vliegvelden en Vliegverkeerregels – Federale overheidsdienst mobiliteit en vervoer (zie advies van 23 mei 2024 met kenmerk LM-FLD/IPR/24- 0492)
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij – advies vergunning afvalwater en lucht (milieu) (advies van 11 juni 2024 met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie122836/51286)
- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer (advies van 24 juni 2024 met kenmerk OVL-05253-A)

Kantoor gebouwbeheerder

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

Nutscabine

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

Sloop

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

Bomen

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

De aanbevelingen uit de BEA moeten gevolgd worden (document opgesteld door Gardica).

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

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

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

Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen

aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedsfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

Archeologie

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

Verharding

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

Groendak

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

Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

** Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.*

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Opbouw:

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Opritten/boordsteenverlagingen:

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

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

Er zal slechts één oprit in functie van de brandweg in de Kortrijksesteenweg worden toegestaan.

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

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

Rooien van bomen:

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

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via email: wegen@stad.gent of per post;

Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Technische installaties

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

Peilsturing

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

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

Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum

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

- het merk en serienummer;

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

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

Waterkerende wand

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

Melding bij Farys

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

Lozingsnormen

Voor grondwater (via infiltratie):

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

Voor afvalwater:

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

Monitoring

De lozing van bemalingswater dient te voldoen aan volgende monitoring:

-Het bedrijf dient een meetprogramma, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, uit te voeren, minstens jaarlijks dient een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd.

-De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCI (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAScomponenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

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

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

o bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

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

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

Waterzuivering

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

Geluid

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

Fauna en flora

- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);

- De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen;

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

- Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedsfeer van de

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

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

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

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

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

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

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

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – ondergrondse afvalcontainers

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

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

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

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

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

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

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

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

CONTACTGEGEVENS

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

Artikel 5:

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

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

Bedragen, goedkeuring en vrijgave van de waarborg

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

a) Mr. Steve Ronse en Mr. Guillaume Vyncke

Volgende argumenten worden ingeroepen:

- Zaak der wegen vereist:

Rondom het gebouw wordt een fietspad voorzien, welke op 2 locaties aantakt op de Kortrijksesteenweg en op de Driekoningenstraat. Er is met andere woorden een publieke doorsteek mogelijk, zodat er sprake is van méér dan privaat bestemmingsverkeer. Een gemeenteraadsbeslissing is bijgevolg vereist.

- Gebrekkige legaliteitstoets

Het gevraagde (grootschalige studentenhuysvesting is te beschouwen als gemeenschapsvoorziening, kantoren, ...) kan enkel in overeenstemming met het woongebied worden beschouwd indien zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Het CBS heeft niet in kaart gebracht om welke specifieke relevante omgeving het gaat, welke kenmerken deze heeft en welke impact het gevraagde op deze omgeving heeft.

Appellanten zijn van oordeel dat het project niet past op deze locatie wegens:

· Manifeste schaalbreuk met de omgeving welke hoofdzakelijk residentieel is, kantoorachtige / andere functies waarnaar wordt verwezen bevinden zich op andere locaties, telkenmale gescheiden door lijninfrastructuur. De onmiddellijke omgeving voor toren B en C bestaat enkel en alleen uit woningen en kleine kantoren van 2 bouwlagen in de Drie Koningenstraat en Pleispark.

De KBC-toren en winkels aan de overzijde van de Kortrijksesteenweg zijn gelegen binnen het BPA 'Handelsbeurs', binnen een andere bestemming dan woongebied.

· De hinderaspecten worden geminimaliseerd. Alle functies die drukte en lawaai veroorzaken worden voorzien aan de kant van de residentiële omgeving. Naast visuele hinder zal er verkeershinder zijn, evenals schaduwvorming.

- Inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Het CBS tracht aan de hand van de visie 'Ruimte voor Gent' de eerder door de minister gemaakte opmerkingen inzake mobiliteit en hoogte van de hand te doen. Zo is het terrein geselecteerd als 'transferium' en wordt de visie voor de westelijke torenrij uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent hernoemen.

Appellanten stellen dat een en ander dient te worden genuanceerd. In het Ruimtelijk Structuurplan Gent van 2003 is geen sprake van een mogelijkheid of wens tot hoogbouw op deze locatie. Verder heeft de aanvraagsite geen enkel uitstaans met The Loop en toekomstige invulling daarvan, hoewel het CBS daarnaar verwijst. Daarnaast spreekt het CBS zichzelf tegen: *"Enerzijds wordt immers aangegeven dat op basis van de structuurvisie een tramdoortrekking noodzakelijk wordt geacht om dit knooppunt te gaan ontwikkelen voor niet-woonfuncties (kantoren, diensten en ondersteunende voorzieningen), doch anderzijds stelt men dat een studentenhuysvesting ter plaatse kan worden gerealiseerd doordat het zich inpast binnen het huidige bereikbaarheidsprofiel."*

Appellanten stellen ook dat het compleet naïef is ervan uit te gaan dat studentenhuysvesting een vorm van wonen is die geen automobilititeit genereert.

Verwijzingen naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn mogelijk maar dan moeten deze uiteraard ook juist worden geïnterpreteerd en toegepast.

- Geen gedegen onderzoek naar natuurwaarden

De aanvraag is gebrekkig wat onderzoek naar de aanwezigheid van fauna betreft, zodat niet met zekerheid kan worden besloten tot aan- of afwezigheid van beschermde soorten. Het projectgebied

heeft ontegensprekelijk natuurwaarde, doch dit aspect blijft heel erg onderbelicht in de aanvraag en de bestreden beslissing.

- **Manifeste verkeersonveiligheid**

De Kortrijksesteenweg betreft een absoluut onveilige omgeving. Er wordt in de beslissing verwezen naar verschillende toekomstige maatregelen, doch geen enkele maatregel zou effectief gegarandeerd zijn op het moment van in gebruikname van het project. Op die manier kan geen wettige vergunning worden afgeleverd. Immers kan een vergunningverlenende overheid geen beoordeling maken op basis van toekomstige, nog niet definitief vastgelegde maatregelen.

Op vandaag is de situatie ter plaatse hoogst onveilig. De komst van 548 studenten en kantoren zal problemen geven. Om de bus te nemen moeten studenten de Kortrijksesteenweg kruisen, om de tram te nemen meer dan 600m over een fietspad wandelen langs de N43.

- **Wettigheidsbezwaren tegen het Algemeen Bouwreglement en de verhouding op dat vlak met de MER-richtlijn**

Door een woonfunctie zonder meer te herkwalficeren naar een andere functie (in se gemeenschapsvoorziening) wordt een stap gezet die in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en proportionaliteitsbeginsel. Appellanten maken alle voorbehoud om de onwettigheid van het Algemeen Bouwreglement op dit vlak in te roepen in het licht van art. 159 van de Grondwet.

- **Ontbreken parkeerplaatsen voor de studenten**

Uit studies blijkt dat 7% tot 11,7% van de studenten over een eigen wagen beschikt. Dat betekent dat er tussen 32 en 64 noodzakelijke parkeerplaatsen voor de studenten zouden moeten zijn. De mobiliteitsstudie vertoont op dit vlak grote hiaten en kan zodoende onmogelijk als basis dienen om een vergunning op te verlenen. Ter plaatse bestaat reeds een grote parkeerproblematiek.

Om die reden is ook de MER-screeningsnota ondermaats.

b) Mr. Isabelle Verhelle

Volgende beroepsargumenten worden ingeroepen:

- **Er dient een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor te liggen.**

Het project beantwoordt aan alle constitutionele elementen van een residentieel verkavelingsproject, zijnde een verdeling van een grond, in 2 of meer kavels, met een oogmerk om deze te vervreemden, uitdrukkelijk verbonden met een woningbouwaspect.

Daarnaast is er een verkavelingsvergunning nodig voor de afsplitsing van een deel van het bouwterrein voor het plaatsen van de elektriciteitscabine.

Appellant verwijst tenslotte naar een arrest van de RvVb dat bevestigt dat de kavelstructuur van 'oude' verkavelingsvergunningen bindend blijft. De verkavelingsvergunning van 1983 heeft een opdeling van het terrein in 10 loten voor eengezinswoningen toegestaan.

- **Het dossier is onontvankelijk: de vegetatiewijzigingen zijn niet aangevraagd.**

- **Het bosdecreet is van toepassing, boscompensatie is vereist en de natuurtoets is negatief.**

De aanvraag voorziet in het rooien van minstens 11 hoogstammige bomen. Er is sprake van een ontbossing, waarbij boscompensatie verplicht is. Een boscompensatieformulier is niet te vinden in het dossier. Het is daarbij opvallend dat er geen groenplan voorligt van de nieuwe situatie.

Er is sprake van vermijdbare natuurschade. Uit de Bomen Effecten Analyse blijkt dat het graven van de infiltratiegrachten mogelijks wortelschade zal veroorzaken bij een aantal te behouden bomen.

Verder dienen volgens het BEA voorzorgsmaatregelen te worden genomen om aanwezige fauna te ontzien. Een aantal van deze voorwaarden zijn niet opgenomen in de bestreden beslissing. Los daarvan oordeelt appellant dat er sprake is van vermijdbare natuurschade en de aanvrager kan kiezen voor een kleinere footprint, waardoor minder bomen moeten worden gecontamineerd.

Appellant merkt verder op dat in de dichte nabijheid van de bouwplaats een VEN-gebied en meerdere Nature 2000-gebieden gelegen zijn, ten aanzien van deze gebieden wordt geen enkele natuurtoets gemaakt.

Appellant concludeert dat de project-mer-screening onvolledig is wat de biodiversiteit betreft. Ook de stikstofemissies zijn onvoldoende onderzocht.

De aanvraag houdt geen rekening met de kostbare bomen in de tuinen van appellanten. De percelen van appellanten liggen immers in de bemalingscirkel, hiermee werd geen rekening gehouden.

- De aanvraag is planologisch niet verenigbaar met de gewestplanbestemming woongebied. Een grootschalige collectieve studentenhuysvesting wordt beschouwd als een gemeenschapsvoorziening volgens de visie van de stad Gent en heersende rechtspraak. De polyvalente ruimte werd in het omgevingsloket onder de functie gemeenschapsvoorzieningen benoemd. De hoofdfunctie van de aanvraag is dus zonder twijfel gemeenschapsvoorzieningen. Dat houdt in dat deze slechts toegelaten zijn in woongebied op voorwaarde dat deze activiteiten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving én slechts kunnen worden toegelaten indien deze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Het gewestplan kent aparte gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen.

- De vergunning moet worden geweigerd bij gebrek aan een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen.

Gezien de parking grotendeels ten dienste staat van de polyvalente zaal als gemeenschapsvoorziening, kan de ondergrondse parking niet anders dan (semi-)publiek genoemd worden. Hetzelfde geldt voor de 5 kiss&ride parkeerplaatsen en de fietsverbinding.

Verder wordt de gracht op openbaar domein gedempt en ingebuisd, wordt bijkomend inname van openbaar domein vooropgesteld en voorziet de aanvraag in de lozing in de openbare gracht. Tenslotte wordt de ondergrondse afvalstraat als last overgeschakeld naar het openbaar domein, zodat een aanpassing van de rooilijn aan de orde is. Voor dit alles is een gemeenteraadsbeslissing vereist.

- De watertoets is negatief

De aanvraag voorziet in de lozing van afvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium in de gracht.

Wat de toetsing aan de gewestelijke hemelwaterverordening betreft, wordt vastgesteld dat diverse verhardingen niet worden meegeteld om de dimensionering van de infiltratievoorzieningen te berekenen. Ook de ondergrondse footprint werd niet meegenomen. De berekeningen in de hydraulische nota zijn aldus ontoereikend.

- De te slopen eengezinswoningen zijn te beschermen volgens het Algemeen Bouwreglement. Beide woningen zouden zijn opgemeten door een erkende landmeter, doch het verslag van de landmeter is niet aanwezig in het dossier. Op zicht lijkt de woning nr. 12 alvast een netto vloeroppervlakte van minder dan 220m² te hebben.

- Bovenmatige mobiliteitsproblemen:

a) Ontoereikende mobiliteitstoets

De mobiliteitstoets is gebaseerd op tellingen van 2017, en dus niet meer actueel.

De cijfergegevens zijn een manifeste onderschatting van het effectief aantal transportbewegingen. Zo stelt de studie dat een student slechts 2 vervoersbewegingen per dag maakt, dit is sterk onderschat.

b) Er worden te weinig parkeerplaatsen voorzien

Vooreerst stelt appellant dat studenten alle vormen van transport gebruiken, niet enkel de fiets, maar ook de auto. De aanvraag daarentegen gaat enkel uit van verplaatsingen door studenten met de fiets. Voor de studenten wordt geen enkele autoparkeerplaats voorzien.

Volgens de mobiliteitsstudie is er een parkeerbehoefte voor de kantoorfunctie en polyvalente ruimte van 97 autoparkeerplaatsen. De aanvraag voorziet slechts 46 parkeerplaatsen, wat te weinig is en niet correspondeert met de mobiliteitstoets.

Wat de fietsparkeerplaatsen betreft, merkt appellant op dat er geen fietsparkeerplaatsen worden voorzien voor de buurtgerichte dienstverlening, wat niet realistisch is.

c) Verkeersonveiligheid

De voetgangers- en fietsstructuur van en naar de aanvraagssite is ontoereikend. De mobiliteitsstudie concludeert dat enkel de bereikbaarheid met de wagen goed is. De Kortrijksesteenweg wordt op vandaag echter reeds gekenmerkt door wachtrijen en files. Huidige aanvraag zal een exponentiële toename van de verkeersbewegingen met zich meebrengen en tot verkeersonveilige situaties leiden.

- De toegestane individuele afwijkingen zijn onwettig.

De afwijkingen op de VLAREM-normen dienen te worden geweigerd, voor geen enkele van de aangevraagde afwijkingen wordt een technische reden aangehaald.

- Strijdigheden met Algemeen Bouwverordening van stad Gent:

De aanvraag is strijdig op volgende punten:

- Art. 3.2: de aanvraag gaat gepaard met te veel nieuwe verhardingen op de bestaande percelen.
- Art. 3.3: het inbuizen van de gracht is verboden, een afwijking werd niet gevraagd.
- Art. 3.5: er wordt in de aanvraag in minstens 3 afvoeren voorzien terwijl de verordening slechts één aansluiting voor de afvoer van afvalwater per onroerend goed toelaat.
- Art. 3.8: niet ieder dak is voorzien van een groendak.
- Art. 4.22: verbod omvorming beschermde eengezinswoning.
- Art. 4.26: de studentenhuisvesting omvat 530 kamers, waarvan slechts 12 studio's voor 2 personen. Studentenappartementen worden niet voorzien. Aan de mix van types en oppervlaktes is niet voldaan.
- Art. 5.5. §2: de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien in de ondergrondse kelder ipv op maaiveldniveau.
- Art. 5.6. §1: volgens dit artikel heeft een fietsparkeerplaats voor een standaard fiets een oppervlakte van 2,20m² nodig. Dit betekent dat er minder fietsen kunnen worden gestald dan gesteld.
- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening:
- Schaal: een project met 3 hoge torens past niet in een buurt die uit woningen, kleine kantoren en enige baanwinkels bestaat. Er is sprake van een schaalbreuk. Een verwijzing naar de KBC-toren is niet relevant, aangezien deze gelegen is binnen het RUP Handelsbeurs, dat dergelijke grootschalige projecten toelaat.

De motivering van het college van burgemeester en schepenen is niet draagkrachtig:

In de steenwegstudie uit 2007 is er geen sprake van mogelijkheid tot bouwen van 'toren', er wordt enkel gesproken over 'bakens' met een bovengrens van ontwikkelingen en aanwezigheid van publieke ruimtes.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad heeft inzake de 'westelijke torenrij' geenszins gewezen op de locatie van de aanvraagpercelen.

De ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt manifest overschreden en er is geen draagvlak vanuit de omgeving voor dit project.

- Schaduwhinder: uit de beperkte toegevoegde schaduwstudie blijkt alvast de schaduwhinder voor appellanten.
- Windhinder: de windhinder tav de aanpalende woningen werd niet onderzocht.
- Geluidsoverlast: de geluidstudie is niet conform VLAREM uitgevoerd en dient buiten beschouwing gelaten te worden.

Alvast wordt in de geluidstudie erkend dat de zwaarste geluidsbron bij de inrit -kant appellanten- is gelegen. De meest geluidsintensieve handelingen bevinden zich in de directe nabijheid van de woningen van appellanten. Ook de polyvalente zaal zal naar alle waarschijnlijkheid een grote fuifzaal worden.

- Niet alle projectwijzigingen zijn kenbaar gemaakt aan de beroepsindieners
- Er worden teveel voorwaarden (10 pagina's!) opgelegd, die bovendien nopen tot een planaanpassing.

Vermits het opleggen van voorwaarden een uitzondering vormt op het principe dat een aanvraag moet worden geweigerd als ze onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast.

Veel van de opgelegde voorwaarden zijn bovendien onvoldoende precies.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Departement Omgeving – stedenbouwkundig advies

Deze instantie gaf op 17 januari 2025 te kennen geen advies te verlenen.

1.9.2 Departement Omgeving – milieu advies

Deze instantie gaf op 16 januari 2025 te kennen geen advies te verlenen.

1.9.3 Agentschap voor Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 21 januari 2025 volgend gunstig advies uit:

"...

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 23 Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot de soortenbescherming en soortenbeheer.

Artikel 16 Natuurdecreet

Bespreking omgevingsvergunning

De aanvraag is in eerste aanleg niet geadviseerd gezien de ligging in woongebied. Nu blijkt dat de beroepschriften aangeven dat bij de beslissing in eerste aanleg te weinig rekening zou zijn gehouden met bepalingen uit het natuur- en bosdecreet.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft daarom het volledige dossier doorgenomen. Op 10 januari 2025 werd het terrein bezocht. Hieruit bleek dat de onderdelen "natuurtoets" en "Bomen Effect Analyse" uit de aanvraag correct en deskundig zijn opgemaakt.

Een ander redelijk uitvoerings- of locatiealternatief op het terrein dat ter beschikking is voor de realisatie van het project dat minder natuurschade zou veroorzaken is er niet. Het zuidelijk verbost parkje en de houtkant worden gespaard. Verder neemt de aanvrager maatregelen om de beperkte schade die niet vermijdbaar is te herstellen. Nieuwe groenzones worden aangeplant met nieuwe bomen en de nodige ruimte voor waterinfiltratie krijgen een natuurvriendelijke invulling.

Ook wat betreft beschermde soorten is het terrein bekeken. Alhoewel sowieso weinig waarschijnlijk gezien de plaats in de natuurlijke structuur zouden eventueel vleermuizen een voortplantingsplaats of rustplaats kunnen hebben. In opdracht van de aanvrager werden de bomen gecontroleerd. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan de conclusies van het rapport op basis van het eigen terreinbezoek alleen bevestigen. Gezien de structuur en ouderdom van de bomen is er geen interferentie met het soortenbesluit.

Om de nesten van courante vogelsoorten te ontzien (merel, huismus, pimpelmees,...) is het voldoende de bomen te vellen buiten het broedseizoen. Ze hebben geen blijvende nesten. Deze soorten kunnen gezien ze niet zeldzaam zijn op populatieniveau geen effecten ondervinden van het verwijderen van een marginaal deel van hun broedgebied.

Gezien de werken doorgaan in woongebied is geen omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen noodzakelijk. De aanvraag veroorzaakt ook geen ontbossing. Het bosje dat zich situeert op het zuiden van het perceel blijft staan.

Verder is stelt het Agentschap voor Natuur en Bos formeel dat enig effect op een speciale beschermingszone of Vlaams ecologisch netwerk uitgesloten is. Het terrein ligt 2 kilometer van Vlaams ecologisch netwerk en meer dan 6 kilometer van een speciale beschermingszone. Dit is zeer ver.

Bovendien wordt nagenoeg geen emissies van verzurende en vermestende stoffen veroorzaakt. In elk wetenschappelijk opzicht zijn effecten uitgesloten.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies.

..."

1.9.4 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.5 Vlaamse Milieumaatschappij Advies grondwater

Deze instantie bracht op 29 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de bemaling.

1.9.6 Vlaamse Milieumaatschappij Advies Vergunning Afvalwater en lucht

Deze instantie bracht op 21 januari 2025 een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9.7 Directoraat – Generaal Luchtvaart

Deze instantie verwijst integraal naar het in eerste aanleg uitgebrachte advies.

1.9.8 ASTRID veiligheidscommissie

Deze instantie bracht volgend advies uit:

"..."

De beslissing van 28/05/2024 blijft behouden.

..."

1.9.9 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 20 november 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 16 januari 2025 volgend gunstig advies uit:

"...

In de beroepschriften staan volgende relevante elementen en argumenten:

- Een zaak der wegen is vereist;
- De legaliteitstoets is gebrekkig;
- Elementen in verband met hinder (in- en uitritten, visuele vervuiling, verkeer, schaduw,...);
- Verkeerd gebruik van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen;
- Mobiliteit, verkeersveiligheid en de toegevoegde mobiliteitsstudie in het project;
- Strijdigheid tussen het ABR en de VCRO en de strijdigheid met verschillende artikels uit het ABR (3.2, 3.3, 3.5, 3.8, 4.22, 4.26, 5.5 en 5.6);
- Ontoereikende mer-screening, natuurtoets en soortentoets;
- Ontbrekende vegetatiewijziging en boscompensatie;
- Waterproblematiek en onwettige afwijkingen op de milieuvoorwaarden in VLAREM;
- Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist;
- De 2de projectinhoudversie met wijzigingen aan de riolering is niet in openbaar onderzoek gegaan;
- De beslissing bevat te veel voorwaarden. Een planaanpassing is noodzakelijk.

Aangezien in de beroepschriften nieuwe elementen en nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Zaak der wegen

Een zaak der wegen is niet vereist. De aanleg van een openbare weg is niet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling en het rooilijnplan is enkel toegevoegd als bijlage. Als voorwaarde bij de beslissing van het CBS is toegevoegd dat het volledige binnengebied privaat moet blijven. De eigenaar moet aan de toegangen van het project signalisatieborden plaatsen met vermelding dat het privaat domein is. Tenslotte heeft het intern fietspad geen openbaar karakter: de fietspaden leiden rechtstreeks naar de verschillende toegangen en inkomzones van het project. Er is geen rechtstreekse aantakking tussen twee openbare wegen.

Legaliteitstoets

Gewestplan

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan. De functies grootschalige studentenhuysvesting en kantoren passen binnen dit woongebied. Vergunde grootschalige studentenhuysvestingsprojecten binnen de gewestplanbestemming woongebied toonden dit reeds aan. De studentenhuysvesting moet binnen de omzendbrief van 1997 gezien worden als een openbaar nutvoorziening en moet inderdaad verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving leent zich tot dergelijk project met de nabijheid van grote infrastructuurknooppunten en assen en grootschalige projecten (o.a. omgeving The Loop, KBC toren, baanwinkels langs de Kortrijksesteenweg, IPES gebouw, Don Bosco scholencomplex, Maria Middelaars). Enkele van deze projecten zijn inderdaad gevat binnen een BPA of RUP. Dit heeft niet als gevolg dat zij geen deel meer uitmaken van de onmiddellijke omgeving. Het is dus niet correct om de omgeving te herleiden naar een residentiële woonomgeving. In die zin kan zelfs gesteld worden dat de wooncluster rond het Pleispark atypisch is binnen de omgeving en niet de algemene context weerspiegelt. De motivatie van de inpassing van het project in de omgeving staat binnen de omgevingstoets van de beslissing van het CBS.

Conformiteit met het ABR

Art. 3.2

De aanvraag is wel in overeenstemming met artikel 3.2 'beperken van verharding'. De geplande verharding is nodig voor het functioneren van het project en wordt aangelegd in functie van de voetgangers-, fiets, auto en brandweerbereikbaarheid. De verschillende paden worden waar mogelijk gecombineerd. In combinatie met de bebouwing zal de bezettingsgraad op het terrein circa 38% zijn. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen en onverhard.

Art. 3.3

De inbuizing van de gracht langs dit deel van de Kortrijksesteenweg is reeds vergund op 28/10/2020 door de Vlaamse overheid in functie van de heraanleg van het kruispunt Kortrijksesteenweg – Drie Koningenstraat (zie OMV_2020021537). De inbuizing is in functie van de aanleg van een openbare weg (de verbreding van de Kortrijksesteenweg) en in overeenstemming met het ABR. De theoretische inbuizing van de gracht is dus vergund. Er is geen strijdigheid met het ABR.

Art. 3.5

Op het rioleringsplan is 1 huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en 1 huisaansluiting voor de afvoer van hemelwater voorzien. Er is geen strijdigheid met het ABR.

Art. 3.8

In totaal worden 3165 m² nieuwe platte daken aangelegd. Hiervan wordt 1945 m² aangelegd als groendak. Het project heeft een nuttig aangetoond gebruik van hemelwater van 124 000 l per maand. Hierop wordt een dakoppervlakte van 1220 m² aangesloten. Het project is in overeenstemming met het genoemde artikel van het ABR en de gewestelijke verordening hemelwater.

Art. 4.22

De bestaande woningen in het projectgebied zijn geen te beschermen eengezinswoningen. Beide woningen hebben een netto vloeroppervlakte die groter is dan 220 m². Dit blijkt uit het nameten van de vergunde plannen van beide woningen.

Art. 4.26

Het ABR verplicht een menging van verschillende types en groottes van units. Minimum 20% van het aantal studentenkamers moeten zonder eigen voorzieningen gerealiseerd worden. Het project voorziet in zowel een menging van types en groottes en minimaal 76% kamers zonder eigen voorzieningen. Dit voldoet.

Art. 5.5 en art. 5.6

De genoemde artikels zijn opgenomen tijdens een wijziging van het algemeen bouwreglement (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2024). De nieuwe voorschriften rond fietsparkeren bij wonen en studentenhuisvesting zijn van toepassing op aanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. De aanvraag is ingediend op 8 maart 2024.

Relatie tot art. 2.3.1 VCRO

Via een verordening, zoals het algemeen bouwreglement, kan het begrip wonen bijkomend gedefinieerd worden en benoemd worden welke inrichtingen al dan niet tot wonen behoren. In het algemeen bouwreglement werd ervoor gekozen om grootschalige studentenhuisvesting niet als wonen te definiëren maar als gemeenschapsvoorzieningen. De parkeerrichtlijn staat los van deze definitie. De parkeerrichtlijn geeft per type ontwikkeling de daarmee samenhangende parkeereis weer. De types zijn ruimer dan de stedenbouwkundige functiecategorieën. Zo is er bijvoorbeeld een andere parkeervraag voor een meergezinswoning, sociale woningbouw of studentenhuisvesting.

Verkavelingsvergunning

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist. Het project blijft 1 geheel en is niet met het oog op woningbouw. De kavels worden niet verkocht/verhuurd, er is geen eigendomsoverdracht. Bijkomend ligt de aanvraag niet binnen een bestaande verkaveling: in 2017 werd aan de in het beroepsschrift genoemde verkaveling verzaakt.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

In het beroepsschrift wordt verwezen naar een kaart uit de structuurvisie van 2003. De site is niet aangeduid binnen de westelijke torenrij. Dit klopt. In de structuurvisie van 2010 ("Het Ruimtelijk Structuurplan Gent – naar een kwaliteitsvolle open en stedelijke ruimte") is de site wel opgenomen binnen deze torenrij. Op p. 41 staat een kaart met strategische locaties waarop hoogbouw mogelijk is. De motivatie van het CBS wenst vooral duidelijk te maken dat de projectsite al in verschillende beleidsdocumenten en visies als strategische plek naar voor is geschoven. Hoogbouw op deze site is ook vanuit de omgeving te motiveren. Deze motivatie is opgebouwd binnen het Omgevingstoets in de beslissing.

Wijzigingsverzoek

Op 17 juli 2024 werd een eerste wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het voorwaardelijk gunstig advies van FARYS van 11 juni 2024 (referentie

advies AD-24-527). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende planaanpassingen en toevoegingen:

- Aangepast rioleringsplan (123094_WSE_241123_georef_V3-A0 1-250.pdf)*
- Aangepaste doorsnedes infiltratievoorzieningen (123094_WSE_241123_georef_V3-Sections.pdf)*
- Lengteprofielen infiltratievoorzieningen (123094_INFR_E_SN_C3D-LP grachten.pdf)*
- Detailtekeningen infiltratievoorzieningen (123094_INFR_N_DT-A0_50.pdf)*

Deze planaanpassingen komen tegemoet aan het advies van Farys dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend. De wijziging brengt geen schending van de rechten van derden met zich mee en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg werd het wijzigingsverzoek niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Op 12 augustus 2024 werd een tweede en laatste wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek ging wel in openbaar onderzoek.

CONCLUSIE

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

..."

1.9.10 Advies POVC

Het dossier werd op de POVC van 18 maart 2025 behandeld, het advies van de POVC is ongunstig.

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de recentste watertoetskaarten niet in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. De platte bedaking van toren A en B (totale oppervlakte 1220m²) wordt aangesloten op een hemelwaterput met een inhoud van 125m³, met voorzien hergebruik voor toiletten wasmachines en dienstkranken. Het geschat verbruik bedraagt 124.124 liter per maand.

Toren C en de sokkel worden voorzien van een groendak, evenals de ondergrondse constructie. Het groendak dient een buffervolume te hebben van min. 50l/m².

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening geplaatst (gracht rondom de bebouwing), met een inhoud van 203.160 liter en een oppervlakte van 367,98m². Dit voldoet ruimschoots volgens de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Een deel van de verharding watert af naar de onverharde randstrook, deze onverharde oppervlakte moet min. 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte bedragen. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, mogen hierbij niet in rekening worden gebracht. De overige verharding watert af naar de infiltratievoorziening.

De argumenten van appellant met betrekking tot de watertoets kunnen -gelet op bovenstaande- niet weerhouden worden.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid zoveel als mogelijk behouden. De

beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het oprichten van een grootschalige studentenhuysvesting (530 kamers) met kantoren en polyvalente ruimte.

Bij de aanvraag werd een lijvige project-mer-screeningsnota gevoegd. Volgende conclusies worden onder meer getrokken:

- Mobiliteit: zie onder punt mobiliteit (2.5)

Er worden geen wezenlijke afwikkelingsproblemen verwacht gelet op de beperkte toename van verkeer, hoofdzakelijk van de kantoren.

- Bodem: er is geen risico op bodemverontreiniging, de aanvraag gaat gepaard met een groot grondverzet, de afgegraven grond zal op een correcte manier worden afgevoerd en verwerkt.

- Watersysteem: de projectsite is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, er bevinden zich geen waterlopen binnen het projectgebied. De aanvraag voldoet aan de verordening hemelwater. Er worden geen directe effecten inzake watersysteem verwacht.

- Luchtkwaliteit: de gebouwen worden verwarmd d.m.v. een beo-veld met warmtepompen, waardoor er geen geleide emissies vrijkomen. Niet-geleide emissies worden veroorzaakt door verkeer van en naar het projectgebied, zowel tijdens de werffase als de exploitatiefase. Er wordt evenwel niet verwacht dat er een aanzienlijke verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt als gevolg van bijkomend verkeer.

- Geluid en trillingen: geluidshinder kan optreden in de werffase, dit is tijdelijk en inherent aan de bouwphase.

Wat de exploitatiefase betreft, is geluidshinder mogelijk van de warmtepompen, de polyvalente ruimte en verkeer.

Er werd een geluidssimulatie uitgevoerd om de impact van de warmtepompen te bepalen, hieruit blijkt dat deze voldoen aan de VLAREM-eisen.

De polyvalente ruimte zal niet gebruikt worden voor evenementen met versterkte muziek, bovendien bevindt deze ruimte zich ter hoogte van de Kortrijksesteenweg waar de geluidsbelasting door het omgevingsgeluid reeds significant is.

Het geluid afkomstig van bijkomend verkeer wordt als beperkt beschouwd, parkeren gebeurt ondergronds.

- Biodiversiteit: bestaand groen wordt deels behouden, deels wordt nieuwe groenaanleg voorzien. Hiervoor wordt beroep gedaan op een tuinaanlegger. Om de biodiversiteit te bevorderen wordt voorzien in inheemse soorten, de daktuin wordt intensief beheerd, streekeigen beplanting wordt voorzien,...

Tijdens de werffase dient verdroging vermeden door beperking van het bemalingsdebiet en -duur. De bemaling heeft geen impact op de in de omgeving aanwezige historisch permanente graslanden.

- Onroerend erfgoed: effecten zijn verwaarloosbaar omdat de projectsite niet rechtstreeks grenst aan onroerend erfgoed.

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Bij de aanvraag werd een natuurtoets gevoegd. Uit plaatsbezoek blijkt dat de actuele BWK-eenheid van de graslanden dient te worden gekarteerd als soortenarm, permanent cultuurgrasland. De bomenrij bestaat uit verschillende loofboomsoorten, met ondergroei van invasieve exoten. In het zuiden komt een verbost parkje voor, met ondergroei van braam en klimop en invasieve exoten. De bouwplaats is volgens de BWK niet gelegen in een faunistisch belangrijk gebied, ook in de ruime omgeving is geen faunistisch belangrijk gebied gelegen.

Speciale beschermingszones (habitatrichtlijngebied) en VEN-gebied zijn op ruime afstand van de bouwplaats gelegen, waardoor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen geen negatieve effecten hebben op de bestaande natuurwaarden in deze gebieden. De bijgevoegde voortoets toont eveneens aan dat de bemaling geen impact zal hebben op de habitats binnen SBZ- en VEN-gebied. De lozing van het bedrijfsafvalwater (potentieel verontreinigd bemalingswater) wordt voorzien in de Grietgracht (al dan niet onrechtstreeks na lozing in de RWA-riolering). Deze waterloop komt stroomafwaarts niet in een SBZ- of VEN-gebied terecht, waardoor ook van deze lozing geen impact op de habitats binnen deze natuurgebieden te verwachten is.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van natuurgebieden; meer bepaald 2 historisch permanente graslanden (HPG). In de bemalingsstudie is conservatief berekend dat de verlaging van het grondwater tot een 5 cm kan gaan op een afstand van 800 m, waarbinnen de 2 HPGs liggen. Volgens de bemalingsstudie zouden deze echter geen negatieve effecten moeten ondervinden omdat ze niet gevoelig voor droogte zijn.

Ter hoogte van andere biologisch zeer waardevol zones binnen de invloedstraal van de bemaling wordt volgens het model een grondwaterverlaging tussen 0,5 en 0,05 m gesimuleerd in grondlaag L1. Aangezien deze gebieden weinig kwetsbaar zijn aan verdroging en de gesimuleerde verlaging binnen de seizoenale variatie valt, wordt aangenomen dat er geen nefaste effecten te verwachten zijn.

Er worden centraal op de site enkele bomen gerooid, de overige bomen waaronder het zuidelijke bos en de haagbeuk blijven behouden. Er worden verschillende maatregelen genomen om tijdens de werken schade te voorkomen of beperken, zoals aanstellen van een ETT, maatregelen met betrekking tot de bemaling, rooien van de bomen buiten het broedseizoen van vogels.

De beroepsschriften vermelden het volgende m.b.t. de impact van de bemaling op bomen:

"In de tuin van de beroepsindieners bevinden zich immers waardevolle bomen, waaronder een grote eik. Deze eik zal de bemaling op het belendend perceel naar alle waarschijnlijkheid niet overleven.

Immers, de bomen op de aanvraagpercelen dienen extra bewaterd te worden vanwege de negatieve effecten van bemaling, terwijl de bomen van de beroepsindieners aan hun lot worden overgelaten."

"Doordat de bestreden beslissing onder meer als voorwaarde oplegt voor de bomen van de aanvraagpercelen dat deze moeten worden 'beregend' overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen, geldt dit evenzeer voor de bomen van de beroepsindieners. Gelet op de geringe afstand van de bemaling heeft de grondwatertafelverlaging evenzeer een rechtstreekse invloed op de bomen van de beroepsindieners. De percelen van de beroepsindieners liggen in de bemalingscirkel. Hiermee werd geen rekening gehouden."

De impact van de grondwaterverlaging op waardevolle bomen op terreinen van derden, gelegen binnen de invloedstraal van de bemaling, dient op voorhand te worden nagegaan door een ETT'er. Indien er impact wordt verwacht, dienen maatregelen te worden voorzien. Er kan in overleg met de eigenaars van de omliggende woningen bevoeiing van de tuinen voorzien worden om de impact op de bomen in de directe omgeving van de bemaling te beperken tijdens het groeiseizoen.

Er worden nieuwe bomen en groenaanplantingen voorzien. Uit de natuurtoets blijkt dat -mits natuurgerichte maatregelen- het project kan leiden tot een lokale verbetering van de natuurwaarde. Uit de natuurtoets blijkt dat de aanvraag geen onvermijdbare of onherstelbare schade zal aanbrengen aan de natuur.

Het Agentschap Natuur en Bos bracht een gunstig advies uit, waarbij wordt ingegaan op de beroepsargumenten en luidt als volgt:

"...

Op 10 januari 2025 werd het terrein bezocht. Hieruit bleek dat de onderdelen "natuurtoets" en "Bomen Effect Analyse" uit de aanvraag correct en deskundig zijn opgemaakt.

Een ander redelijk uitvoerings- of locatiealternatief op het terrein dat ter beschikking is voor de realisatie van het project dat minder natuurschade zou veroorzaken is er niet. Het zuidelijk verbost parkje en de houtkant worden gespaard. Verder neemt de aanvrager maatregelen om de beperkte schade die niet vermijdbaar is te herstellen. Nieuwe groenzones worden aangeplant met nieuwe bomen en de nodige ruimte voor waterinfiltratie krijgen een natuurvriendelijke invulling.

Ook wat betreft beschermde soorten is het terrein bekeken. Alhoewel sowieso weinig waarschijnlijk gezien de plaats in de natuurlijke structuur zouden eventueel vleermuizen een voortplantingsplaats of rustplaats kunnen hebben. In opdracht van de aanvrager werden de bomen gecontroleerd. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan de conclusies van het rapport op basis van het eigen terreinbezoek alleen bevestigen. Gezien de structuur en ouderdom van de bomen is er geen interferentie met het soortenbesluit.

Om de nesten van courante vogelsoorten te ontzien (merel, huismus, pimpelmees,...) is het voldoende de bomen te vellen buiten het broedseizoen. Ze hebben geen blijvende nesten. Deze soorten kunnen gezien ze niet zeldzaam zijn op populatieniveau geen effecten ondervinden van het verwijderen van een marginaal deel van hun broedgebied.

Gezien de werken doorgaan in woongebied is geen omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen noodzakelijk. De aanvraag veroorzaakt ook geen ontbossing. Het bosje dat zich situeert op het zuiden van het perceel blijft staan.

Verder is stelt het Agentschap voor Natuur en Bos formeel dat enig effect op een speciale beschermingszone of Vlaams ecologisch netwerk uitgesloten is. Het terrein ligt 2 kilometer van Vlaams ecologisch netwerk en meer dan 6 kilometer van een speciale beschermingszone. Dit is zeer ver. Bovendien wordt nagenoeg geen emissies van verzurende en vermestende stoffen veroorzaakt. In elk wetenschappelijk opzicht zijn effecten uitgesloten.

..."

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht een gunstig advies uit.

Gelet op de deskundigheid en gedetailleerdheid alsook zorgvuldigheid van het advies, waarbij alle vereiste aandachtspunten behandeld worden, wordt bedoeld advies, na eigen onderzoek, volledig onderschreven en overgenomen. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 6,20km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,80km van VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het N-decreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.

De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met de laatste versie van de impactscoretool. Op die manier wordt nog steeds voldaan aan de vereisten van artikel 3 van het Stikstofdecreet.

Deze werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt minder dan de drempelwaarde van 1%.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 Mobiliteit

Het programma van de ontwikkeling bestaat uit:

- Kantoorruimte: 1324m² BVO -> max. bezetting van 80 werknemers en 10 bezoekers;
- Polyvalente ruimte: 924m² BVO -> max. bezetting van 200 personen;
- Studentenhuis: 1306m² BVO
- Studentenkamers: 530 kamers, waarvan 18 studio's voor 2 personen.

Stad Gent beschikt over parkeerrichtlijnen voor fiets en auto.

- Fiets: voor de kantoren gaat het ontwerp uit van een modal split van 70% fietsers, er worden 74 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 34% voor elektrische fietsen en 24% voor buitenmaatse fietsen, evenals kleedkamers en douches.

Voor de buurtgerichte dienstverlening zijn 110 plaatsen op niveau -1 voorzien, evenals 12 fietsparkeerplaatsen aan de inkomzone van deze polyvalente ruimte.

Voor de studenten zijn 564 fietsstelplaatsen voorzien in 2 afsluitbare fietsenbergingen evenals 52 plaatsen voor bezoekers.

In totaal worden er op de site 812 fietsparkeerplaatsen voorzien, terwijl de parkeernorm 641 plaatsen voorschrijft.

- Auto: het aantal parkeerplaatsen voor de kantoren is conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent, met name

Voor de buurtgerichte functies worden 10 parkeerplaatsen voorzien, echter bij avondgebruik van de polyvalente ruimte kunnen de parkeerplaatsen van de kantoren worden gebruikt.

Voor de studenten worden geen parkeerplaatsen voorzien, conform de richtlijnen van de stad. Wel wordt een kiss-and-ride voorzien.

Wat de toename aan verkeersbewegingen betreft, volgt uit de mobiliteitstoets:

- Kantoren: in de ochtendspits 12 personenwagens en 8 personenwagens in de avondspits, bijkomend 8 verplaatsingen door bezoekers;

- Buurtgerichte dienstverlening: gelet op het buurtgericht karakter wordt uitgegaan van 40 toekomend en 40 vertrekkende verplaatsingen, buiten de spitsperiode.

- Studenten: 164 verplaatsingen met de wagen, verspreid doorheen de dag en wellicht over 2 dagen.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat er geen wezenlijke afwikkelingsproblemen verwacht worden, gelet op de beperkte toename van verkeer, hoofdzakelijk van de kantoren. Als maatregel wordt oa voorgesteld de studenten te sensibiliseren rond bereikbaarheid met duurzame vervoersmodi en het ontbreken van parkeerplaatsen voor wagens.

Verder blijkt uit de mobiliteitstoets dat veilige fiets- en voetpaden en oversteekplaatsen langs de Kortrijksesteenweg ontbreken.

Appellanten stellen dat het niet realistisch is dat er geen enkele student met de eigen wagen komt en er bijgevolg te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn.

In de toelichting bij artikel 4.28 van het Algemeen Bouwreglement wordt o.a. 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 Stad Gent, is uitdrukkelijk opgenomen dat 'geen autoparkeerplaatsen toegestaan zijn' voor studio's, kamerwoningen en studentenhuysvesting.

Het niet voorzien van autoparkeerplaats op eigen terrein is dus in overeenstemming met het stedelijk beleid ter zake.

Er worden ruim meer fietsparkeerplaatsen voorzien dan de richtlijnen van de stad voorschrijven.

Hierdoor kunnen ook (niet-)studenten die op bezoek komen hun fiets op een veilige en ordentelijke manier parkeren.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

De bezwaren worden als volgt samengevat en behandeld:

10.1. Beleid

--> **Strijdig met bestemming:**

Voor de site is het enige relevante plan het Gewestplan Gentse en Kanaalzone dd. 14 sept. 1977 (andere planniveaus ontbreken), waar het gebied is ingekleurd als "woongebied". "Woongebied" laat principieel collectieve studentenhuisvesting toe alsook het aangevraagde "aanvullend programma", maar er moet een toetsing gebeuren aan de onmiddellijke omgeving. Artikel 5.1.0 stelt : "Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

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

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

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

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

--> Bespreking bezwaar:

In het bezwaar wordt niet betwist dat collectieve studentenhuisvesting binnen de bestemming woongebied vergunbaar is. Er wordt wel gesteld dat geen rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving, wat een voorwaarde is volgens de VCRO. De omgeving rond het terrein kan onderverdeeld worden in twee delen. De zuidoost zijde grenst aan de woonwijk Pleispark. Langs de Kortrijksesteenweg zijn verschillende villa's in de wijk omgevormd naar kleinschalige kantoren. Eenmaal weg van de steenweg heeft de wijk een uitgesproken residentieel karakter met vrijstaande villa's in een groene omgeving. Aan de noordwestzijde grenst het projectgebied aan de drukke infrastructuur van de Kortrijksesteenweg en het klaverblad van de E40. Hier staat grootschalige bebouwing met een variërende typologie van handelszaken en kantoorcomplexen zoals de KBC-toren met een hoogte van 118 m en het IPES-gebouw (in opbouw) van 42 m hoog. De onmiddellijke omgeving kan dus niet herleid worden tot de residentiële buurt van het Pleispark. Dit is een te eenzijdige kijk op het terrein en de omgeving.

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

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

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34 000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3 800 erkende studentenunits bijkwamen. Uit de studieopdracht "Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000

studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuysvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwingswerken worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien de stijgende druk en vraag naar studentenhuysvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst. Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuysvesting aanzienlijk moet groeien. Het zijn de grote projecten die hierin het echte verschil kunnen maken. Bijkomend zorgt een groot aandeel kamers in hetzelfde gebouw ervoor dat ingezet kan worden op een sterk beheer en dat de kamers betaalbaar op de markt kunnen komen.

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

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

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

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

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

binnen de "westelijke torenrij", in de Steenwegstudie (2007) met de selectie van het projectgebied als "baken" en vervolgens hernomen in Ruimte voor Gent met een selectie van het terrein als "transferium" en een herneming van de visie voor de westelijke torenrij.

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

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

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

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

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

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

--> Verkaveling:

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

--> Bespreking bezwaar:

Het referentienummer van de verkaveling waarnaar verwezen wordt is 2005 ZW 175/00 en werd beslist op 05/01/2006. De verkaveling ligt centraal in het Pleispark, omvat een oppervlakte van 2 700

m² en bevat 2 loten met telkens 1 vrijstaande eengezinswoning. Het klopt dat bij de beslissing over de verkaveling het volgend voorschrift via bijzondere voorwaarde is toegevoegd:

"enkel eengezinswoningen zijn toegestaan". De context van deze verkaveling centraal in de wijk en het project uit de aanvraag zijn volledig anders. Het projectgebied is maar liefst 17 142 m² groot en vormt een eiland dat omgeven is door de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat. Het grenst aan de rand van de wijk Pleispark en maakt er geen deel van uit. Het terrein heeft een volledig andere typologie dan het terrein waarvan sprake. Er valt dus geen vergelijking te maken tussen beide sites. Bovendien wordt verwezen naar een beslissing van een 18 jaar geleden. Een vergelijking maken tussen twee dossiers met een tijdsverschil van 18 jaar is niet relevant gezien de wijzigingen in de ruimtelijke context, de wetgeving en visies. Ter vergelijking: een stedenbouwkundig attest heeft een geldigheidsduur van 2 jaar om dezelfde redenen.

*--> **Beleidsnota CM-site:***

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

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

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

Er wordt verwezen naar een ministerieel besluit van de Vlaamse Overheid op 8 juni 2008. De opmerkingen en bezwaren die onderschreven werden door minister Dirk Van Mechelen, blijven ook momenteel nog steeds overeind. Het bestuur heeft steeds gemeend dat een dergelijk grootschalig project niet haalbaar is op deze gronden. Derhalve menen de bezwaarindieners dat een zorgvuldig bestuur hier niet van kan afwijken.

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

De beleidsnota CM-site is inderdaad geen verordenend instrument. De nota werd opgemaakt door de dienst stedenbouw en ter info voorgelegd aan het college. De aanleiding van de opmaak van de nota was de moeilijke vergunningshistoriek van verschillende aanvragen op het terrein.

Begin jaren 2000 diende CM namelijk een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (2003/70171) in voor een kantoorgebouw (12 000 m² bruto vloeroppervlakte) met bijhorende commerciële ruimte (3 500 m²) in een torenvolume. Ongeveer 400 mensen konden werken in de toren.

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

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

Op basis van Ruimte voor Gent werden de randvoorwaarden voor projectontwikkeling bijgesteld. Ruimte voor Gent acht een tramdoortrekking noodzakelijk om de economische potenties ten volle te kunnen benutten. Met het huidig bereikbaarheidsprofiel zijn functies met een beperkte

autoattractiviteit beter geschikt. Het gaat om functies zoals detailhandel met grote winkelloppervlaktes, grootschalige leisure, maakbedrijvigheid en studentenhuisvesting. Studentenhuisvesting is een vorm van wonen die geen automobilititeit genereert. Aan het verblijf zijn m.a.w. géén parkeervoorzieningen gekoppeld (m.u.v. kortparkeerplaatsen voor 'laden- en lossen'). De conclusie was dat een autonome en grootschalige kantoorontwikkeling pas verdedigbaar is wanneer de site ontsloten is door een hoogwaardig openbaar vervoer.

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

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

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

--> **Behoorlijk bestuur:**

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

--> **Bespreking bezwaar:**

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

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

10.2. Hinderaspecten en milieueffecten

--> **Geluidsoverlast:**

Plint:

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

Technische installaties:

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

Nachtlawaai:

In de buurt van de site is niets om studenten te entertainen of bezig te houden: geen activiteiten, geen cafés, geen park. Wat houdt studenten tegen om met een bak bier en een soundbox op het

rondpunt in de woonwijk te komen zitten vraagt een bewaarindienster zich af (zie Maaltebruggepark waar studenten van Don Bosco wandelen).

--> Bespreking bezwaar:

Plint:

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

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

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

Technische installaties:

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

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

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

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

Nachtlawaai:

De Stad Gent kiest ervoor om inzake 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.

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

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

Op het vlak van community-vorming wordt er in de studentenhomes van UGent met homeraden gewerkt. Deze raden worden door de studenten zelf georganiseerd. De homeraad neemt verantwoordelijkheid op in het informeren en verbinden van de (nieuwe) studenten door het organiseren van allerlei activiteiten (sport, film, spelletjesavonden...) maar ook acties zoals de milieukeek om te sensibiliseren over energieverbruik of de swap-shop waarbij studenten spullen herbruiken. De kotcoach is een UGent-medewerker die voor alle studentenhomes inzet op communicatie en verbinding door een laagdrempelig aanspreekpunt te zijn voor de studenten. Waar mogelijk worden problemen door bemiddeling aangepakt, indien nodig kunnen ook concrete maatregelen of zelfs sancties ten aanzien van individuele studenten genomen worden. Voor de verschillende studentenhomes zijn homebeheerders verantwoordelijk. Zij volgen het onderhoud en de herstellingen op en zien onder meer toe op het naleven van de veiligheidsregels. Verder heeft de UGent een interne bewakingsdienst die 24/7 alarmen en noodoproepen behandelt. Zowel technische problemen, security-incidenten als bijvoorbeeld foutparkeerders of geluidsoverlast worden daar onmiddellijk aangepakt door een team van bewakingsagenten en technische medewerkers. Ook buurtbewoners kunnen 24/7 contact opnemen als er problemen zijn met UGent-gebouwen.

--> **Vandalisme:**

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

--> **Bespreking bezwaar:**

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de kelderbergingen en sorteerstraat buiten het gebouw. Het verzamelen en afvoeren van het afval gebeurt dit op een georganiseerde manier. Het toenemen van vandalisme en vervuiling is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is deze vervuiling en vandalisme niet uit te sluiten. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.

--> **Beheersovereenkomst:**

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

--> **Bespreking bezwaar:**

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

beheer georganiseerd door 1 van de functies in de plint (handelszaak, dienst ...), een gedeelde conciërge met een naastliggend sociaal huisvestingsproject...

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

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

Aangezien het beheer georganiseerd wordt door UGent, is een inwonende conciërge niet gevraagd. Wat wel interessant is, is het voorzien van een afgesloten kantoorruimte voor de gebouwbeheerder. Dit kantoor is het fysiek aanspreekpunt voor studenten en bewoners om bezorgdheden mee te geven. Via bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat "in torenvolume B op het gelijkvloers een afgesloten ruimte van minstens 10 m² met bureau ingericht moet worden dat als kantoor gebruikt kan worden door de gebouwbeheerder." Op deze manier krijgt de beheerder ook een fysieke plek in het gebouw. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

--> Visuele vervuiling:

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

--> Bespreking bezwaar:

Het gaat om ondergrondse afvalcontainers. Dit betekent dat het grootste deel van de containers ondergronds zit. Visueel is aan de bovenkant enkel een kleine constructie van nog geen meter hoog zichtbaar. Er kan dan ook geen enkele visuele vervuiling door deze constructies plaatsvinden. De locatie van de containers is weloverwogen. De containers liggen aan de zuidzijde van het terrein, daar waar vroeger de twee eengezinswoningen stonden. Op deze plaats staan in de bestaande situatie geen grote bomen op de grens met het openbaar domein. Er staan enkel 2 kleine straatbomen die verplaatst worden. Ook de bestaande gracht is op deze plek reeds ingebuisd. De containers moeten grenzen aan het openbaar domein en bereikbaar zijn via een kraan. Dit maakt het onmogelijk om een groenbuffer tussen de containers en het openbaar domein te realiseren. De plaats voor de ondergrondse afvalcontainers is weloverwogen.

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

--> Schaduw en inkijk:

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

--> **Overlast werf:**

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

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

Voor aanvang der werken moet de totale boombeschermingszone (TBBZ) van de te behouden bomen afgezet worden op aanwijzing van een boomdeskundige. De verbodsbepalingen beschreven in het BEA-rapport met betrekking tot de TBBZ moeten gerespecteerd worden. De te behouden bomen worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen. De infiltratiegrachten dienen lokaal minder diep gemaakt te worden (en gecompenseerd elders waar geen bomen geïmpacteerd worden) indien wortelschade te groot wordt (omgeving bomen nrs. 81, 52 en 46). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

--> **Archeologie:**

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

Om te vermijden dat er toch archeologische resten op het terrein zouden verdwijnen zal bijkomend archeologisch vooronderzoek gevoerd worden dat beschreven staat in de archeologienota toegevoegd aan de aanvraag. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft akte genomen van de archeologienota. Bovendien wordt het volgende opgelegd als bijzondere voorwaarde: "De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 28634 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

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

--> **Natuur:**

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

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

--> **Biologische waardering:**

Op de Biologische waarderingskaart van Gent staat meer dan ¾ van de site gemerkt als een complex van biologisch waardevol tot zeer waardevolle elementen. Op de site zelf verdwijnt onvermijdelijk deze natuur maar men heeft onvoldoende aandacht voor de bescherming van de resterende natuur op zowel de site zelf als daarbuiten. Dit is nochtans wettelijk verplicht wegens de zorgvuldigheidsplicht qua natuur (cf. Vlaams Natuurdecreet).

--> *Bespreking bezwaar:*

Het terrein is grotendeels een biologisch waardevol grasland (hp+) met verspreid enkele hoogstammige bomen en anderzijds een bosje. Langs de Drie Koningenstraat situeert zich nog een zeer waardevolle oude haagbeukenrij. Het bosje en de rij haagbeuken worden intact behouden. Het grasland wordt effectief ingenomen. Deze vegetatie is niet beschermd volgens het natuurdecreet. Bij

de bepaling van de positie van het gebouw is getracht om zoveel mogelijk opgaand groen te behouden (bosje, bomen). Gezien gelegen in woongebied, is het bebouwen van het terrein toegelaten, maar de aanwezige natuurelementen zijn dus wel degelijk 'sturend' geweest. Een ETT'er is aangesteld om het te behouden opgaand groen te beschermen door het formuleren van maatregelen.

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

--> **Bemaling:**

De bemaling is met 224.460 m³ gedurende 9 maanden enorm. Quasi het hele perceel wordt bemaald en het grondwaterpeil moet minstens 6,5 m dalen. De invloedstraal hiervan is 800 m richting het Pleispark. De invloed op de omgeving wordt niet verder toegelicht in de aanvraag en lijkt niet grondig te zijn onderzocht.

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

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

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

--> **Bespreking bezwaar**

Het bezwaar handelt over de mogelijke schade aan bomen, een vijver en woningen buiten de site.

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

Het zettingsgevaar werd onderzocht in het rapport bij de aanvraag (zie '2024 02 27-LSCH_SWOU-AGT5436-Rapport-v1'). De berekende theoretische zettingen zijn lager dan 20 mm (12 mm). Ook de berekende differentiële zettingen bedragen tussen 1/1020 en 1/1190, wat lager is dan de algemeen aanvaarde grenswaarde van 1/700 (Richtlijnen Bemalingen 2021 – VMM).

Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling is beperkt. Er wordt de aanvrager wel op gewezen dat hij zich moet houden aan artikel 5.53.1.3 van VLAREM II dat zegt dat alle voorzorgen genomen moeten worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden.

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

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

Ook buiten het eigen terrein moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bomen overlevingskansen te bieden die door de werken geïmpacteerd kunnen worden. Dit betreft in het bijzonder de grote bomen in het Pleispark en ook de vijver ter hoogte van perceel 350N langs de Kortrijksesteenweg. Maatregelen kunnen onder andere de volgende zijn: waar nodig de bevoeiing/infiltratie en het plaatsen van peilbuizen op 3 plaatsen in de wijk (1 peilbuis op een openbare groenzone aan Maaltemeers (ter hoogte van Maaltemeers 81 en 94), 1 peilbuis op de openbare groenzone op het rondpunt aan Pleispark (ter hoogte van Pleispark 27, 29 en 10) en 1

peilbuis naast de vijver op perceel 350N langs de Kortrijksesteenweg. Op deze manier kunnen grondwatertafeldalingen opgevolgd worden en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en de vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) ingeschat worden.

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

Op deze manier worden mogelijk schadelijke invloeden ondervangen zoals de daling van grondwater en droogteperiode en moet de initiatiefnemer de groendienst van de stad contacteren en in overleg met een ETW'er nagaan welke maatregelen genomen moeten worden.

Indien het grondwater op een redelijke peil blijft en het regent voldoende, zijn er geen maatregelen buiten de projectzone nodig

De bovenstaande maatregelen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

--> **MER plicht:**

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

--> **Bespreking bezwaar:**

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

De project-MER-plicht geldt meestal voor grote of ingrijpende projecten. In vele gevallen zal men drempelwaarden gebruiken (in de vorm van productieomvang of lengte- of oppervlaktemaat).

Wanneer die drempels overschreden worden, geldt de MER-plicht. Deze projecten zijn opgenomen in bijlage I en II van het MER-besluit. Voor sommige kleinere projecten geldt een screeningsplicht.

Alleen als een screening van het project uitwijst dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, moet een MER opgemaakt worden. Deze projecten zijn opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Het huidige project valt onder rubriek 10.b, rubriek 10.j en rubriek 2.c uit bijlage III van het MERbesluit waardoor enkel een screeningsplicht geldt. Aan de vergunningsaanvraag werd een uitgebreide project-mer-screening toegevoegd waarin het effect van het project op de mobiliteit, bodem, watersysteem, luchtkwaliteit, geluid/trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, licht/straling en afvalstoffen uitvoerig werd onderzocht. De volledige project-mer-screening is opgeladen als bijlage "PrMERscreening Drie Koningen" bij het dossier. De conclusie van de screening is:

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

Bijgevolg voldoet de aanvraag aan de MER-plicht.

10.3. Afwatering

--> **Wateroverlast:**

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

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

--> *Bespreking bezwaar:*

Het cijfermateriaal in het bezwaar is niet correct. Het perceel uit de aanvraag heeft een oppervlakte van 17 142 m² en bevindt zich langs een steenweg. Op dit perceel worden 3 volumes met gemeenschappelijke plint en een zonebezetting (inclusief ondergrondse parking) van 4 775 m² opgericht. Daarnaast wordt circa 1 757 m² verharding aangelegd in functie van brandweerbereikbaarheid, de auto-ontsluiting en fiets-, wandelpaden. Op deze manier wordt circa 38% van het terrein verhard en bebouwd. Het overige gedeelte van het terrein blijft groen en onverhard. De veronderstelling dat 81% van de site verhard wordt, klopt dus niet. Volgens recent opgemaakte overstromingskaarten (2023) is de volledige site niet overstromingsgevoelig. Enkel in de omgeving van de Grietgracht, die van het noordoosten tot het zuidwesten doorheen het Pleispark loopt, is de overstromingskans zeer groot. De grootste overstromingskans bevindt zich in het zuiden van de wijk op minstens 140 m van het projectgebied. Deze overstromingskaarten maken deel uit van het Watertoetsbesluit en zijn goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022.

Het perceel uit de aanvraag staat niet gekend als een watergevoelig perceel. De impact op het overstromingsregime wordt bijgevolg geacht miniem te zijn. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden inzake overstromingsveilig bouwen zoals we elders in het Pleispark wel zouden opleggen. Het hemelwater dat neervalt moet wel op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en mag niet afgevoerd worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

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

--> **Riolering:**

De bezwaarindiener stelt dat er geen gescheiden rioleringsstelsel ligt langs de N43 en vreest dat de overloop van zowel het sanitair water als van de septische putten (voor de toiletten) in de gracht zal geloosd worden en niet naar het RWZI zal lopen. Nergens kon de bezwaarindiener een raming van het afvalwater van de badkamers, toiletten, keukens ed. vinden. De bezwaarindiener vraagt zich af of dergelijke lozing nog verantwoord is in deze tijd en wat het effect op de waterkwaliteit zal zijn. De riolering in het Pleispark loopt zowel op straat als binnenshuis bij hevige regenval vaak over omdat deze te hoog gelegen is. De bezwaarindiener maakt zich zorgen welke invloed 548 bijkomende douches en toiletten zullen hebben en vreest dat de riolering hier niet op voorzien is.

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

10.4. Mobiliteit

--> **Gebrekkig openbaar vervoer:**

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

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

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

Dit project van de Vlaamse Overheid plant 10 kilometer nieuwe tramlijnen, onder meer op een groot stuk van de Kortrijksesteenweg, tussen het Parkbos en de huidige eindhalte aan Maria Middelaes. De verlenging van de bestaande tramverbinding zal het aanbod van het openbaar vervoer op de Kortrijksesteenweg sterk verbeteren. De ambities van dit project mikken ook op veilige voetgangers- en fietsinfrastructuur. De startnota en het schetsontwerp van Gentspoort werd inmiddels goedgekeurd waardoor dit project op schema blijft om met de werken te kunnen starten in 2027.

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

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

--> **Verkeersveiligheid**

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

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

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

De bezwaarindiener merkt op dat het aanliggend fietspad dateert uit 1954 en al vele malen opgeknapt diende te worden door AWW. Er liggen geen fietspaden in de Drie Koningenstraat en het Pleispark. De fietspaden richting de diverse supermarkten in Sint-Denijs-Westrem langs de N43 zijn erg gevaarlijk aangezien er onder meer de op- en afritten van de E40 moeten gekruist worden. Er is géén gescheiden veilig fietspad langs de erg drukke N43 van de site tot aan de Ringvaart.

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

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

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

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

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

--> **MOBER:**

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

o De aanname dat een student 2.08 enkele bewegingen/dag maakt is een onderschatting. Onderzoek door chatgpt toont aan dat een student tot 8 keer per dag zijn kamer kan verlaten en terugkeren.

o De aanname dat in bij de wisseling in het weekend 30% van de studenten hetzij zelf met de auto rijdt (7.3%) of afgezet wordt (enquête 2017) klopt niet. De capaciteit van tram en bus halveert in het weekend waardoor er een veel hoger percentage met de auto hetzij afgehaald/afgezet worden hetzij zelf rijden. M.a.w. de impact qua autoverkeer zal veel hoger zijn dan voorgespiegeld.

o De aanname dat alle 548 studenten tijdens de week enkel fiets of OV zullen gebruiken en nooit een auto lijkt niet realistisch. Er wordt verwezen naar reglementen die stipuleren dat de studenten niet met de wagen mogen komen en dat de projectontwikkelaar hen daar moet op wijzen. Wie gaat hen penaliseren wanneer ze dat toch doen?

o De aanname dat de bezoekers van de polyvalente zaal (capaciteit 200 p.) vooral met OV, fiets of te voet zullen komen en amper met de auto is niet realistisch. De bezwaarindiener merkt op dat bij "Totale verkeersgeneratie" op pag. 25 men bij het totaal overzicht de verkeersgeneratie door de studenten vergeten toevoegen is.

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

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

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

De tabel met de "totale verkeersgeneratie op een maatgevend moment" geeft inderdaad enkel de

verkeersgeneratie weer van de werknemers en bezoekers van de kantoren en de buurtgerichte dienstverlening met overlap van de kantoren. In de tabel werd enkel rekening gehouden met de functies die autoverkeer genereren tijdens de klassieke ochtend- en avondspitsuren. De autobewegingen van de student beperken zich veelal tot het wekelijks op- en afhalen van studenten en zijn sterk gespreid doorheen de dag. Het is dus geen vergissing om de verkeersbewegingen van de studenten niet op te nemen in de tabel.

--> **Parkeerdruk:**

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

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

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

--> **Bespreking bezwaar:**

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

--> **Parkeerbeleid:**

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

--> **Bespreking bezwaar:**

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

Uit de participatie in 2021 bleek er geen draagvlak te bestaan voor het invoeren van een dergelijk parkeerregime. Daarom is er geen parkeermaatregel opgenomen in het uiteindelijk goedgekeurde en in 2024 ingevoerde wijkmobiliteitsplan. Het invoeren van een parkeerbeleid betekent concreet betalend parkeren. Dit is enkel overdag geldig, net zoals in de andere wijken van de stad. Men moet wel beseffen dat het invoeren van betalend parkeren ook consequenties heeft voor de bewoners, zoals maximaal 2 bewonerskaarten kunnen hebben, en eveneens betalend parkeren inhoudt voor de eigen bezoekers. Dat is een maatregel die bekeken kan worden indien ze nodig is en er wel een draagvlak voor ontstaat.

--> **Verkeersdruk:**

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

10.5. Burgerrechtelijke aangelegenheden

--> **Waardevermindering:**

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

--> **Communicatie:**

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

--> **Gemeenschapsgevoel:**

De komst van een groot aantal studenten kan de sociale cohesie in de buurt verstoren.

Studenten hebben vaak een ander leefritme en andere behoeften dan de huidige bewoners, wat kan leiden tot spanningen en een verminderd gemeenschapsgevoel.

--> *Bespreking bezwaar:*

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

--> **Precedentswaarde:**

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

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

--> *Bespreking bezwaar:*

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

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

10.6. Functionele inpasbaarheid

--> Kantoorfuncties:

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

--> Bespreking bezwaar:

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

--> Buurt ondersteunende functies:

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

--> Bespreking bezwaar:

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

--> Woontypologie:

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

--> Bespreking bezwaar:

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

--> Gebrek aan voorzieningen:

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

--> Bespreking bezwaar:

Het bezwaar geeft aan dat er te weinig infrastructuur en voorzieningen beschikbaar zijn in de buurt om de grootschalige studentenhuisvesting te ondersteunen. Het projectgebied ligt langs de Kortrijksesteenweg en maakt deel uit van een sterk dynamische plaats. In de buurt zijn vooral grootschalige winkels en franchises langs de Kortrijksesteenweg (bv. de fitness). Deze bedienen een veel ruimer cliënteel dan enkel de bewoners van het Pleispark. Extra mogelijk cliënteel kan juist een boost betekenen voor nieuwe winkels. Tegelijk wordt er niet gebouwd ten koste van een aanzienlijk aantal woningen, waardoor er ook geen mogelijke klanten wegtrekken.

Voorzieningen in de nabijheid van de site zijn onder meer: op <100 m (Bio Planet), ca. 500 m

(Bakkerij Aernoudt, Delhaize Shop & Go, Panos), +/-1,60 km (Delhaize De Sterre), ca. 2 km (Carrefour SDW & Lidl), fietswinkels op <100 m en ca. 500 m, IKEA (restaurant en voedingswinkel) op ca. 800 m, 2 Fitnessen binnen de 500 m. Anderzijds zal de aanwezigheid van 550 studenten ook nieuwe voorzieningen en handelszaken aantrekken.

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

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

--> Privaat karakter:

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

--> Bespreking bezwaar:

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

..."

2.7 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.7.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode ID 28634.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/28634> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013".

2.7.3 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is wat de bestemming betreft in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de **woongebieden** 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 kan niet worden betwist dat studentenhuysvesting qua bestemming verenigbaar is met het woongebied. Studentenkamers vervullen in de eerste plaats een woonfunctie, waarbij studenten verblijven in een vorm van een woonentiteit.

Aangezien het om een collectieve grootschalige studentenhuysvestingsproject gaat, wordt deze volgens de definities van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent beschouwd als een gemeenschapsvoorziening. Gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden toegelaten in woongebied, op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit aspect wordt behandeld onder punt 2.7.5 'goede ruimtelijke ordening'.

Een kantoorruimte en polyvalente ruimte zijn principieel in overeenstemming met de bestemming 'woongebied.'

b) Overeenstemming met bepalingen Algemeen Bouwreglement (ABR)

Volgens het college van burgemeester en schepenen is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van het ABR. Appellanten voeren echter verschillende tegenstrijdigheden aan.

· Art. 3.2: de aanvraag gaat gepaard met te veel nieuwe verhardingen op de bestaande percelen.

Conform voormeld artikel dient het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt te worden, dit betreft evenwel een opportuiniteitskwestie.

Het terrein heeft een oppervlakte van 17145m², waarvan 8053m² als extensief beheerde groenzone wordt voorbehouden. Bijkomend heeft de voorziene gracht (wadi) een oppervlakte van 758m². Meer dan de helft van het terrein wordt aldus vrij van bebouwing en verharding gehouden en ingegroend. De bezetting op het terrein bedraagt ongeveer 38%.

De intensief en semi-intensief beheerde zones hebben samen een oppervlakte van 3258m². Dit betreffen ook de groenzones bovenop de ondergrondse constructies en de daktuin, strikt genomen dus verharding. Echter wordt deze groen aangelegd, waardoor het doel van voormeld artikel – om wateroverlast en verdroging te voorkomen- hiermee niet in het gedrang komt.

De paden, inrit naar de ondergrondse parkeergarage en kiss-and-ride beperken zich tot een oppervlakte van 1891m². Het betreffen noodzakelijke verhardingen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen en de brandweerbereikbaarheid. De brandweerverharding valt bovendien waar mogelijk samen met de paden voor voetganger en fietser.

Er wordt geoordeeld dat het aandeel verharding op de projectsite niet overmatig te noemen is en beperkt blijft het strikt noodzakelijke.

· Art. 3.3: het inbuizen van de gracht is verboden, een afwijking werd niet gevraagd.

Het inbuizen van grachten en waterlopen is conform voormeld artikel wél toegelaten indien dit voor de aanleg van een openbare weg noodzakelijk is of indien dit de enig mogelijke toegang tot een kadastraal perceel betreft.

Ter hoogte van het nieuwe fietspad met de Kortrijksesteenweg wordt de bestaande gracht ingebuisd. Het fietspad betreft een weg met een openbaar/publiek karakter waardoor het inbuizen van de gracht volgens voormeld artikel ABR wel toegelaten is.

Aangezien de Drie Koningenstraat een smalle straat is zonder fietspaden en gelet op het feit dat de meeste studenten zich met de fiets verplaatsen, is het noodzakelijk een fietspad op de site te voorzien, zodoende een veilige verbinding tussen de Kortrijksesteenweg en de inrit naar de fietsenstalling voor de studenten te creëren.

Bovendien blijkt uit het advies van het college van burgemeester en schepenen in laatste aanleg dat de inbuizing van de gracht reeds werd vergund op 28 oktober 2020 door de Vlaamse overheid in kader van de heraanleg van het kruispunt Kortrijksesteenweg – Drie Koningenstraat.

· Art. 3.5: er wordt in de aanvraag in minstens 3 afvoeren voorzien terwijl de verordening slechts één aansluiting voor de afvoer van afvalwater per onroerend goed toelaat.

Deze bepalingen zijn afgestemd op het rioolaansluitingsreglement van Farys, beheerder van de openbare riolering in Gent.

De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bepalingen van voormeld artikel.

Volgens de plannen worden er per toren septische putten voorzien, die vervolgens d.m.v. een gemeenschappelijk stelsel aansluiten op de riolering van de Drie Koningenstraat. Derhalve is er sprake van slechts één aansluitpunt op de openbare riolering en voldoet de aanvraag aan voormeld artikel ABR.

- Art. 3.8: niet ieder dak is voorzien van een groendak.

Een deel van de platte daken (1220m²) wordt aangesloten op hemelwaterputten met hergebruik van het hemelwater. Deze platte daken moeten niet voorzien worden van een groendak. Volgens het ABR is het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor nuttig hergebruik is aangetoond, vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak. De rest (1945m²) wordt als groendak aangelegd.

- Art. 4.22: verbod omvorming beschermde eengezinswoning.

Een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220m² bedraagt.

De netto vloeroppervlakte van een woongebouw is de som van de horizontale vloeroppervlakte van elke bouwlaag. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkant van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die het gebouw begrenzen. De netto vloeroppervlakte onderdaks wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 2,2m. Als deze zone minimum 4m² groot is, dan wordt bijkomend bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,8m.

Volgens de aangeleverde informatie heeft woning nr. 10 een bruto bruikbare oppervlakte van 433,70m², hier bestaat geen twijfel over dat de netto vloeroppervlakte meer dan 220m² bedraagt. De woning nr. 12 heeft een bruto vloeroppervlakte van 274m². De woning is voorzien van een mansardedak, waardoor er 2 in hoogte volwaardige verdiepingen zijn. Redelijkerwijs kan ervan uit worden gegaan dat de netto vloeroppervlakte groter is dan 220m².

In haar advies in laatste aanleg stelt het college van burgemeester en schepenen dat de vergunde plannen van beide woningen werden nagemeten, waaruit blijkt dat beide woningen een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m² hebben.

- Art. 4.26: de studentenhuisvesting omvat 530 kamers, waarvan slechts 12 studio's voor 2 personen. Studentenappartementen worden niet voorzien. Aan de mix van types en oppervlaktes is niet voldaan.

Artikel 4.26 verplicht niet tot het realiseren van studentenappartementen, maar legt enkel verplicht een menging van verschillende types en groottes op. In voorliggende aanvraag wordt voorzien in studentenkamers zonder eigen voorzieningen met een oppervlakte van 12m² (76%), studentenkamers met eigen sanitair, met een oppervlakte van 15m² (3%), studentenkamers met eigen sanitair met een oppervlakte van 18m² (17%) en studentenstudio's voor 2 personen met een oppervlakte van 32m² (3%).

Er wordt m.a.w. een mix van verschillende types en groottes gerealiseerd waardoor de aanvraag voldoet aan voormeld artikel ABR.

- Art. 5.5. §2: de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien in de ondergrondse kelder ipv op maaiveldniveau.

- Art. 5.6. §1: volgens dit artikel heeft een fietsparkeerplaats voor een standaard fiets een oppervlakte van 2,20m² nodig. Dit betekent dat er minder fietsen kunnen worden gestald dan gesteld. Voor een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is artikel 4.28 van toepassing. Volgens dit artikel moet de gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen een minimum oppervlakte van 1m² per unit bezitten.

De artikels 5.5 en 5.6 waarnaar appellant verwijst zijn recent opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van 2024, dat van toepassing is voor omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 1 augustus 2024. Voormelde aanvraag werd ingediend op 8 maart 2024 waardoor deze meest recente verordening niet van toepassing is.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ABR.

c) Verkavelingsplicht

In het verzoekschrift namens Depré e.a. wordt opgeworpen dat er een verkavelingsvergunningsplicht zou gelden. Er wordt verwezen naar het arrest Van Staeyen (RVVB-A-2223-0201 van 3 november 2022), dat stelt dat wanneer op een terrein twee (of meer) afzonderlijke appartementsgebouwen op

een gemeenschappelijke ondergrondse garage worden voorzien, er een opdeling van het terrein in afzonderlijke bouwvelden gebeurt waarvoor in principe een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond nodig is.

Er wordt niettemin maar een beperkte passage uit dit arrest geciteerd, terwijl deze passage die het doorslaggevende principe inzake verkavelingsvergunningsplicht aangeeft – m.n. de verplichting i.h.v. de vergunningverlenende overheid om de chronologie tussen bouwen en vervreemden na te gaan – wordt weggelaten:

“

7.

Daar waar de tussenkomende partij erop wijst dat het een zaak van handhaving is als ze toch zou verkavelen zonder voorafgaande verkavelingsvergunning en in het geval van een verkavelingsvergunningsplicht tot verkoop zou overgaan vooraleer de appartementen werden gebouwd, en een notaris geen dergelijke akte zou verlijden op gevaar van zijn eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid, wijst de Raad er nogmaals op dat afhankelijk van de chronologie tussen bouwen en vervreemden, er al dan niet een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is. Die vraag raakt de wettigheid van de af te geven omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en moet worden onderzocht. Dat kan niet als een kwestie van handhaving achteraf worden afgedaan.

8.1.

De tussenkomende partij voert ter betwisting van de verkavelingsvergunningsplicht in haar schriftelijke uiteenzetting nog aan dat de grond waarop de appartementen opgericht worden, dan wel in eigendom aan haar zullen blijven toebehoren, dan wel in onverdeeldheid zullen toebehoren aan de mede-eigenaars, dat elke mede-eigenaar bijgevolg eigenaar wordt van een appartement en een onverdeeld aandeel in de grond verwerft. Van een verdeling is er volgens de tussenkomende partij dan ook geen sprake. Dat verweer overtuigt niet. De Raad wees eerder al op het feit dat het onderzoek van de verwerende partij en de motivering van de bestreden beslissing niet kan volstaan in het licht van de vereiste chronologie die in het licht van de doelstelling van de verkavelingsvergunningsplicht (zelfs voor eventuele groepswoningbouw) afdoende concreet en zorgvuldig dient te worden nagegaan. Een voorafgaande vervreemding kan in de huidige stand van de procedure dan ook niet op afdoende zorgvuldige wijze worden uitgesloten.

8.2.

Uit rechtspraak van de Raad van State blijkt bovendien dat de loutere onverdeeldheid naar eigendom van de grond daarbij, geen afbreuk vermag te doen aan de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht (RvS 27 oktober 2011, nr. 216.038; RvS 8 september 2011, nr. 215.001; RvS 7 april 2011, nr. 212.552). Die rechtspraak lijkt op dat punt ook (voor en) na de interpretatieve bepaling van artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012 relevant te zijn in het geval van de feitelijke afsplitsing van de grond. Er zijn geen redenen om anders te oordelen en de onverdeeldheid in eigendom van de grond als een relevant gegeven te beschouwen voor de beoordeling van de verkavelingsvergunningsplicht of als een op zichzelf staande en steeds determinerende reden te beschouwen waarom er alsnog geen sprake zou zijn van een afsplitsing van de grond of een afbreuk aan de doelstelling van de verkavelingsvergunningsplicht. Evenmin doet deze af aan de verplichting voor de verwerende partij om de verdeling van de grond en de intentie tot vervreemding conform de voormelde bepalingen zoals hiervoor uiteengezet, elk op zich na te gaan.

9.

Het argument van de tussenkomende partij dat niet zou afgedaan worden aan de doelstellingen van het decreet, gaat dan ook uit van haar voormelde verkeerde beoordeling van de vraag wanneer een grond wordt afgesplitst enerzijds en de relevantie van de loutere onverdeeldheid van eigendom van de grond anderzijds. Gelet op de eerder vastgestelde verdeling van de grond en het gebrek aan zorgvuldig onderzoek blijkt de motivering van de vereiste chronologie tussen oprichten en vervreemden, valt dan ook niet in te zien in welke zin de loutere stelling van de tussenkomende partij dat het feit dat elk appartement met zekerheid zou worden gebouwd gelet op de onafsplitsbare omgevingsvergunning, het vermeende bebouwen van het gehele perceel, en het vermeende gebrek aan onbebouwde kavels, daaraan zou afdoen. De door de tussenkomende partij aangevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen kent verder een – minstens zonder voormeld onderzoek op het vlak van de chronologie – aan het onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplichtige aard van het project onderscheiden finaliteit die hieraan niet kan remediëren.”

In deze aanvraag wordt de chronologie tussen bouwen en vervreemden als volgt nagegaan: de projectontwikkelaar zal de gebouwen zelf realiseren, bij de aanvraag zit een beheersovereenkomst met UGent waaruit blijkt dat de studentenkamers enkel zullen verhuurd worden en niet verkocht. Hieruit blijkt dat er geen enkele bedoeling is om woongelegenheden te verkopen vooraleer ze gebouwd zijn. Hieruit kan dan ook geen verkavelingsvergunningsplicht volgen.

Verder stellen de beroepers Dupré e.a. dat er een verkavelingsvergunningsplicht zou gelden voor de afsplitsing van een deel van het bouwterrein voor het plaatsen van de elektriciteitscabine, waarbij zonder enige verdere toelichting wordt verwezen naar het arrest RvVb-A-2425-005 van 5 september 2024. In dit arrest wordt voor recht gezegd:

4. Concrete beoordeling

4.1.

Het advies van Fluvius van 18 juli 2022 luidt als volgt:

“Conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone.

Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m x 6m. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden vóór aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd.

Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius.

Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig:

- Het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot);*
- Een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is);”*

In het advies van 24 november 2022 adviseert Fluvius als volgt:

“Conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een lokaal nodig met de vereiste minimale afmetingen van 4,5m x 3m, op gelijkvloers met minimum 1 buitengevel. Op maximum 20m van openbaar domein en ten allen tijde toegankelijk. In bijlage kan u ons voorstel van locatie en standaard inrichtingsplan terugvinden. Voor het cabinelokaal zal door de initiatiefnemer aan Fluvius een recht van erfpacht worden toegestaan. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over dit recht van erfpacht en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de toegang zal door Fluvius opgemaakt worden vóór aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. De kosten verbonden aan de notariële akte van erfpacht vallen ten laste van Fluvius. Verder is het belangrijk dat het cabinelokaal opgenomen wordt in de basisakte als onderdeel van de gemeenschappelijke delen. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig:

- Een afschrift van de omgevingsvergunning (van zodra deze er is);*
- Inplantingsplan van de cabine in het gebouw”*

Het laatste advies van Fluvius van 20 april 2023 gaat vergezeld van een bijlage die door de aanvrager dient te worden getekend. De bijlage luidt als volgt (eigen nadruk):

*“Bijlage: Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden
(...)”*

Project: Dorpsstraat te Lummen

Wij verzoeken u dit document te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project. Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

(...)

Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd."

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag vergund onder volgende voorwaarde(n):

"Artikel 3. De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend:

§1. Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen:

- onder volgende voorwaarden:

(...)

Het voorwaardelijk gunstig advies d.d. 20.04.2023 van Fluvius System Operator dient strikt nageleefd te worden;"

Uit het voorgaande blijkt dat Fluvius zijn bewoordingen in elk advies heeft bijgesteld, maar er duidelijk wel één en dezelfde finaliteit in de adviezen voorligt: de grondafstand voor het plaatsen van een elektriciteitscabine dient als voorwaarde aan de vergunning te worden gekoppeld en is aldus noodzakelijk voor het vergunbaar maken van de aanvraag. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat in de bestreden beslissing het advies van Fluvius van 20 april 2023, waarin de overeenkomst tot grondafstand als bijlage is gevoegd, als "voorwaarde" aan de vergunning werd gekoppeld.

4.2.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen beweren, wordt in onderhavig dossier weldegelijk een grond verdeeld in twee kavels om "minstens één daarvan" te verkopen met het oog op woningbouw. In dat verband verwijzen de verzoekende partijen dus terecht naar het arrest van de Raad van 14 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0976. Het loutere gegeven dat het afgesplitste deel (31m²) bedoeld is voor het opstellen van een elektriciteitscabine, doet immers geen afbreuk dat het feit dat het grotere resterende onbebouwde perceel bedoeld is voor woningbouw.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, dringt zich in voorliggend dossier desondanks geen onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplicht op aangezien in voorliggend dossier er in hoofde van de tussenkomende partij kennelijk geen sprake is van een "vrijwillige afsplitsing" van het perceel dat is bestemd voor de plaatsing van een elektriciteitscabine door Fluvius. Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert "verkavelen" immers als: "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies". Uit voormelde definitie volgt dat voor de toepassing van de verkavelingsvergunningsplicht enkel vrijwillige verdelingen worden geviseerd. In de parlementaire voorbereiding bij de Stedenbouwwet van 1962 werd benadrukt dat het niet de bedoeling was om successieregelingen of verdelingen in het kader van schenkingen onder de levenden in het vaarwater

van de verkavelingsvergunningsplicht te brengen. Zo valt de verdeling van een perceel ten gevolge van een successieregeling niet onder het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningsplicht. Naar analogie hiermee valt niet in te zien waarom een gedwongen afsplitsing (kosteloze grondafstand) opgelegd als voorwaarde bij de vergunning wel de verkavelingsvergunningsplicht zou activeren.

Aangezien de afsplitsing van het perceel voor de elektriciteitscabine in essentie voortvloeit uit de voorwaarde tot grondafstand in het advies van Fluvius van 20 april 2023 om het project RvVb - 49 vergunbaar te maken, is de afsplitsing van het betrokken 'lot' niet vrijwillig gebeurd. Zonder de adviezen van Fluvius waarin een gedwongen grondafstand van het stuk perceel waarop de elektriciteitscabine zal komen wordt geëist, zou er geen deel van het aanvraagperceel zijn afgesplitst door de tussenkomende partij, minstens blijkt dit nergens uit de gegevens van het dossier. Dat wordt ook bevestigd door de vaststelling dat uit het oorspronkelijk inplantingsplan bij de aanvraag door de tussenkomende partij geen afsplitsing van een stuk grond voor een elektriciteitscabine werd beoogd. De grondafstand van het perceel aan Fluvius en de intekening op het inplantingsplan hiervan heeft juridisch dan ook veeleer het karakter van een vergunningsvoorwaarde die reeds in de fase van de vergunningverlening aan de tussenkomende partij werd bekendgemaakt en waaraan de tussenkomende partij haar aanvraag heeft aangepast met het oog op de vergunbaarheid van haar project. In de bestreden beslissing wordt de naleving van het advies van Fluvius van 20 april 2023 immers als voorwaarde opgelegd, waardoor de verwerende partij hiermee erkent dat de aanvraag niet zou kunnen worden vergund zonder de voorwaarden die zijn opgelegd in dat advies (i.e. grondafstand aan Fluvius).

Bijgevolg is er in voorliggend dossier geen sprake van een "vrijwillige afsplitsing" van het deel bestemd voor het plaatsen van de elektriciteitscabine, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 14° VCRO. Een onderzoek naar de verkavelingsvergunningsplicht dringt zich in hoofdte van de verwerende partij in voorliggend dossier dan ook niet op, aangezien er niet vrijwillig door de vergunningsaanvrager een stuk grond wordt opgedeeld in meerdere kavels.

Het gegeven dat de gemeenteraad in het kader van de zaak der wegen een rooilijnplan heeft vastgesteld, waarin de twee percelen van elkaar worden onderscheiden door de benaming "lot 1" en "lot A", doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk.

Ook in deze aanvraag betreft het geen vrijwillige afsplitsing, zoals uit het advies van Fluvius van 21 mei 2024 blijkt.

De verwijzing naar een verkavelingsvergunning maakt deel uit van de standaardformuleringen van een dergelijke brief, die rekening houdt met het feit dat de cabine binnen een verkaveling zou kunnen liggen – wat overigens het geval was in bovenvermeld arrest, maar niet in deze aanvraag.

Er kan dan ook geen sprake zijn van een verkavelingsplicht omwille van de hoogspanningscabine noch de afvalcontainer.

Tenslotte voeren de beroepers Dupré e.a. ook nog aan dat de kavelstructuur van 'oude' verkavelingsvergunningen bindend blijft, zodat de opdeling voor eengezinswoningen in 10 loten uit de verkavelingsvergunning van 1983 zou moeten gevolgd worden, tenzij er een wijziging/bijstelling van de verkavelingsvergunning wordt aangevraagd.

De rechtsleer waar de beroepers naar verwijzen heeft betrekking op verkavelingen van meer dan 15 jaar oud, waarvan de voorschriften niet langer een weigeringsgrond vormen maar waarvan de perceelsgrenzen inderdaad blijven bestaan.

In de historie van de op het perceel verleende vergunningen zijn o.a. volgende beslissingen opgenomen:

Verkavelingsvergunningen

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

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

En verder, bij de toetsing van de bestemming, wordt vermeld (p. 18 bestreden beslissing):

6.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Op 22 februari 2018

werd aan de goedgekeurde verkaveling (2017 SDW 128/04/V) verzaakt waardoor deze niet langer van toepassing is.

In deze aanvraag is er geen sprake van een nog bestaande verkaveling (van meer dan 15 jaar oud) aangezien er werd aan verzaakt.

Er ligt dan ook in het geheel geen verkavelingsvergunningsplicht voor.

In deze aanvraag is er geen sprake van een nog bestaande verkaveling (van meer dan 15 jaar oud) aangezien er werd aan verzaakt.

Er ligt dan ook in het geheel geen verkavelingsvergunningsplicht voor.

d) Met betrekking tot de door het CBS opgelegde voorwaarden

Er wordt door de beroepers Dupré e.a. aangevoerd dat de vergunning van het CBS dermate veel voorwaarden oplegt dat er geen sprake meer kan zijn van een uitzonderlijk karakter, en dat zij bovendien de aanvraag wijzigen.

Sommige voorwaarden zouden ook onduidelijk zijn.

Onder de voorwaarden op het einde van de beslissing bevinden zich vele paragrafen die geen voorwaarden inhouden, maar eerder een toelichting zijn, een herhaling van de adviezen die verstrekt zijn door de adviesinstanties, of een handleiding voor de verdere uitvoering van de vergunning.

De inhoud van deze paragrafen moet hoe dan ook gevolgd worden, zelfs indien deze niet als voorwaarde 'vermomd' zouden opgenomen geweest zijn in het beschikkend gedeelte van de vergunning. Wanneer men deze paragrafen wegdenkt, blijven er betrekkelijk weinig voorwaarden over, die zeker niet in wanverhouding staan tot de omvang van het project.

De voorwaarden inzake bv. archeologie, verharding, groendak, riolering en openbaar domein spruiten voort uit bestaande wetgeving die hoe dan ook van toepassing is – of ze nu vermeld worden of niet. Niettemin dienen de andere paragrafen, die daadwerkelijke voorwaarden inhouden zonder de welke de vergunning niet had kunnen worden verleend, aan een onderzoek op hun duidelijkheid en wettigheid te worden onderzocht.

In dit opzicht dienen minstens de volgende voorwaarden als onwettig te worden beschouwd (m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen – de voorwaarden m.b.t. de ingedeelde inrichtingen werden niet nagekeken):

Kantoor gebouwbeheerder

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

Uit deze voorwaarde valt niet af te leiden op welke plek er plaats gemaakt wordt voor de ruimte van 10 vierkante meter. Deze voorwaarde vereist een planwijziging.

Bomen

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

De aanbevelingen uit de BEA moeten gevolgd worden (document opgesteld door Gardica).

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

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

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

Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen

aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedsfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

Opleggen dat er maatregelen moeten genomen worden om de bomen te beschermen en enkele voorbeelden geven van mogelijke maatregelen, leidt in het slechtste geval tot de situatie waarin 'geprobeerd' wordt om de bomen te beschermen, maar waarin geen enkele afdwingbaarheid vervat zit voor het noodzakelijke behoud van de bomen dat nochtans vooropgesteld wordt.

2.7.4 **Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Drie Koningenstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook.

Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Op het terrein is een fiets- en voetpad voorzien dat op twee plaatsen aantakt op een gewestweg, de Kortrijksesteenweg, en onderaan op de Drie Koningenstraat.

Er is geen beslissing over de zaak van de wegen genomen omdat het terrein voorzien wordt van een bord 'privaat domein', waardoor het volgens de aanvrager en het CBS een terrein met een privaat karakter wordt. Bovendien zou het betonnen pad exclusief aangelegd zijn om toegang te verlenen aan de drie woontorens.

Het al dan niet privaat karakter van de wegenis wordt niet bepaald door de aanvrager maar is een feitenkwesitie die door de vergunningverlenende overheid zorgvuldig moet onderzocht worden.

In werkelijkheid voorziet dit betonnen pad in eerste instantie in de ontsluiting naar de hoofdweg voor de bewoners, die er dagelijks met honderden tegelijk gebruik zullen van maken op weg naar Gent-centrum voor hun opleiding, boodschappen, hobby's en vertier.

Meer dan waarschijnlijk zullen deze paden ook door niet-bewoners gebruikt worden als doorgang van de Kortrijksesteenweg, met haar vele handelszaken, naar de onder- en achterliggende woonwijken – ongeacht een bord 'verboden toegang'. Het perceel wordt tenslotte op geen enkele manier afgesloten, waardoor het openstaat voor iedereen die er passeert en dus ook voor het publiek verkeer (RvVb-A-2122-0920 van 1 juni 2023 in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0839-A (DECLERCQ/ W.VI.-SDF CONSTRUCT bv)).

Bovendien stelt de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat wegenis die het perceel doorwaadbaar maakt een publiek karakter heeft, zodat een beslissing over de zaak van de wegen noodzakelijk is (RvVb-A-2122-0067 van 23 september 2021 in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0205-A (Rudiger Janssens, Stijn Meul, Gustave Van Bogaert, Maria Van De Werf / Provincie Antwerpen – OX Estate BV)).

Over de doorwaadbaarheid kan in deze aanvraag geen twijfel bestaan. Een beslissing van de gemeenteraad dringt zich dan ook op.

2.7.5 **De goede ruimtelijke ordening**

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

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een grootschalig collectief studentenhuysvestingsproject, met kantoren en een polyvalente ruimte.

De ruimtelijke context werd door de aanvrager in zijn beschrijvende nota uitvoerig en correct omschreven als volgt:

"...

Ten noordwesten van de site staat de KBC-toren als baken van het stedelijk knooppunt E40/N43n zoals beschreven in 'ruimte voor Gent 2030'. Het volume vormt de kop van de hoogdynamische stadswijk 'The Loop', bereikbaar op ca. 500m van de site. Hier wordt naast de reeds bestaande grote kantoren, winkels en evenementenruimtes in de toekomst ook plaats gemaakt voor andere functies zoals wonen, verschillende types handel en recreatie.

Dit stedelijk knooppunt wordt eveneens ook aan de overzijde van de E40 verder ontwikkeld met onder andere het nieuw kantoren-, sport- en winkelcomplex van IPES.

De noordzijde van de site ligt aan de Kortrijksesteenweg en wordt gekenmerkt door een middenschaal van baanwinkels en kantoren. Recht tegenover de site zijn reeds een aantal baanwinkels en kantoren vernieuwd en parkeergebieden heraangelegd. Men kan verwachten dat deze vernieuwing zich over de volledige Kortrijksesteenweg zal verderzetten.

Ten oosten van de site ligt de Drie Koningenstraat en de woonwijk Pleispark met hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen met grote tuinen. Het groene karakter van de oorspronkelijk landelijke omgeving is hier nog sterk aanwezig. Langs de Kortrijksesteenweg en deels in de Drie Koningenstraat zijn de meeste woningen reeds omgevormd tot kleinere kantoorgebouwen en horecazaken.

Aan de overzijde van de Kortrijksesteenweg langs de Putkapelstraat zien we eveneens een groene woonomgeving, maar hier zijn de oorspronkelijke kleine woningen vrijwel allemaal reeds afgebroken en vervangen door grotere appartementsgebouwen die aansluiten op de schaal van de baanwinkels langs de Kortrijksesteenweg. Beide woonomgevingen kennen weinig publieke voorzieningen.

Ten zuiden en westen wordt van de site omsloten door de verhoogde infrastructuurberm van de E40 en afrit. De berm is ongeveer 6 m hoger dan het aansluitende maaiveld van de site en loopt af langs de afrit. Tussen de projectsite en de infrastructuurberm ligt nog een uitloper van de Drie Koningenstraat die dood loopt ter hoogte van de afrit aan de Kortrijksesteenweg. Vandaag wordt deze weg misbruikt als parkeerplaats voor de kantoren in de KBC-toren.

...

De omgeving kenmerkt zich door drie gebundelde gebouwschalen:

- Lage bebouwing (1 tot 2 bouwlagen), met lage densiteit aan vrijstaande woningen ten Oosten van de site (Drie Koningenstraat en Pleispark)*
- Middelhoge bebouwing (2 tot 5 bouwlagen), met hoge densiteit aan kantoor- en bedrijfsgebouwen ten Noorden van de site (Kortrijksesteenweg)*
- Hoogbouw (tot 25 bouwlagen KBC volume), punctueel rond het verkeersknooppunt E40/Kortrijksesteenweg.*

De graduele afbouw van het gebouw in drie volumes zorgt voor een verdedigbare inpassing van de nieuwe volumes in de directe omgeving, met het laagste gebouw het dichtste bij de woonomgeving Drie Koningenstraat / Pleispark, en het hoogste volume het dichtste bij de afrit van de E40 en de KBC volume.

..."

Deze ruimtelijke analyse kan als volgt worden aangevuld:

- Het IPES-gebouw in opbouw heeft een hoogte van 42m. De KBC-toren is 119m hoog.
- De baanwinkels en kantoren langs de Kortrijksesteenweg, rechtover de aanvraagsite hebben een gabarit van 4 tot 5 bouwlagen.

Meer naar het oosten toe, op de hoek met de Derbystraat, bevindt zich het Maaltecenter, een kantoorgebouw van 9 bouwlagen, waarvan 4 bouwlagen onder de kroonlijst en 5 bouwlagen onder

het steile zadeldak. Naast het Maaltecenter is het ziekenhuis Maria Middelaars gelegen. Aan de overzijde vindt men de secundaire school Don Bosco.

- De bebouwing langs de Kortrijksesteenweg voorbij de E40 bestaat voornamelijk uit grootwinkelbedrijven.
- Ten oosten van de site zijn enkele woningen omgevormd tot kantoorgebouw.
- * Drie Koningenstraat nr. 9 op de hoek met de Kortrijksesteenweg is een notariaat.
- * Drie Koningenstraat nr. 11 gelegen langs de Kortrijksesteenweg (maar via Drie Koningenstraat te bereiken) is een schoonheidsinstituut.
- * In het gebouw Drie Koningenstraat nr. 3 bevindt zich een advocatenkantoor.
- * Drie Koningenstraat nr. 1 herbergt B&B Rose House.

Binnen de wijk Pleispark overheerst de woonfunctie, het aantal kantoorgebouwen is er beperkt. Verschillende woningen zijn voorzien van een nevenfunctie (kinesist, huisarts). Het is niet duidelijk waarop aanvrager doelt met de aanwezigheid van horecazaken. In het deel van de woonwijk aansluitend op de aanvraagsite zijn geen horecazaken aanwezig.

De woningen binnen Pleispark zijn alleenstaand en hebben een gabarit van 1 tot 2 bouwlagen onder hellend dak.

De meergezinswoningen langs de Putkapelstraat hebben volgend gabarit:

- * Putkapelstraat 1 - 99: 3 volwaardige bouwlagen en een mansardedak met verschillende uitbouwen.
- * Putkapelstraat 103 -105: 3 bouwlagen onder de kroonlijst met een dakvolume waarin 3 volwaardige woonlagen in ondergebracht zijn en de aanwezigheid van verschillende dakuitbouwen.
- Het aanvraagperceel is gelegen aan een stedelijk knooppunt, waar de E40 en Kortrijksesteenweg elkaar kruisen en samenkomen.

Beroepsindieners zijn van mening dat enkel rekening kan worden gehouden met de omgeving welke volgens het gewestplan in woongebied is gelegen en dus niet met bijvoorbeeld de KBC-toren, aangezien deze gelegen is binnen een RUP dat een andere bestemming heeft gegeven aan het terrein. Dit klopt niet. Men moet rekening houden met de feitelijke bestaande toestand, zoals die aanwezig is op het moment van de aanvraag. De ligging al dan niet in een BPA of RUP of de gewestplanbestemming doen daarbij niet terzake.

De onmiddellijke omgeving wordt aldus gekenmerkt door enerzijds grootschalige bebouwing van kantoorcomplexen en handelszaken en anderzijds residentiële bebouwing waarbij een onderscheid moet worden gemaakt tussen de vrijstaande villa's op ruime percelen binnen Pleispark en de grootschalige meergezinswoningen langs Putkapelstraat.

Huidig ontwerp voorziet in 3 volumes, waarbij toren A een hoogte krijgt van 55m, toren B een hoogte van 42m en toren C een hoogte van 25m. Toren A bevindt zich het verst verwijderd van de woningen langs de Drie Koningenstraat en bevindt zich het dichtst bij de KBC-toren en het IPES-gebouw. Toren A past zich in binnen het bestaande weefsel en sluit aan bij de reeds aanwezige hoge bebouwing aldaar. Met de volumes B en C wordt een afbouw gerealiseerd richting de residentiële wijk Pleispark. Hoewel het contrast van de volumes met de woningen in de wijk Pleispark groot is, wordt geoordeeld dat het ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De torens B en C worden op ruime afstand van de woningen aan de overzijde van de Drie Koningenstraat opgericht, waardoor aan de 45°-regel is voldaan. Volume B bevindt zich op meer dan 50m van de woningen, volume C op meer dan 40m. Het aanvraagperceel is gelegen ten westen van de woningen, waardoor er enkel 's avonds een toename van schaduw in de tuinen zal zijn. Uit de bijgevoegde schaduwstudie blijkt deze niet noemenswaardig te zijn.

Bovendien wordt voorzien in een groengordel langs de perceelgrenzen, waardoor het zicht op de volumes wordt getemperd. Bestaande bomen langs de perceelsgrens worden behouden en er worden nieuwe aangeplant om een denser groenscherm te bekomen.

De bestaande woningen aan de overzijde van de Drie Koningenstraat kunnen niet langer als bepalend binnen deze stedelijke omgeving worden beschouwd waardoor voor onderhavig perceel bezwaarlijk een schaalgrootte in lijn van deze gebouwen kan worden geëist.

Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning kan men conform art. 4.3.1. VCRO ook rekening houden met een bijdrage aan het ruimtelijk rendement. Verdichten is hierbij één van de speerpunten om om te gaan met de schaarse ruimte in Vlaanderen. In voorliggende aanvraag wordt verdichting

gerealiseerd door in de hoogte te bouwen (hoogbouw). De locatie, geprangd tussen de Kortrijksesteenweg en de E40, aan een stedelijk knooppunt, leent zich hiertoe. De 3 torens kunnen hierbij een poortfunctie vervullen. Het voorzien van verschillende functies (studentenkamers, kantoren en een polyvalente ruimte) versterkt deze poortfunctie.

Kantoorfuncties komen reeds veelvuldig voor langs de Kortrijksesteenweg, waardoor deze nevenfunctie functioneel inpasbaar wordt geacht.

De locatie is uitermate geschikt om een kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting op te richten, zijnde een voorziening waaraan in de stad Gent een zeer groot tekort is. De stad stelt in haar beslissing:

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

Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen. Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuysvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud."

Ook vanuit de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018, wordt de verdere ontwikkeling van grootschalige studentenhuysvesting gestimuleerd (pag. 210):

"We zorgen voor een voldoende en degelijk aanbod aan studentenhuysvesting. Gent is de studentenstad van Vlaanderen. We willen onze studenten een passend woonaanbod bieden. Studenten zitten bij voorkeur op kot in de buurt van hun onderwijscampus, en vlak bij voorzieningen, hoogwaardig openbaar vervoer en vlotte fietsassen. We bewaken het evenwicht tussen studenten en bewoners in elke wijk.

Er wordt met de nodige voorzichtigheid onderzocht waar grootschalige studentenhuysvesting mogelijk is, zonder hinder te creëren voor de omgeving.

Door het faciliteren en stimuleren van een bijkomend aanbod aan grootschalige studentenhuysvesting, waarin ook rekening wordt gehouden met de woonwensen van studenten (mix van studentenkamers, studentenstudio's en studentenappartementen), hopen we de traditionele eengezinswoningen die dikwijls door studenten worden bewoond opnieuw in te kunnen zetten in de reguliere woningmarkt voor gezinnen."

Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna.

In de nabijheid van de projectsite bevinden zich volgende campussen:

- campus Ardoyen Zwijnaarde: 13 minuten fietsen
- campus De Sterre: 8 minuten fietsen
- campus UZ Gent: 11 minuten fietsen
- campus Schoonmeersen: 9 minuten fietsen

Bovendien wenst de Universiteit Gent de 11 faculteiten onder te brengen in 3 campusclusters. Eén van de geplande universiteitsclusters betreft de 'zuidcluster' die zich uitstrekt in het zuiden van Gent

vanaf de campus Ardoyen tot de faculteit Diergeneeskunde in Merelbeke. De 'middencluster' situeert zich rond campus De Sterre en UZ Gent. Voorliggende projectlocatie bevindt zich tussen de zuidcluster en de middencluster en betreft aldus een verantwoorde keuze.

Er is in deze buurt nog geen hoog aandeel aan studentenpopulatie, waardoor het evenwicht tussen bewoners en studenten wordt bewaard.

In de directe omgeving zijn voldoende voorzieningen aanwezig, met onder meer Ikea, fitnesscentra, fietswinkel, Bio-planet, bakker.

Enige negatieve punt betreft de verkeersveiligheid van de Kortrijksesteenweg, welke moeilijk oversteekbaar is en niet beschikt over veilige fietspaden.

De vertramming van de Kortrijksesteenweg met aanleg van veilige fietspaden en oversteekplaatsen maakt deel uit van het project 'Gentspoort' en zit nu in conceptfase. In huidige fase van het project zijn het ontwerp en de voorafgaande technische onderzoeken nog steeds lopende. Volgens de voorlopige plannen wordt een veilige oversteekplaats met verkeerslichten voorzien op de kruising van de Kortrijksesteenweg met de Drie Koningenstraat. Volgens de huidige plannen zouden de grote werken ten vroegste in 2028 starten. Op vrij korte termijn zal de site bijgevolg gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn voor fietsers en met het openbaar vervoer.

De polyvalente ruimte bestaat uit een grote zaal en een cafetaria en staat volledig ten dienste van de studenten en de buurt. Het is niet de bedoeling dat er nachtelijke fuiven worden gehouden. Het voorzien van een buurtgerichte nevenfunctie wordt positief bevonden. Dit zal er onder meer voor zorgen dat de site in het weekend, wanneer het merendeel van de studenten en werknemers naar huis is, toch zijn levendigheid niet volledig verliest.

Door compact en in de hoogte te bouwen, kan meer open groene ruimte worden gerealiseerd. Het ontwerp houdt maximaal rekening met het aanwezige groen, door de gebouwen zo te positioneren dat het aantal bestaande bomen zo min mogelijk moet worden gerooid. Het bestaande bosje in het zuidoosten blijft integraal behouden en wordt versterkt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen intensief groen, binnen de grachtengordel, en extensief groen erbuiten zodat buiten de grachtengordel de natuur alle kansen krijgt om uit te groeien.

Ook het bestaande reliëf blijft behouden en is in het ontwerp verwerkt, door oa de positie van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage.

Door de positie van de drie volumes rondom een centrale onbebouwde ruimte wordt een afgeschermd (deels overdekte) buitenruimte gecreëerd waardoor de geluidsoverlast komende van de omliggende E40 en Kortrijksesteenweg aanzienlijk kan worden beperkt.

Beroepsindieners verwijzen naar de vergunning voor de oprichting van een CM-toren welke door de minister bij MB van 8 juni 2008 werd vernietigd. Het betrof een ontwerp met een toren van 53m hoog, voorzien voor 12.106m² kantoor en 3410m² commerciële ruimte.

Beide projecten zijn niet met elkaar te vergelijken. Een kantorencomplex voor circa 400 werknemers brengt op gebied van mobiliteit een gans andere dynamiek met zich mee dan studentenhuisvesting. De buurtbewoners hebben decennialang uitgekeken op een (quasi) onbebouwd terrein en zijn bijgevolg een rustige omgeving gewoon, maar dat kan geen reden zijn om het perceel niet te mogen bebouwen en er een dynamisch gebruik aan te geven.

Studenten zullen op sommige momenten meer lawaaihinder veroorzaken dan de doorsnee-bewoner van een een- of meergezinswoning, maar daar staat tegenover dat zij tijdens het weekend en in vakantieperiodes quasi niet aanwezig zijn en het gebouw dan een oase van rust is.

Architecturaal betreft het een kwalitatief, sterk ontwerp. Hierbij wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester.

2.7.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt omwille van legaliteitsbelemmeringen niet in aanmerking voor vergunning.

2.8 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.8.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het projectgebied situeert zich op een hoekterrein langs de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat in Sint-Denijs-Westrem.

De plaats wordt begrensd door enerzijds de snelweg (E40), anderzijds het afrittencomplex en de Kortrijksesteenweg (N43).

De bebouwing langs de steenweg is zeer divers. Richting de R4 ligt het scholencomplex Don Bosco, het Maaltepark en het Pleispark. Het Pleispark is een groen woonpark met vrijstaande woningen in een beboste omgeving. Centraal in het park is de woonfunctie de overheersende functie. Langs de Kortrijksesteenweg en een deel van de Drie Koningenstraat worden vrijstaande woningen geleidelijk ingevuld met kantoren en vrije beroepen.

Binnen een straal van 100 m rond het projectgebied situeren zich een 10-tal vreemde woningen.

2.8.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalwater

Situatieschets

Het betreft een nieuwbouwproject met studentenhuisvesting, kantoren, een polyvalente zaal, ondergrondse parking en fietsenstallingen. De realisatie van het project en de technische installaties van het gebouw omvatten ingedeelde inrichtingen of activiteiten, die deel uitmaken van deze vergunningsaanvraag.

Om de ondergrondse verdieping aan te leggen zullen de grondwerkzaamheden die hiermee gepaard gaan in talud worden uitgevoerd. Om deze werken droog te kunnen uitvoeren zal er bemaald moeten worden.

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied. De Kortrijksesteenweg beschikt over een gescheiden rioleringsstelsel. De Drie Koningenstraat beschikt over een DWA-leiding. De DWA-leidingen zijn aangesloten op RWZI Gent. De RWA-leiding mondt uit in de onbevaarbare cat 2 waterloop Grietgracht. Ten oosten van het project ligt een gracht die aangesloten is op de RWA-leiding die uitmondt in de Grietgracht.

Het bedrijf vraagt de lozing aan van het bemalingswater in oppervlaktewater (Grietgracht) via 2 LP:

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

Het bedrijf vraagt de lozing aan van het huishoudelijk afvalwater in de DWA-leiding van de Drie Koningenstraat.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 7 m³/uur – 98,1 m³/dag – 35.800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de DWA-leiding van de Drie Koningenstraat.

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

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

Voor het voorliggende project betekent dit:

- Toren A: 274 studenten + 81 gebruikers van de kantoren = $274/1 + 81/3 = 301\text{IE}$
- Toren B: 180 studenten + 216 gebruikers van het studentenhuus = $180/1 + 216/3 = 252\text{IE}$
- Toren C: 94 studenten + 200 gebruikers polyvalente zaal = $94/1 + 200/30 = 101\text{IE}$
- Som: 654IE Max. debiet per dag: - $654\text{IE} \times 150 \text{ l/dag} = 98,1 \text{ m}^3/\text{dag}$

Max. debiet per uur (piekdebet): -

- $654\text{IE} \times 150 \text{ l/dag} \times 1/14 \text{ u} = 7 \text{ m}^3/\text{uur}$ (of gemiddeld 4 m³/uur verdeeld over 24u)

Max. debiet per jaar:

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

De huishoudelijk afvalwater wordt per gebouw opgevangen in een septische put waarna deze verder wordt afgevoerd naar de riolering.

De VMM gaat akkoord met de gevraagde lozingsdebieten.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 60 m³/uur – 1.440 m³/dag – 224.460 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater gedurende 9 maanden, via 2 lozingspunten. (Rubriek 3.4.2) - Waarvan 50 m³/uur via een wzi, (Rubriek 3.6.3.2).

Debiet

Er worden vier fases gemodelleerd:

- fase 1 (een maand, dagen 1 tot 32): om de bouwput droog en veilig uit te graven (spanningsbemalingspeil in L3, +3,3 mTAW);
- fase 2 (een maand, dagen 32 tot 63): om de liftputten te plaatsen;
- fase 3 (2 maanden, dagen 63 tot 124): om de BEO-boringen te kunnen boren, waarbij het grondwaterpeil in alle zandlagen L1 L3 L5 onder het ontgravingspeil moet blijven (+2,3 mTAW);
- fase 4 (5 maanden, dagen 124 tot 276): het spanningsbemalingspeil van +3,3 mTAW (L3) en bemalingspeil van +2,30 mTAW (L1) dient aangehouden te worden om de bouwput droog te houden zonder risico op opbarsten.

In de eerste week zou het debiet ca. 60 m³/u bedragen; ca. 16 m³/u voor de open bemaling in L1, en 43 m³/u voor de spanningsbemaling in L3. Het maximale debiet dat opgepompt wordt met de dieptebronnen in L3, in het begin van fase 3 (t = 63 dagen), is 54 m³/u. In stationaire fase bedraagt het bemalingsdebiet ca. 27 m³/u. Indien gedurende 276 dagen (9 maanden) bemaald wordt, zal een cumulatief volume van ca. 224.460 m³ opgepompt worden.

De VMM gaat hiermee akkoord.

Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' aan. Gelet op lozing in oppervlaktewater zijn de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater van toepassing.

Op de projectsite werden bodemonderzoeken uitgevoerd (dossier 2734). In het EEO wordt vermeld dat er een restverontreiniging is met minerale olie en BTEX. Volgens de resultaten van de monitoringspeilbuizen is de aanwezige restverontreiniging vrij beperkt en zijn de concentraties gedaald tot 470 à 650 µg/l voor ethylbenzeen en 670 à 860 µg/l voor xyleen. In de conclusies van het EEO wordt geschreven dat "in functie van de grondwaterschommelingen en in functie van de tijd zullen de concentraties verder blijven schommelen rond de concentraties dat werden vastgesteld gedurende de 3 monitoringscampagnes". Hieruit volgt dat in het opgepompte grondwater uit L1 mogelijk verhoogde concentraties aan minerale olie en BTEX voorkomen.

Er werd een grondwateranalyse uitgevoerd door AGROLAB (SAP, PFAS, PAK en MTBE) op een monster uit de peilbuis B1-Pb1 die tussen 8,5 en 10,5 m-mv gefilterd is in zandlaag L3. Alle stoffen die getest werden vallen ofwel onder de rapportagegrens, ofwel onder het indelingscriterium en grondwaterkwaliteitsnormen. Er wordt aangenomen dat het bemalingswater opgepompt uit zandlaag LIII zuiver zal zijn.

Binnen de gemodelleerde invloedsstraal (800m) van de bemaling liggen meerdere bij OVAM gekende dossiers. Ter hoogte van de 0,5 m verlagingscontour wordt er geen relevante bijkomende verplaatsing gesimuleerd van een waterdeeltje onder invloed van de bemaling. Ter hoogte van de 1 m grondwaterverlagingscontour bedraagt de bijkomende grondwaterverplaatsing onder invloed van de bemaling meer dan 20 meter ten opzichte van de natuurlijke situatie.

Binnen de 1 m grondwaterverlagingscontour ligt 1 OVAM dossier (93005) waar concentraties in het grondwater gemeten werden boven de bodemsaneringsnorm. Binnen OVAM dossier 93005 wordt nikkel en chroom in het grondwater gevonden. Gezien de hoge retardatiefactoren voor zware metalen, kan besloten worden dat de bemaling geen nefaste impact zal hebben op deze verontreiniging.

Er liggen ook twee preventief vastgesteld PFAS no regret zones op 150 m en 250 m van de projectsite. De PFAS no-regret zones liggen buiten de 20 m-verplaatsing radius of de 1 meter verlagingscontour. Er bestaat geen risico om PFAS (indien dit voorkomt ter hoogte van de nog te onderzoeken zones) significant aan te trekken en te verplaatsen. Uit voorzorg worden er wel verhoogde PFAS lozingsnormen aangevraagd.

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

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

De VMM gaat niet volledig akkoord met de gevraagde lozingsnormen, volgende parameters dienen beperkt te worden conform BSN 2021:

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

De VMM gaat eveneens niet akkoord voor PFAS-ind: 100 ng/l. Op basis van de analyseresultaten blijkt dat er geen overschrijdingen vastgesteld zijn tov de RG, bovendien liggen de PFAS no-regret zones buiten de 20 m verplaatsing radius of de 1 meter verlagingscontour en bestaat er geen risico om PFAS aan te trekken. PFAS-ind. dient te voldoen aan de rapportagegrens.

Waterzuivering

Als back-up zal indien nog een WZI ingezet worden zodat het geloosde bemalingswater steeds voldoet aan de lozingsnormen. Moest een WZI nodig zijn dan zal deze bestaan uit beluchting-zandfilter-actief koolfilters. De maximale capaciteit van de WZI zal 50 m³/u zijn. Er wordt niet verwacht dat het grondwater uit zandlaag L3 verontreinigd zal zijn.

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

Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

De VMM stelt volgende monitoring voor:

- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde lozingsnormen en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Controle-inrichting

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

Het bedrijf vraagt een afwijking van art. 4.2.5.1.1.§1. En motiveert dit als volgt:

"Bemonstering gebeurt via een staalnamekraantje op de collector. Debietsmeting gebeurt via een debietsmeter conform VLAREM II artikel 5.53.3.2. §1 §2 (meetinrichting tijdelijke bemaling)."

De VMM gaat hiermee akkoord.

Hemelwater

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

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

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

Het bemalingswater zal (al dan niet onrechtstreeks via RWA-riolering) in oppervlaktewater worden geloosd waar het deels kan infiltreren. Een deel van het bemalingswater zal eveneens worden aangewend voor bevoeiing van de bestaande, te behouden bomen op het terrein (indien de waterkwaliteit van het effluent dit toelaat).

Voor de beoordeling van mogelijke negatieve effecten van verhardingen en de inname van ruimte voor water op het watersysteem wordt verder verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

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

Tijdens de werffase bestaat het risico dat er tijdens de grondwerken mogelijk vervuilde grond wordt opgegraven. Wanneer dergelijk vervuilde grond niet correct wordt afgevoerd of bewaard, kan op een andere locatie vermenging met propere grond optreden. Er wordt een technisch verslag opgemaakt, conform het bodemdecreet en de VLAREBO-regelgeving, waarin de graad van vervuiling van de gronden wordt opgenomen o.b.v. vooraf genomen grondstalen. De aannemer dient de werken conform de bepalingen van het technisch verslag uit te voeren.

De werfmachines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan.

De opslag van gevaarlijke producten zal gebeuren conform de sectorale voorwaarden van VLAREM II. De dieseltank voor de noodgenerator zal een bovengrondse tank zijn, die wordt uitgerust met de nodige preventieve voorzieningen zoals opgelegd door VLAREM II (dubbelwandig met lekdetectie of enkelwandig ingekuipt). Er wordt interventiemateriaal voorzien zoals absorberende korrels, om adequaat te kunnen ingrijpen als er zich toch een lek voordoet.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

De boringen voor het BEO-veld zullen worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de een code van goede praktijk. Wanneer waterscheidende lagen, die tussen verschillende watervoerende lagen aanwezig zijn, doorboord worden, zal de waterscheidende werking van de betrokken lagen hersteld (moeten) worden om menging van verschillende waterkwaliteiten te voorkomen. De waterscheidende lagen zullen in dat geval afgedicht worden met een zand-water-bentonietmengsel. De bovenste 3 m van een boorgat zal afgedicht worden met een zand-water-bentonietmengsel om kwel en inzijging van mogelijke verontreinigingen te voorkomen.

Geluid

In de werffase kan er geluidshinder optreden bij de aanvoer van materialen en de bouw.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken. Om hinder te beperken, zullen volgende, milderende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Daarnaast zijn de bemalingspompen en de waterzuiveringsinstallatie mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling en de waterzuiveringsinstallatie toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend. De waterzuivering en de bemalingspompen dienen zo ver mogelijk van de bewoners te worden opgesteld. In de exploitatiefase zijn de toestellen horend bij het gebouw, voornamelijk de warmtepompen en de ventilatie-eenheden, de geluidsbronnen. De activiteiten in het polyvalente gebouw kunnen ook een bron van geluid zijn. Er wordt gedacht aan activiteiten zoals kleinschalige sportactiviteiten (yoga, pilates, ...), lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden. Het gaat dus niet om evenementen met elektronisch versterkte muziek die tot laat in de nacht plaats vinden (fuiven).

Daarnaast kan het aanwezige verkeer een bron van geluid zijn. Het betreft voornamelijk de bovengrondse doorstroom van toekomend en vertrekkend verkeer.

De aanvraag omvat een akoestische nota (kenmerk 123094). In de nota werden volgende geluidsbronnen meegenomen:

- Technische installaties op het dak (buitenunits van warmtepompen, luchtgroepen);
- Evenementen in de polyvalente zaal zonder elektronisch versterkte muziek;
- Verkeer van en naar de parking en de laad- en loszones.

De geluidsmodellering heeft ermee rekening gehouden dat de technische installaties op de daken rondom zijn ingesloten met een geluidreflecterende muur die bij de constructie van het gebouw behoort. De hoogte van de muur is ten minste dezelfde als het hoogste punt van de technische installatie.

Het oorspronkelijk omgevingsgeluid werd gemeten en is zowel tijdens de dag-, avond als nachtperiode hoger dan de toepasselijke richtwaarden voor het specifiek geluid in open lucht (respectievelijk 50, 45 en 45 dB(A) gezien ligging in type 2 gebied cfr. Bijlage 4.5.4 van VLAREM II).

Het geluidsmodel concludeert dat er ter hoogte van de omliggende woningen voldaan wordt aan de VLAREM II eisen voor het specifieke geluid in open lucht.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de norm in de nacht niet wordt gehaald. Volgens het beroepsschrift zou in de nachtperiode immers een richtwaarde van 35 dB(A) gelden. Men gaat er hier verkeerdelijk van uit dat de dichtste woningen in een zuiver woongebied (type 4 gebied cfr. bijlage 4.5.4. van VLAREM II) liggen. Dit klopt evenwel niet. Gezien er op minder dan 500 m van de dichtste woningen een dienstverleningsgebied (type 3) en een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (type 2) gelegen is. Wanneer eenzelfde gebied onder twee of meer punten van de tabel van bijlage 4.5.4. van VLAREM II valt, is in dat gebied de hoogste richtwaarde van toepassing. In huidig project is gebiedstype 2 van toepassing en is de richtwaarde in de nacht gelijk aan 45 dB(A). Volgens het akoestisch rapport is de hoogst gemeten waarde van het specifiek geluid, ter hoogte van de woning in de Drie Koningenstraat 1, 36,4 dB(A) tijdens de nachtperiode, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de toepasselijke richtwaarde.

Alle installaties (ventilatiesysteem, warmtepompen, ...) zullen periodiek onderhouden worden, wat ook bijdraagt tot het voorkomen of wegwerken van storende geluiden (piepen, brommen...) die na verloop van tijd kunnen ontstaan door b.v. slijtage.

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

Voor het exploiteren van de polyvalente zalen dient er conform art. 5.32.1.3 van VLAREM II een veiligheidsdossier (met o.a. keuring en brandattesten, goedgekeurd noodplan, verslag controle brandbestrijdingsmateriaal,...) bijgehouden. Dit wordt als aandachtspunt meegegeven.

Bronbemaling

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

Aanvraag

Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop een studentenhuysvesting zal opgetrokken worden op het adres Drie Koningenstraat 10 te Gent. Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist.

Het aangevraagde debiet bedraagt max. 224.460 m³/jaar en max. 1.416 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 276 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 7,65 m-mv.

Rubriek 53.2.2°b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er is op de betreffende bouwplaats een grondonderzoek uitgevoerd. Er werden 23 sonderingen, 3 ondiepe boringen en 1 diepe boring uitgevoerd.

Op basis hiervan wordt de ondergrond als volgt ingeschat:

- L1: aanvullaag, siltig fijn zand, dikte ca. 1 m;
- L2: zandhoudende klei met aanwezigheid van zandsteenbrokken, dikte ca. 4 à 9 m;
- L3: kleihoudend fijn zand, dichtgepakt en lokaal schelphoudend, dikte ca. 3 m;

- L4: zandhoudende klei, dikte ca. 1 m;
- L5: fijn zand, dikte ca. 6 m;
- L6: kleihoudend dichtgepakt fijn zand, dikte ca. 3,5 m;
- L7: zandhoudende klei.

Op basis van de grondopbouw werd een lokaal vereenvoudigd hydrogeologisch profiel opgesteld. Grondlaag L1 betreft een aanvullaag. Grondlaag L2 behoort tot het Quartair Aquifersysteem (HCOV 0100). Grondlagen L3 tot L6 behoren vermoedelijk tot het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800). L7 of de top van het Ieperiaan Aquitardsysteem (HCOV 0900) zou voorkomen vanaf ca. -14 mTAW. Er werden initieel 3 peilbuizen geplaatst (P1 tot P3). De diepte van de peilbuizen is ca. 3,5 à 4 m-mv, de filters zijn gedeeltelijk in een kleilaag geplaatst voor P1, volledig in de zandlaag voor P2 en volledig in een kleiige laag voor P3. Daardoor is P2 de meest representatieve peilbuis. De peilbuizen werden maandelijks gemeten tussen plaatsing en maart 2023. De grondwaterstand in rust in P2 schommelt tussen +5,27 en +6,35 mTAW. Vervolgens werd nog een dubbele peilbuis geplaatst op 1 december 2023, na de diepe boring, met filters op respectievelijk 8,5 tot 10,5 m-mv in zandlaag L3 en op 14 tot 16 m-mv in zandlaag L5. Het grondwater in de twee peilbuizen (B1-PB1 en B1-PB2) werd op 7 december 2023 opgemeten, en geven beiden een grondwaterpeil van +6,41 mTAW.

Bemalingsconcept

Er zal gebruik gemaakt worden van een open bemaling in L1 en spanningsbemaling in L3.

De open bemaling in zandlaag L1 wordt uitgevoerd binnen waterkerende wanden die de zandlaag L1 en kleilaag L2 hydraulisch afsluiten. De waterremmende wanden worden aangezet op een diepte van minstens +0,8 mTAW. Er werd aangenomen dat de waterremmende wand wordt uitgevoerd met een hydraulische weerstand van ca. 500 dagen. Deze waarden moeten gegarandeerd worden bij uitvoering, dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarde.

De spanningsbemaling in L3 wordt uitgevoerd door middel van dieptebronnen. Voor de spanningsbemaling wordt voorgesteld om te werken met peilsturing om het debiet te beperken. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden zowel voor de open (freatische) als voor de spanningsbemaling. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de bezorgdheid uit het beroepsschrift dat er niet dieper wordt bemaald dan nodig.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) (open bemaling) en in het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) (spanningsbemaling). Beiden behoren toe tot het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, MODFLOW) en bedraagt ca. 800 m

Zettingen

In het beroepsschrift worden volgende zaken aangehaald m.b.t. de bemaling:

"De intensieve bemaling voor de ondergrondse garage zal verder voor barstzettingen in de woning van cliënten zorgen alsook de bomen van cliënten aantasten."

De mogelijke optredende zettingen werden nagegaan in de bemalingsstudie en deze blijven onder 15 mm ter hoogte van gebouwen van derden. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

De impact van de bemaling op de bomen wordt besproken in het luik 'natuurtoets'.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend.

Op de projectsite werden bodemonderzoeken uitgevoerd (OVAM-dossier 2734). In het EEO van 20214 wordt vermeld dat er een restverontreiniging is met minerale olie en BTEX. Volgens de resultaten van de monitoringspeilbuizen is de aanwezige restverontreiniging vrij beperkt en zijn de concentraties gedaald tot 470 à 650 µg/l voor ethylbenzeen en 670 à 860 µg/l voor xyleen.

Er werd een grondwateranalyse uitgevoerd op SAP, PFAS, PAK en MTBE op een staal uit peilbuis B1-Pb1. Alle stoffen die getest werden vallen ofwel onder de rapportagegrens, ofwel onder het indelingscriterium en grondwaterkwaliteitsnormen.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Volgens het kader voor terug in de ondergrond brengen van bemalingswater mag voor de verschillende PFAS verbindingen max. de rapportagegrens zoals vastgelegd in het WAC geherinfiltreerd/geretourneerd worden. Dit is voor de meeste PFAS verbindingen 10 ng/l, voor een

beperkt aantal 50 ng/l. Hierop wordt in voorliggend dossier een afwijking gevraagd tot de Europese drinkwaternorm, die via het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie d.d. 20/1/2023 (publicatie BS 8/3/2023) ook doorvertaald zijn in de Vlaamse wetgeving. Dit is voor een lijst van 20 per- en polyfluoralkylstoffen die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie een som van max. 100 ng/l en voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd max. 500 ng/l.

Uit de peilbuisanalyse die in voorbereiding van deze werken uitgevoerd werd, worden de PFAS-normen om terug in de ondergrond te brengen niet overschreden. Men wenst echter uit voorzorg een afwijking te bekomen op de PFAS-retournormen. Voor concentraties die voldoen aan de Europees vastgelegde drinkwaternorm die doorvertaald werd in de Vlaamse regelgeving wordt het effect op mens en milieu van het terug in de ondergrond brengen van dit water aanvaardbaar geacht. De afwijking kan verleend worden.

Bemalingscascade

In de bemalingsnota wordt gesteld dat men ernaar streeft het bemalingswater maximaal terug in de ondergrond te brengen, rekening houdend met de kwaliteit. De hoeveelheid water die wordt teruggevoerd, wordt afgestemd op de behoeften van de omliggende bomen (op aanraden van de European Tree Technician). Het overige water zal geloosd worden op oppervlaktewater en/of RWA. Voor het beoordelen van de aangevraagde afwijkende lozingsnormen en de lozing op oppervlaktewater wordt verwezen naar het luik 'afvalwater' hierboven.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 9 maanden en de ingeschatte bemalingsduur bedraagt 297 dagen. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Opmerkingen

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

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

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

Conclusie

Op basis van de adviezen van de VMM - Kern Adviseren - Team Advisering Grondwater van 24 juni 2024 (eerste aanleg) en 28 janu (beroep) kunnen volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023142983).
- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens +0,8 mTAW. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten met minstens één filter in elke laag waaruit gepompt wordt. De noodzakelijke verlaging wordt zowel voor de freatische bemaling als voor de spanningsbemaling per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:

- Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l
- voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l
- In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.

Lucht

Tijdens de sloop- en bouwphase kunnen stofemissies optreden. Conform hoofdstukken 6.4 en 6.12 van VLAREM II dienen maatregelen m.b.t. de beheersing van (asbest)stofemissies tijdens bouw, sloop, en infrastructuurwerken te worden genomen.

Tijdens uitvoering van het project is een tijdelijke verhoging van de emissieconcentraties mogelijk door de aanwezigheid van werfverkeer. Effecten zijn echter tijdelijk van aard en zijn inherent verbonden met de werffase. Dit zal niet leiden tot aanzienlijke effecten. Tijdens de exploitatie zal er een verhoogde verkeersintensiteit omwille van het project optreden. Er wordt evenwel geen aanzienlijke verslechtering van de luchtkwaliteit verwacht.

Voor de verwarming wordt geopteerd voor warmtepompen. Er worden 3 warmtepompen water/water (130 kW) en 4 warmtepompboosters (30 kW) voorzien in de kelder, verspreid over verschillende technische ruimtes, gekoppeld aan een Beo-veld (gesloten type) in het binnengebied. Ook in bouwlaag 12 in toren B en bouwlaag 16 van toren A worden warmtepompen van het type lucht/water (130 kW) en een warmtepompbooster (30 kW) geplaatst.

Doordat geen klassieke stookinstallatie wordt voorzien, worden de luchtemissies reeds maximaal beperkt t.o.v. een vergelijkbaar gebouw dat verwarmd wordt met aardgas of stookolie. Hierdoor zijn er geen geleide emissies naar de lucht toe. Enkel het accidenteel weglekken van koelmiddel is hier een potentieel risico (=niet geleide emissies).

Er is wel een noodgenerator op de site aanwezig die enkel in werking treedt bij inschakeling van het sprinklersysteem en bij periodes van test / onderhoud. De schouw van de noodgenerator is een geleide emissie waar enkel gedurende korte tijd een uitstoot van verbrandingsgassen is.

Als koelmiddel zal R410A en R454 worden gebruikt. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk te worden beperkt. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) moet worden nagegaan.

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

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdictheidscontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

2.8.3 Bespreking bijstellingen

Volgende bijstellingen worden aangevraagd:

- Afwijking op artikel 4.2.5.1. en 4.2.5.2. van VLAREM II m.b.t. de controle-inrichting en bemonsteringsapparatuur in kader van het lozen van bedrijfsafvalwater.
- Afwijking op artikel 4.2.3.1.3° van VLAREM II m.b.t. hogere lozingsnormen.
- Afwijking op artikel 5.53.6.1.1. van VLAREM II m.b.t. het voorafgaandelijk behandelen van bemalingswater bij infiltratie (retourneren).
- Afwijking op artikel 5.53.6.1.1. van VLAREM II m.b.t. hogere normen voor het retourneren van bemalingswater.

M.b.t. de gevraagde bijstellingen kan verwezen worden naar het luik 'afvalwater' en 'bemalingswater'. In het beroepsschrift wordt aangegeven dat de gevraagde bijstellingen dienen te worden geweigerd, omdat er geen technische redenen worden aangehaald die de gevraagde bijstellingen verantwoorden.

De gevraagde bijstellingen worden grotendeels aanvaard door de VMM, Advies Afvalwater, en door de VMM, Advies Grondwater, o.b.v. de aangebrachte motivatie. Enkel een aantal gevraagde lozingsnormen worden niet aanvaard. Gelet op de deskundigheid van deze instanties worden deze adviezen bijgetreden. Het niet moeten voorzien van een meetgoot bij een bemaling is een gangbare praktijk, gezien de debietsmeter en het aftapkraantje op de collector toelaten om de kwantiteit en de kwaliteit van het bemalingswater te controleren. De hogere lozingsnormen en normen voor het retourneren van bemalingswater zijn ingegeven door het screenen van de bodemonderzoeken ter hoogte van de projectsite en grondwateranalyses.

2.8.4 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan een vergunning worden verleend voor de gevraagde iioa's:

o 3.2.2°a) (3)

Het lozen van max. 7 m³/u, 98,1 m³/dag en 35.800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de studentenhuysvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren, in de openbare riolering van de Driekoningenstraat.

o 3.4.2° (2)

Het lozen van max. 60 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater met gevaarlijke stoffen) via 2 lozingspunten in oppervlaktewater (Grietgracht).

o 3.6.3.2° (2)

Een afvalwaterzuiveringsinstallatie, inclusief het lozen van het effluent (gezuiverd bemalingswater) met een lozingsdebiet van max. 50 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar.

o 16.3.2°b) (2)

Koelinstallaties voor de verwarming en koeling van de gebouwen, voor de luchtgroepen en voor de productie van sanitair warm water met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 830 kW, waarvan:

- water/water-warmtepompen (3 x 130 kW);
- lucht/water-warmtepompen (2 x 130 kW);
- booster-warmtepompen (6 x 30 kW).

o 32.2.2° (3)

1 polyvalente zaal voor lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden, ...

o 53.2.2°b)2° (2)

Een bronbemaling voor de aanleg van ondergrondse constructies met een max. debiet van 1.440 m³/dag en 224.460 m³ met een maximale grondwaterverlaging tot 7,65 m-mv.

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

- een beperkte termijn van 297 dagen voor de bronbemaling (53.2.2°b)2°) en de bijhorende lozing van bemalingswater (3.4.2° en 3.6.3.2°) vanaf de start van de bronbemaling;
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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

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

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

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

Bij lozing in oppervlaktewater: lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater van toepassing.

Bij retourneren in de ondergrond: de norm, richtwaarde of rapportagegrens, zoals vermeld in art.

5.53.6.1.1§4 van VLAREM II

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Bronbemaling

- a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023142983).
- b) De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens +0,8 mTAW. Een hydraulische weerstand van min. 500 dagen moet gegarandeerd worden.
- c) Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten met minstens één filter in elke laag waaruit gepompt wordt. De noodzakelijke verlaging wordt zowel voor de freatische bemaling als voor de spanningsbemaling per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- d) Er mag niet dieper dan 7,65 m-mv worden bemaald, waarbij op elke locatie niet dieper dan 0,5m onder het uitgravingspeil wordt bemaald.
- e) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf: In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal. Voor de overige periode: maandelijks.
- f) In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:
- Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l;
 - Voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l.
- g) In uitvoering van de afwijkingmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.
- h) Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
- Het merk en serienummer.
 - Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.
 - Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
- i) Ter bescherming van de bestaande bomen binnen de invloedstraal van de bemaling worden volgende maatregelen genomen:
- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
 - De te behouden bomen binnen de invloedstraal (binnen projectgebied en er buiten) worden beregend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen. Hiervoor dient de ETT'er vóór de start van de bemaling een analyse op te maken van de bomen binnen de invloedstraal die hiervan een impact kunnen ondervinden. Het rapport dient vóór de start van de werken te worden bezorgd aan de Groendienst van de stad (groendienst@stad.gent);
 - Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
 - Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen

aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedsfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert. Het bevoeiingswater dient te voldoen aan de normen voor het retourneren van bemalingswater.

2. Lozen van het bedrijfsafvalwater

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

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

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

c) De lozing van het bemalingswater dient 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

d) In afwijking op art. 4.2.5.1.1. §1 van VLAREM II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

e) Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

f) De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

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

3. Stationair draaien van motoren

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

4. Geluid

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

i) De buitenunits van de warmtepompen en de ventilatie, die op de daken worden geplaatst dienen ingesloten te zijn met een geluidreflecterende muur zoals aangegeven in de akoestische nota. De hoogte van de muur is ten minste dezelfde als het hoogste punt van de technische installatie.

j) In de polyvalente zaal kunnen geen evenementen met elektronisch versterkte muziek worden georganiseerd.

De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

- De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.
- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- Alle installaties (ventilatiesysteem, warmtepompen, ...) dienen periodiek onderhouden te worden om storende geluiden (piepen, brommen...) te voorkomen.
- De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.
- Bij het verhuren van de zaal dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen.
- Voor het exploiteren van de polyvalente zalen dient er conform artikel 5.32.1.3 van VLAREM II een veiligheidsdossier (met oa. keuring en brandattesten, goedgekeurd noodplan, verslag controle brandbestrijdingsmateriaal,...) bijgehouden.

2.9 Advies POVC

De POVC adviseerde deze aanvraag op 18 maart 2025 ongunstig, in afwachting van een aangekondigd wijzigingsverzoek.

2.10 Wijzigingsverzoek 14 maart 2025

Naar aanleiding van het ongunstig advies van de POVC werden een aantal beperkte aanpassingen doorgevoerd:

- Er wordt gevraagd om de gemeenteraad samen te roepen teneinde een besluit te nemen over het al dan niet inlijven van de interne wegenis in het openbaar domein.
- Er wordt een gewijzigd plan toegevoegd waarop de kantoorruimte voor de gebouwenbeheerder wordt ingetekend op de gelijkvloerse verdieping van toren B. De kantoorruimte heeft een oppervlakte van 15m² en sluit aan op het centrale baliemeubel.
- Er wordt ter aanvulling en verduidelijking een schaduwstudie met meer uitgebreide modellering toegevoegd
- De vergunningsvoorwaarde met betrekking tot de bomen wordt verder geduid: de aanvraag bevat een Bomen Effecten Analyse (BEA) met een concreet advies. Er werd door de ETT een addendum gevoegd bij het bestaande BEA. In het addendum worden de maatregelen concreet omschreven, zodat het behoud van de bomen tijdens de uitvoering van de werken wordt gegarandeerd.

De wijzigingen komen krachten artikel 64 OVD tegemoet aan de opmerkingen van de provinciaal omgevingsambtenaar, brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Een nieuw openbaar onderzoek is niet vereist.

2.10.1 Gemeenteraadsbeslissing

Op 28 april 2025 heeft de gemeenteraad een beslissing genomen over de zaak der wegen.

In de tussengekomen gemeenteraadsbeslissing werd omstandig gemotiveerd waarom de gemeenteraad heeft beslist dat de interne wegenis van het project geen publiek karakter heeft:

"Deze – door de aanvrager als privaat voorgestelde en ook zo bedoelde – toegangs- en ontsluitingspaden kwalificeren als gemeenteweg dient het algemeen belang niet (en zou in strijd zijn met artikel 4 van het gemeentewegendecreet). In de feiten heeft de wegenis immers enkel een nut als ontsluitingsinfrastructuur voor fietsers en voetgangers naar het project en zijn deze paden ook enkel bedoeld om toegang te geven tot het project. Hoewel niet kan worden ontkend dat er heel wat gebruikers van deze paden zullen zijn, gelet op de schaal van het project, zijn die paden uitsluitend nuttig en bedoeld voor de studenten die er zullen verblijven, de werknemers van de andere voorziene functies en de bezoekers van de site.

Het is niet de bedoeling dat de paden op de projectsite worden aangewend voor doorgaand voetgangers- of fietsverkeer tussen de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat. Gelet op de bestaande aantakking van de Drie Koningenstraat aan de Kortrijksesteenweg is die verbindingfunctie immers al voldoende voorzien: fietsers en voetgangers die vanop de Kortrijksesteenweg de woonwijk Pleispark willen bereiken, kunnen perfect gebruik maken van die bestaande gemeenteweg. De Drie Koningenstraat heeft een uitgesproken lokaal karakter. De projectsite wordt als een eiland volledig omringd door enerzijds de Kortrijksesteenweg en anderzijds de Drie Koningenstraat. De private paden naar en rond de nieuwe gebouwen vervullen dan ook geen verbindende functie en zijn geen nuttige aanvulling op een logisch samenhangend gemeentelijk wegennet.

De toegankelijkheid voor derden over de opritten en paden binnen het project moet door de gepaste voorwaarden (bijv. signalisatie "private weg") in de omgevingsvergunning uitgesloten worden. Het onrechtmatig gebruik door derden van de private toegangen valt niet uit te sluiten maar betekent niet dat een gemeenteweg in het licht van het gemeentewegendecreet mag ontstaan.

De gemeenteraad is van oordeel dat deze toegangen en paden binnen het project geen "openbare weg die onder het rechtstreeks en onmiddellijk beheer van de gemeente valt" mogen zijn: De voorgestelde paden zijn immers noch openbaar, noch zullen ze worden beheerd door de gemeente. Deze paden moeten een zuiver privaat gebruik hebben. De beheerder van het gebouw is het best geplaatst om in functie van de noden van het gebouw de eigen ontsluitingspaden te beheren.

Naar aanleiding van de vraag van de deputatie beslist de gemeenteraad dus op basis van bovenstaande motieven dat de voorgestelde paden niet nodig zijn in functie van de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau en dat het dus niet gaat om openbare wegen. Anders oordelen staat niet ten dienste van het algemeen belang. De gemeenteraad spreekt zich dan ook niet uit over het 'ten overvloede' toegevoegde rooilijnplan zelf."

Met deze beslissing is voldaan aan de vereiste van een beoordeling over de zaak van de wegen, wat tot de uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad behoort en aldus dient te worden gerespecteerd.

Het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing vormt aldus niet langer een legaliteitsbelemmering.

2.10.2 Onwettige voorwaarden

Met het wijzigingsverzoek wordt een oplossing geboden met betrekking tot de 2 vastgestelde onwettige voorwaarden.

Via een planwijziging wordt nu concreet een kantoorruimte voor de gebouwenbeheerder voorzien in toren B.

Mr. Verhelle is van mening dat de locatie niet optimaal is en deze kantoorruimte waarschijnlijk niet zal worden uitgevoerd. Het is aan de stad Gent om desgevallend via handhaving op te treden indien de kantoorruimte effectief niet wordt uitgevoerd.

Het addendum bij het BEA houdt concrete maatregelen in, welke voldoende precies zijn en kunnen worden gerealiseerd door enig toedoen van de aanvrager. Er is geen bijkomende beoordeling van de overheid vereist.

2.10.3 Te beschermen eengezinswoningen

Er werd een plan van een landmeter aan het dossier gevoegd (was reeds opgenomen onder 'sloopopvolgingsplan'). Dit plan werd verduidelijkt.

Mr. Verhelle twijfelt aan de correctheid van de opmetingen van de landmeter en stelt dat er onvoldoende afmetingen zijn opgenomen. Verder stelt Mr. Verhelle dat de garage niet mag meegerekend worden. Mr. Verhelle is van mening dat er sprake is van een beschermde eengezinswoning voor de woning nr. 12 aangezien de netto vloeroppervlakte geen 220m³ bereikt. Wat de garage betreft, dient geoordeeld dat in de definitie van "netto vloeroppervlakte" volgens het Algemeen Bouwreglement nergens staat vermeld dat een garage niet zou mogen meegeteld worden. Wat de opmetingen van de landmeter betreft, is er geen enkele reden om deze in vraag te stellen. Uit het opmetingsplan blijkt dat de woning een netto vloeroppervlakte van 220m² heeft waardoor de woning mag worden gesloopt.

2.11 Conclusie

Met het wijzigingsverzoek is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerking van de POV. Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023142983 kan de omgevingsvergunning worden verleend, voor Projectinhoud Officieel PIV 7 onder voorwaarden en lasten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023142983 ingediend door Driekoningen bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV7, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen onder voorwaarden en lasten.

Voorwaarden:

- Gezien de grootte van de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de +1, alsook de hoge onthaalcapaciteit van ruimtes op het gelijkvloers en de +1, heeft de commissie beslist dat er op de ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de verdieping +1 ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De studentenkamers en hun bijhorende leefruimtes vallen gezien het private karakter buiten de criteria, en dienen dus niet verplicht voorzien te worden van ASTRID indoordekking.
- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/28634> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd.
- Het advies van de brandweer van 6 september 2024 dient te worden nageleefd.
- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer van 5 juli 2024 dient te worden nageleefd.
- Het advies van het Directoraat-Generaal Luchtvaart van 23 mei 2024 dient te worden nageleefd.
- Alle maatregelen zoals opgenomen in het BEA en in het addendum bij het BEA moeten worden uitgevoerd. Een boomdeskundige (ETW'er) moet de werf opvolgen gedurende de volledige werf (voorbereidende werken /opstart bemaling tot afwerking).
- De nutscabine moet visueel afgeschermd worden via de aanplant van een groene haag. Enkel op de plaats waar het pad naar de cabine gelegd wordt, mag de haag doorbroken worden.
- Sloop

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of

rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

- Verharding

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

- Groendak

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

- Riolering

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd. De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

- * Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als

wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Watervkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op

www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

- Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Opbouw:

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

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

- Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

- Opritten/boordsteenverlagingen:

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

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

Er zal slechts één oprit in functie van de brandweg in de Kortrijksesteenweg worden toegestaan.

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

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

- Rooien van bomen:

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

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

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via email: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Lasten:

- **LAST 1 – ondergrondse afvalcontainers**

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering. Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

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

- **LAST 2 – Kosteloze grondafstand**

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

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

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed. De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan

van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

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

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

CONTACTGEGEVENS

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

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

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

Bedragen, goedkeuring en vrijgave van de waarborg

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt: "De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

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

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

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

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

Artikel 2

Er wordt een omgevingsvergunning verleend aan exploitant Driekoningen bv voor de inrichting met inrichtingsnummer 20240201-0087, dit voor volgende loo's:

o 3.2.2°a) (3)

Het lozen van max. 7 m³/u, 98,1 m³/dag en 35.800 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de studentenhuisvesting voor 548 bewoners en het sanitair bij de gemeenschappelijke ruimtes, het polyvalent gebouw en de kantoren, in de openbare riolering van de Driekoningenstraat.

o 3.4.2° (2)

Het lozen van max. 60 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar bedrijfsafvalwater (bemalingswater met gevaarlijke stoffen) via 2 lozingspunten in oppervlaktewater (Grietgracht).

o 3.6.3.2° (2)

Een afvalwaterzuiveringsinstallatie, inclusief het lozen van het effluent (gezuiverd bemalingswater) met een lozingsdebiet van max. 50 m³/u, 1.440 m³/dag en 224.460 m³/jaar.

o 16.3.2°b) (2)

Koelinstallaties voor de verwarming en koeling van de gebouwen, voor de luchtgroepen en voor de productie van sanitair warm water met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 830 kW, waarvan:

- water/water-warmtepompen (3 x 130 kW);
- lucht/water-warmtepompen (2 x 130 kW);
- booster-warmtepompen (6 x 30 kW).

o 32.2.2° (3)

1 polyvalente zaal voor lezingen en symposia, filmvoorstellingen, quiz-avonden, ...

o 53.2.2°b)2° (2)

Een bronbemaling voor de aanleg van ondergrondse constructies met een max. debiet van 1.440 m³/dag en 224.460 m³ met een maximale grondwaterverlaging tot 7,65 m-mv.

De vergunning wordt verleend voor volgende termijn(en):

- een beperkte termijn van 297 dagen voor de bronbemaling (53.2.2°b)2°) en de bijhorende lozing van bemalingswater (3.4.2° en 3.6.3.2°) vanaf de start van de bronbemaling;
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige;

Onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

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

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

Bij lozing in oppervlaktewater: lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater van toepassing.

Bij retourneren in de ondergrond: de norm, richtwaarde of rapportagegrens, zoals vermeld in art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Bronbemaling

a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023142983).

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

- c) Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten met minstens één filter in elke laag waaruit gepompt wordt. De noodzakelijke verlaging wordt zowel voor de freatische bemaling als voor de spanningsbemaling per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- d) Er mag niet dieper dan 7,65 m-mv worden bemaald, waarbij op elke locatie niet dieper dan 0,5m onder het uitgravingspeil wordt bemaald.
- e) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf: In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal. Voor de overige periode: maandelijks.
- f) In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:
- Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l;
 - Voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l.
- g) In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.
- h) Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
- Het merk en serienummer.
 - Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.
 - Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
- i) Ter bescherming van de bestaande bomen binnen de invloedstraal van de bemaling worden volgende maatregelen genomen:
- De aanbevelingen uit de BEA worden gevolgd (document opgesteld door Gardica);
 - De te behouden bomen binnen de invloedstraal (binnen projectgebied en er buiten) worden berekend overeenkomstig de instructies van een boomdeskundige om de impact van de bemalingsactiviteiten te milderen. Hiervoor dient de ETT'er vóór de start van de bemaling een analyse op te maken van de bomen binnen de invloedstraal die hiervan een impact kunnen ondervinden. Het rapport dient vóór de start van de werken te worden bezorgd aan de Groendienst van de stad (groendienst@stad.gent);
 - Peilbuizen die grondwater monitoren worden ook (naast monitoring op eigen terrein) geplaatst thv rotonde Pleispark, thv driehoekige groenzone Maaltemeers en naast de vijver op perceel 350N, om zodoende de werkelijke grondwatertafeldalingen te kunnen opvolgen en werkelijke potentiële negatieve impact op het bomenbestand en vijver in de residentiële wijk Pleispark (met veel grote bomen) te kunnen inschatten;
 - Bij significante grondwatertafeldalingen bij de meetpunten buiten de projectzone of indien de bemaling gebeurt in de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig (grote bomen op eigen terrein en zo nodig binnen de invloedssfeer van de bemaling)). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via

groendienst@stad.gent en de aangestelde European Tree Worker/boomexpert. Het bevoeiingswater dient te voldoen aan de normen voor het retourneren van bemalingswater.

2. Lozen van het bedrijfsafvalwater

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

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

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

c) De lozing van het bemalingswater dient 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

d) In afwijking op art. 4.2.5.1.1. §1 van VLAREM II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

e) Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

f) De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

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

3. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de machines en werfvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

4. Geluid

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

i) De buitenunits van de warmtepompen en de ventilatie, die op de daken worden geplaatst dienen ingesloten te zijn met een geluidreflecterende muur zoals aangegeven in de akoestische nota. De hoogte van de muur is ten minste dezelfde als het hoogste punt van de technische installatie.

j) In de polyvalente zaal kunnen geen evenementen met elektronisch versterkte muziek worden georganiseerd.

C. De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

- De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.
- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- Alle installaties (ventilatiesysteem, warmtepompen, ...) dienen periodiek onderhouden te worden om storende geluiden (piepen, brommen...) te voorkomen.
- De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.
- Bij het verhuren van de zaal dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen.
- Voor het exploiteren van de polyvalente zalen dient er conform artikel 5.32.1.3 van VLAREM II een veiligheidsdossier (met oa. keuring en brandattesten, goedgekeurd noodplan, verslag controle brandbestrijdingsmateriaal,...) bijgehouden.

Artikel 3

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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.

§ 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres

het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel
of via www.omgevingsloket.be

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52 OVD (30/12/2017 -).

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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 OVD (01/08/2018 -).

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° ...;
- 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.

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

Artikel 54 OVD (23/02/2017 -).

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 OVD (23/02/2017 -).

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 OVD (01/09/2019 -).

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of

opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op onontvankelijke wijze wordt ingesteld..

Artikel 57 OVD (01/08/2018 -).

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn onontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 -).

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

Artikel 74 OVB (23/10/2020 -).

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. 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 veertien 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 beroepsindieners is.

...

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter