

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023161397

**34 2025_DEP_02978 OVberoep 2023161397 - Gent - Derden (De Boodt ; e.a.)
tegen Xior Student Housing nv - Vergunning verlenen
onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Xior Student Housing NV, met zetel te Antwerpen, Mechelsesteenweg 34 bus 108, heeft per beveiligde zending van 26 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023161397.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Bagattenstraat zn, Rozendaalken zn, kadastraal gekend 5° afdeling, sectie E, nr. 1232B;

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een grootschalige studentenhuisvesting met de exploitatie van 2 warmtepompen en een luchtgroep.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Bouwen of herbouwen

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Xior Student Housing
- inrichtingsnummer 20240703-0019
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:
 - o 16.3.2°a) (3)

Twee lucht/water warmtepompen (2 x 49,5 kW)

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 30 januari 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 maart 2025 beroep ingesteld door Buurtsamenwerking Bagattenstraat / Willem Tellstraat, pa Bagattenstraat 73 te 9000 Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 19 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de replieknota van 17 april 2025 van Mr. Florence Lobelle en Mr. Laurent Proot, advocaten optredend namens de aanvrager.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 mei 2025.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 10 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Voor de derden: de heer Jacques Fredricx, de heer Stijn Vermote, mevrouw Anna Elisabeth Coene en mevrouw Patricia De Boodt.

Voor de aanvrager: mr. Florence Lobelle

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch gelegen 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 op de hoek van de voldoende uitgeruste gemeentewegen Bagattenstraat en Rozendaalken.

- 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.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 8 november 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Nutsmaatschappijen

Fluvius, Proximus, Wyre en Farys brachten een (voorwaardelijk) gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 2 september 2021 werd een weigering afgeleverd voor het realiseren van een grootschalige studentenhuysvesting bestaande uit 50 kamers. (OMV_2021053312)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26 april 2018 werd een weigering afgeleverd voor de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 eengezinswoning. (2017/09259 Dig)

- Op 21 juni 1984 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van woningen en het voorlopig inrichten van de gronden als parking. (1984/448)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen in de historische binnenstad, op de hoek van de Bagattenstraat en Rozendaalken. De omgeving wordt gekenmerkt door een divers voorkomen van een- en meergezinswoningen, studentenhuysvesting en horecaken. Aan de overzijde van de bouwplaats bevindt zich het Rijksarchief. Verder in de Bagattenstraat is een kleuter- en basisschool met internaat gelegen.

Het eigendom heeft een perceeloppervlakte van 343m² en is onbebouwd en tijdelijk als parking in gebruik. Het rechtsaanpalende pand Bagattenstraat nr. 47 betreft een meergezinswoning bestaande uit 7 bouwlagen onder plat dak, aflopend tot 5 bouwlagen ter hoogte van onderhavige projectsite. Op 27 augustus 2020 werd de omgevingsvergunning (OMV_2020063125) verleend voor het uitbreiden van het gebouw ter hoogte van onderhavige eigendom, van 5 naar 6 bouwlagen. De verbouwingswerken werden tijdig gestart, de vergunning is bijgevolg niet vervallen en in uitvoering. Het aanpalende perceel Rozendaalken nr. 33 is bebouwd met een studentenwoning opgetrokken uit 3 bouwlagen onder zadeldak. Achteraan bevindt zich een gebouw van 2 bouwlagen hoog onder plat dak dat deel uitmaakt van een steegbeluik. Het betreft de woning Rozendaalken nr. 21.

1.6 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een grootschalige studentenhuysvesting met 50 studentenkamers. De nieuwbouw wordt aangebouwd tegen de bestaande wachtgevels. Kant Bagattenstraat wordt een gevelbreedte van 10m gehanteerd en een bouwdiepte van 15m. Kant Rozendaalken bedraagt de gevelbreedte 20,96m en de bouwdiepte 8,50m.

Op de hoek van beide straten bevindt zich de overdekte inkom.

Het gedeelte langs de Bagattenstraat bestaat uit 6 bouwlagen onder plat dak, kroonlijsthoogte 18,75m. Het gedeelte langs Rozendaalken telt 3 bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 8,18m en nokhoogte 11,11m.

Beide volumes kennen een eigen materialisatie en vormgeving. Het gedeelte langs de Bagattenstraat heeft een betonnen structuur, het gedeelte langs Rozendaalken heeft een gekaleide gevel met een zadeldak van rode dakpannen.

Op de gelijkvloerse verdieping zijn een fietsenstalling aanwezig, evenals een studentenappartement met 4 slaapkamers en een polyvalente ruimte. Verder komt hier in het gebouw een elektriciteitscabine.

Op de volgende 2 verdiepingen bevinden zich telkens een studentenappartement met 4 slaapkamers, individuele kamers al dan niet met badkamer, een leefkeuken en sanitair.

De verdiepingen kant Bagattenstraat worden voorzien van individuele kamers al dan niet met sanitair en een gemeenschappelijk leefkeuken en sanitair.

Het gebouw wordt deels onderkelderd, op deze verdieping bevinden zich het afvallokaal, technische ruimte, waslokaal.

In de hoek rechtsachter blijft een oppervlakte van circa 58m² onbebouwd, waar de wadi wordt ingeplant.

Ter hoogte van de inkom wordt een verlicht publiciteitspaneel aangebracht.

1.6.1 Ingedeelde inrichting of activiteiten

De aanvraag bevat enkel volgende meldingsplichtige ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- Twee warmtepompen (lucht/water) met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 99 kW (2 x 49,5 kW)

De warmtepompen worden gebruikt voor de verwarming/koeling van het gebouw. Ze zullen geplaatst worden in een aparte technische ruimte in de kelderverdieping van het gebouw. De buitenunits van de lucht/water warmtepompen worden boven op het dak afgeschermd geïnstalleerd.

In het beroepsschrift wordt volgende vraag gesteld:

"We stellen ons vragen bij de 99 kW bedraagt: dat is juist onder een mogelijke 100 kW-grens. Wat als het geïnstalleerd vermogen boven 100 kW is?"

Het totale vermogen is niet bepaald op 99 kW om onder een grens van 100 kW te blijven. Er is geen grens van 100 kW, slechts vanaf 200 kW zijn de warmtepompen ingedeeld in de 2e klasse i.p.v. de 3e klasse. Het vermogen is bepaald aan de hand van de technische fiche van de warmtepompen die bij het dossier is gevoegd.

Naast de ingedeelde inrichtingen of activiteiten worden volgende niet ingedeelde inrichtingen of activiteiten vermeld in het dossier:

- Lozing van huishoudelijk afvalwater (984 m³/jaar afkomstig van woongelegenheid)
- een hoogspanningscabine (transformator met vermogen van 250 kVA);
- een luchtgroep (10 kW);

Er wordt nog opgemerkt dat in het dossier wordt gesteld dat een bemaling niet noodzakelijk zal zijn gezien de lage grondwaterstand. Mocht evenwel blijken dat er toch bemaald moet worden dient dit alsnog gemeld/aangevraagd te worden.

1.7 Openbaar onderzoek

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften:

1/ Grootschalige studentenhuysvesting, zoals opgenomen in deel 4 hoofdstuk 3 van het Algemeen Bouwreglement, wordt cfr. dat reglement beschouwd als een gemeenschapsvoorziening. Een gemeenschapsvoorziening, en zeker indien deze ook een woonvorm inhoudt, is principieel verenigbaar en verweefbaar met een 'woongebied' cfr. het gewestplan.

De Stad Gent heeft daarenboven als visie studenten niet enkel te concentreren, maar ook te verweven met wonen. Met oog op een dynamische stedelijke context moet monofunctionaliteit immers steeds vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Onder meer voor de sociale cohesie is dergelijke verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar

veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Uiteraard dient de inpassing van elk project in zijn onmiddellijke woonomgeving afgetoetst te worden. De positieve evaluatie hiervan kan teruggevonden worden in punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving'.

2/ De grootschalige studentenhuysvesting is tevens aanvaardbaar binnen de culturele, historische en/of esthetische waarde van de omgeving. De aanvraag heeft immers betrekking op een braakliggend perceel. Het ontwerp heeft geen negatieve invloed op de erfgoedwaarde van de omgeving en omgevende gebouwen.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

In het gemeenteraadsbesluit is een overgangsbepaling voorzien: de nieuwe voorschriften rond fietsparkeren bij wonen en studentenhuysvesting zijn van toepassing op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd ingediend op 26 juli 2024 waardoor m.b.t. fietsparkeren voor grootschalige studentenhuysvesting het oude artikel 4.28 van toepassing is.

Het ontwerp is niet volledig in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement:

Artikel 4.27 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een studentenkamer, studentenstudio of studentenappartement bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m mag zijn, behoudens voor dat deel van de ruimte dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: afwijking aanvaardbaar:

Kamers A2.2, A2.3 en A2.4 (in het studentenappartement op de 2^e verdieping) hebben niet overal een vrije hoogte van 2,5 m. Aangezien de kamers zich onder een hellend dak bevinden, loopt de vrije hoogte op van 1,96 m tegenaan de achtergevel, tot 3,97 m t.h.v. de nok. In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de hoogte. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen, zoals ook gemotiveerd door de aanvrager:

De vrije hoogte stijgt gestaag. Na 38 cm heeft de kamer een vrije hoogte van 2,20 m en na 82 cm is dat 2,50 m. Op het hoogste punt beschikken de kamers over een vrije hoogte van 3,97m. Er wordt met andere worden nog steeds voldoende ruimtelijkheid en vrije hoogte gegarandeerd, er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de kamers. Ter hoogte van het laagste punt (1,96 m) kan tevens nog een bureau en kast geplaatst worden zodat de ruimte perfect bruikbaar is.

Artikel 4.33 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat 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.

Deze keukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- Voldoende groot zijn: 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid, met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers tot 199, wordt gerekend aan 1,25 m² per unit. [...];
- Per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één keuken voorzien worden;

- De keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

Artikel 4.34 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet voorzien zijn van één of meerdere gemeenschappelijke leefruimtes. Deze moeten een gezamenlijke totale oppervlakte hebben van minstens 1,5 m² per studentenkamer of studentenstudio met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 1,25m² per unit. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1m² per unit.

Artikel 4.35 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat in afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keuken en leefruimte gecombineerd worden. De gemeenschappelijke leefkeukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- Voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,25 m² per unit met kookgelegenheid. [...]

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

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

Toelichtend wordt het volgende meegegeven i.f.v. de oppervlakte: 'Bij zeer grootschalige studentenhuysvesting met voornamelijk kamers en studentenstudio's kan de oppervlakte van de gemeenschappelijke leefkeuken dalen naargelang er meer kamers zijn. De slaapkamers in studentenappartementen worden echter niet meegerekend.'

Toetsing: conform mits naleven bijzondere voorwaarde:

De aanvraag omvat 38 kamers (de kamers in studentenappartementen niet meegerekend). Elk van deze kamers heeft geen eigen kookgelegenheid. Hierdoor moet i.f.v. de bepaling van de oppervlakte voor (leef)keukens gerekend worden aan de grootste normering. Voor keukens is dat 1,5 m² per kamer zonder eigen kookgelegenheid, voor leefkeukens is dat 2,5 m² (1,5 m² keuken + 1 m² leefruimte waarbij het keukengedeelte deels opgevat wordt als leefruimte).

Elke verdieping van dit complex heeft 7 of 8 afzonderlijke kamers en een eigen leefkeuken. Op het gelijkvloers bevindt zich tevens een polyvalente ruimte die gebruikt kan worden als studeerruimte, i.f.v. een filmavond etc. Deze ruimte is bijgevolg te beschouwen als een 'leefruimte', dit wordt ook zo verduidelijkt in de bijzondere voorwaarden.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voorziet in voldoende oppervlakte aan kookgelegenheid en leefruimte. Per begonnen groep van 10 units is er tevens een kookgelegenheid die zich op de verdieping bevinden van de units waarvoor ze bedoeld zijn.

[...]

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Historiek

Op dit perceel werd door dezelfde aanvrager in 2021 tevens een grootschalige studentenhuysvesting ingediend. Dit dossier (OMV_2021053312) werd geweigerd met volgende redenen:

- De aanvraag is strijdig met artikel 46 van het algemeen bouwreglement.
 - De aanvraag is strijdig met artikel 25 en 30 van de verordening toegankelijkheid.
 - De aanvraag gaat niet uit van een goede ruimtelijke ordening: de toegang tot de fietsenberging kant Rozendaalken, de buiteninrichting en de indeling in de plint is niet aanvaardbaar.
 - De architectuur is niet aanvaardbaar, cfr. het ongunstig advies van het Team Stadsbouwmeester.
- Huidige aanvraag omvat een herwerkt voorstel.

Inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner 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 kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 50 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

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:

De site is gelegen in de directe nabijheid van verschillende campussen van de UGent (Ufo, Technicum, Jozef Plateastraat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Tweekerken, SintPietersplein ...). Ook campus Sint-Anna (Artevelde Hogeschool) bevindt zich in de invloedssfeer.

Gezien de ligging in de Gentse Binnenstad bevindt de locatie zich tevens nabij alle andere mogelijke voorzieningen (winkel, restaurant, bibliotheek ...) en is deze zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. De Bagattenstraat werd bovendien recent heraangelegd waarbij de focus ligt op de veiligheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen autoparkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt:

Met het project wordt een kleine studentengemeenschap (50 studenten) ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Rozendaalken (wonen, studentenhuisvesting, een basisschool, het Rijksarchief, een toeristisch logies, enkele reca-zaken en kleinere zaken met dienstverlening, kantoren of handel).

Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds vrij hoog. Er dient echter erkend te worden dat een groot aandeel van deze studenten in gewone appartementen en woningen verblijven. De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat immers niet om de vraag naar studentenhuisvesting in te vullen. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op 'grootschalige studentenhuisvesting'. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen. Huidige aanvraag zal hieraan bijdragen.

Daarenboven bevindt deze specifieke locatie zich in de Gentse Binnenstad, én in de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt Zuid, waardoor op deze plek sterk ingezet wordt op verweving. Een project 'grootschalige studentenhuisvesting' draagt hiertoe bij en is inpasbaar in de reeds multifunctionele omgeving (zie hoger). Het perceel wordt tevens niet integraal omgeven door bewoning, aan de overzijde van Rozendaalken wordt het volledig geflankeerd door het Rijksarchief.

Gebouw + tuin: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden.

Huidig ontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld.

De toegang tot de fietsenstalling is zo ontworpen dat deze zeer vlot toegankelijk is vanaf het openbaar domein. Er wordt tevens gewerkt met automatische deuren en een badgesysteem. Dergelijk toegang zorgt ervoor dat de fietsenstalling effectief gebruikt zal worden en voorkomt dat de fietsen van de 50 studenten én hun bezoekers op het openbaar domein willekeurig gestald worden. Het willekeurig stallen van fietsen op het openbaar domein is nergens wenselijk en in het bijzonder niet binnen de ruimtelijke context van de aanvraag: zowel in de heraangelegde Bagattenstraat als binnen het smalle profiel van Rozendaalken is hier geen plaats voor.

De ontwerpkeuze om zowel de toegang tot de fietsenstalling, als de hoofdtoegang naar het gebouw, aan de Bagattenstraat te voorzien wordt ook positief onthaald. De Bagattenstraat heeft een voldoende

breed profiel om de dynamiek aan deze toegangen te dragen, Rozendaalken is te smal en heeft dat niet (wat tot overlast zou kunnen leiden).

De leefruimtes werden bewust voorzien aan de straatzijde, op de hoek. Deze meer dynamische ruimtes bevinden zich op die manier niet in de directe nabijheid van de omgevende bewoning. Het ontwerp van het gebouw realiseert in de rechtse achterhoek van het perceel een onbebouwde zone. Nagenoeg de volledige oppervlakte van deze plek wordt ingericht met een wadi, er wordt tevens een hoogstammige boom (treurwilg) aangeplant.

Voor grootschalige studentenhuisvesting bestaat geen normering inzake groenvoorzieningen.

De Stad meent dat studenten, net al alle andere inwoners van de stad, recht hebben op een private kwalitatieve buitenruimte. Het louter voorzien van privaat ontoegankelijk groen op de site, of het doorverwijzen van studenten naar publiek groen is principieel niet gewenst. De Stad erkent wel de steeds de bezorgdheid van omwoners t.a.v. lawaaihinder in de tuin. De inrichting van elke groenzone bij grootschalige studentenhuisvesting wordt daarom steeds casusgebonden onderzocht.

Door de beperkte oppervlakte en hoge muren werd hier geopteerd het groen niet toegankelijk te maken en louter in te richten als kijkgroen. Een verblijf ruimte is immers niet wenselijk zijn gezien de potentiële geluidsoverlast die deze kleine ommuurde ruimte met zich mee kan brengen. De ruimte is daarom enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor onderhoud, de sociale controle t.a.v. oneigenlijk gebruik gebeurt vanuit de slaapkamers van het studentenappartement op het gelijkvloers.

De gekozen vergroening wordt wél gunstig beoordeeld. De vergroening draagt bij aan de verluchting van het bouwblok en is ook noodzakelijk i.f.v. de woonkwaliteit op het dens bebouwde perceel.

De buitenruimte dient tevens als vluchtroute voor dit appartement. Hiervoor wordt een zone van 180 cm verhard (onbrandbare waterdoorlatende materialen). Om het groen karakter van het gebied ten allen tijde te behouden, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verharding in de groenzone beperkt moet blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

Ongeacht het duidelijk naar binnen gericht ontwerp (gericht naar het eigen perceel), zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Doch is dit eigen aan stedelijk wonen en op zich geen reden om nieuwe bebouwing tegen te gaan.

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. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom 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.

Conclusie: de gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Mobiliteit: parkeren

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal

fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor studentenhuisvesting staan m.b.t. fietsenbergingen ook bepalingen opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en de bepalingen in het Algemeen Bouwreglement worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn, ze worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenhuisvesting

2. Ligging: rode zone

3. Grootte: 50 units

Rekening houdend met het bovenstaande is voor dit project het volgende vereist: minimum 50 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 5 voor bezoekers en geen autoparkeerplaatsen voor dit project.

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

De voorgestelde plannen voldoen mits naleven van de bijzondere voorwaarde:

Fiets:

- Het aantal voorziene plaatsen voldoet: er worden 56 staanplaatsen voorzien waarvan 50 voor bewoners en 6 voor bezoekers.*

- De fietsenstalling is voldoende groot.*

- Mits gebruik van een hoog-laagsysteem, is de gekozen inrichting comfortabel. In de nota wordt aangegeven dat een hoog-laagsysteem zal gebruikt worden, dit blijkt echter niet duidelijk uit de plannen. Er wordt daarom als bijzondere voorwaarde opgelegd dat alle fietsstaanplaatsen in een hoog-laagsysteem voorzien moeten worden.*

- Voor de gunstige beoordeling van de toegankelijkheid en bereikbaarheid wordt verwezen naar het punt hierboven 'inpassing van het project 'grootschalige studentenhuisvesting in zijn omgeving – gebouw'.*

Auto: er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen van Stad Gent. De Stad zet in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en laat geen autoparkeerplaatsen toe.

Volume

Bij de verkoop van het perceel werden in 2016 een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de ontwikkeling ervan (Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor hoek Rozendaalken - Bagattenstraat- Gent, Dienst Stedenbouw & Ruimtelijke Planning, versie 25/03/2016). Deze richtlijnen kwamen tot stand na het onderzoeken van de draagkracht van het perceel en de impact van bebouwing op de omgeving. Deze werden aan alle geïnteresseerden meegegeven en vormen mee de basis van de beoordeling.

De vermelde voorwaarden m.b.t. het gabariet luiden als volgt:

Het maximaal toelaatbaar volume dat in deze context kan toegestaan worden is een hoekvolume van 5 bouwlagen met plat dak, waarbij maximaal kan aangesloten worden bij het rechter aanpalende hoofdgebouw. Op het platte dak van dit volume kunnen enkel de technische constructies geplaatst worden, en dit bij voorkeur in een centraal geplaatst volume dat zich onder een hoek van 45° van de dakranden bevindt.

Aan de zijde van Rozendaalken kan een volume van 3 bouwlagen toegestaan worden.

Gezien de beperkte straatbreedte van Rozendaalken, de oriëntatie en aanwezigheid van het achterliggende steegbeluik is de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt tot 12 m. Deze diepte is inclusief terrassen. Aan de zijde van Rozendaalken dient de bouwdiepte aan te sluiten op deze van het linker aanpalende hoofdgebouw.

Op de gelijkvloerse verdieping kan maximaal 18 m diep gebouwd worden, gezien vanaf de Bagattenstraat. De rest van het terrein dient onbebouwd te blijven en moet zo ingericht worden dat de aanplant van hoogstammig groen mogelijk is.

Op 26/04/2018 werd op het perceel van de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning geweigerd (dossier 2017/09259 Dig). Eén van de redenen voor de weigering betrof

de gevraagde bouwhoogte en -diepte, die niet overeenstemde met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals geformuleerd in 2016. Het voorzag immers 6 bouwlagen en een bouwdiepte van 17 m (incl. balkon) aan de Bagattenstraat, en 4 bouwlagen langsheen Rozendaalken. Binnen huidige aanvraag heeft het hoekvolume/hoofdvolume ook 6 bouwlagen, wat niet overeenstemt met de richtlijnen uit 2016. De richtlijnen uit 2016 moeten dd. 2025 echter bijgesteld worden van 5 naar 6 bouwlagen m.b.t. de toegestane bouwhoogte van het hoofdvolume. De motivatie hiertoe omvat volgende 2 redenen:

1/ T.g.v. de vergunde volume-uitbreiding dd. 27/08/2020 op het rechtse buurperceel Bagattenstraat 47-51 (appartement 47Q, OMV_2020063125) wijzigt het gabariet van het buurpand van 5 tot 7 bouwlagen, naar 6 tot 7 bouwlagen. Op de zijperceelsgrens van het project betekent dat een aanpalend gabariet van 6 bouwlagen met blinde gevel, waar dit in 2016 nog 5 bouwlagen betrof met een dakterras tegenaan de perceelsgrens. Eerdere tegenargumenten t.a.v. het gevraagde gabariet van 6 bouwlagen vervallen hierdoor, m.n. hinderlijke schaduwvorming en een verminderde lichtinval op het terras en in het appartement 47Q rechter buurperceel.

2/ Een hoofdvolume van 6 bouwlagen is in lijn met de meest recente gabarieten in dit straatdeel van de Bagattenstraat. Dit betreft immers niet enkel de uitbreiding op het buurperceel Bagattenstraat 47-51 maar ook dat van het Rijksarchief nr. 53 en het pand Bagattenstraat 43.

Een hoofdvolume van 6 bouwlagen op het perceel van de aanvraag zal mee deze gabarieten ondersteunen en zorgen voor een uniformiteit. Binnen huidige aanvraag volgt de gevraagde kroonlijsthoogte tevens integraal dat van de rechterbuur Bagattenstraat 47-51.

De bouwdiepte van het hoofdvolume overtreft tevens de maximaal toegestane 12 m op de verdiepingen. Ook deze afwijking op de richtlijnen kan toegestaan worden met volgende 3 redenen:

1/ De gevraagde diepte van 15 m is dezelfde diepte als deze van de rechterbuur. Voorbij deze 15 m voorziet huidige aanvraag ook geen enkele bijkomende constructie: geen terrassen, brandtrappen ...

2/ In de aanvraag wordt de toegestane bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers (cfr. de richtlijnen) beperkt tot 15 m wat kansen biedt om de onbebouwde ruimte op het perceel te vergroten en het gevraagde hoogstammig groen te voorzien.

3/ De gevraagde bouwdiepte zorgt er tevens voor dat de overgang tussen het hoofdvolume en de aanbouw op een gelijkaardige diepte gerealiseerd wordt als dat van het overliggende Rijksarchief.

De gevraagde bouwhoogte en bouwdiepte van de aanbouw (zijde Rozendaalken) stemt overeen met de verkoopvoorwaarden, welke hier nog steeds de correcte ruimtelijke vertaling zijn. De bouwhoogte (zowel van de kroon als de nok) en de bouwdiepte sluit integraal aan bij het gabariet van de linkerbuur Rozendaalken 33. Dit is zichtbaar op de snede en wordt ook zo gemotiveerd in de nota. Op gevelbeeld 2 is de naadloze aansluiting van de kroonlijst echter niet helemaal correct ingetekend. Er wordt daarom met een bijzondere voorwaarde verduidelijkt dat een naadloze aansluiting vereist is. Er dient geconcludeerd te worden dat het gevraagde gabariet m.b.t. het hoofdvolume afwijkt van de eerder meegegeven richtlijnen bij verkoop (dd. 2016) maar aanvaardbaar zijn binnen de gewijzigde ruimtelijke context (dd. 2025).

Vormgeving en architectuur

Hiervoor wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester (zie punt 9.2).

Publiciteit

De naam van de ontwikkelaar 'XIOR' wordt als verticale lichtgevende letters geplaatst aan de overdekte toegang tot de studentenhuisvesting, op eigen terrein. Deze letters hebben tot doel om op een subtiele manier het gebouw kenbaar te maken aan de passanten. Er wordt daarom gekozen voor een stabiele en niet flikkerende statische LED-verlichting. De locatie in de teruggetrokken inkom vermijden eventuele hinder naar omwonenden, en eigen bewoners.

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen). Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

9.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Historiek

De ontwikkeling van deze site kent een lange historiek.

Vorig project: in 2017-2018 was er de begeleiding van een vorig project op deze site. Het ingediende dossier 2017/09259 leidde helaas niet tot een vergunning. Toen lag een woongebouw voor met grote lokale meerwaarde, het project voegde gericht kwaliteit toe aan de omgeving.

Huidig project: de eerdere aanvraag OMV_2021053312 leidde niet tot een vergunning. Team Stadsbouwmeester was van oordeel dat het project voor wat betreft de planmatige opbouw en architectuurtaal onvoldoende kwalitatief werd opgebouwd. Voor Team Stadsbouwmeester zaten er meer mogelijkheden in dit volume en de planopbouw. Daarnaast vroeg de gevelarchitectuur onderzoek en specifieke uitspraken. Het programma, de materialen en detaillering moesten sterker worden gemotiveerd vanuit de context in de binnenstad.

Vervolgens werden de gesprekken opnieuw aangevat. Op 10/02/2022 werd het project aan de Kwaliteitskamer voorgelegd ter advisering. Daarna werden updates via een aantal bilaterale gesprekken en via email geadviseerd samen met de Dienst Stedenbouw. Er was nog geen consensus over de kwaliteit van het voorstel.

Bemerkingen op de aanvraag

Team Stadsbouwmeester betreurt dat het plan niet voor een laatste check werd overgemaakt voorafgaandelijk het indienen van de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden.

Algemeen adviseert Team Stadsbouwmeester de verdichting op deze plek met een woon- of grootschalig studentenhuisvestingproject op deze locatie als gunstig. Een volume van zes bouwlagen aan zijde Bagattenstraat maakt de potentie op deze plek waar, Team Stadsbouwmeester heeft hierop geen bezwaar.

Echter, de ontwikkeling van deze site kent reeds een lange historiek (zie bovenstaand). Een eerdere ontwikkeling werd mee begeleid en geadviseerd in de periode 2017-2018. Toen lag een kwalitatief project voor, met de nodige stedelijke verdichting voor een woonprogramma in een volume met zes bouwlagen aan zijde Bagattenstraat en een lagere inpassing aan Rozendaalken.

Het project werd bijzonder contextgevoelig architecturaal werd opgebouwd, en zocht in de architectuurtaal een link met het Rijksarchief. Het was een erg waardevol project voor deze momenteel onbestemde hoek.

Het toenmalig ingediende voorstel werd echter negatief geadviseerd door de Dienst Stedenbouw, onder andere door het aantal bouwlagen. Dat werd zeer betreurd door Team Stadsbouwmeester.

De voorliggende aanvraag weet de verdichting ook te realiseren, wat wordt toegejuicht vanuit Team Stadsbouwmeester, want op die manier wordt de schaarse ruimte in binnenstedelijke context efficiënt ingezet.

Het is echter te betreuren dat de architecturale en ruimtelijke kwaliteit van de vorige aanvraag niet wordt waargemaakt in het voorliggend voorstel. Architecturaal is het voorstel zeer pover, ze is weinig contextgebonden. In het voorstel wordt niet gezocht naar meerwaarde voor het publiek domein (bijvoorbeeld een kleine hoekafsnijding ten gunste van een verbreding, of via doorzichten naar het centrale tuintje). Het project vormt een integraal op zichzelf staand geheel, zonder aansluiting bij beluik. Daarom is de architectuurtaal van het lager volume in Rozendaalken erg vreemd, het kleiner volume oogt als een namaak beluik en is op geen enkele manier verwant bij de taal van het hoofdvolume. Dat maakt de lezing van het project erg moeilijk. Ook is architecturaal van het hoofdvolume is erg weinig contextgebonden en gemotiveerd opgebouwd.

Team Stadsbouwmeester pleit in begeleiding en advisering van projecten steeds voor de combinatie van zinvolle verdichting en ruimtelijke inpassing, uitdrukkelijk gekoppeld aan een kwalitatieve toevoeging van het stedelijke weefsel en het stadsbeeld.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de initiële bouwaanvraag van 2018 niet gehonoreerd werd door de Dienst Stedenbouw, dat eenzelfde aantal bouwlagen had als het project dat vandaag voorligt.

Voor de voorliggende aanvraag is helaas geen ruimte voor gesprek, onderzoek en opbouw genomen voor wat betreft de architectuur en contextgebonden integratie van het project.

Echter daar er geen verdere bezwaren zijn adviseert het Team Stadsbouwmeester dit project gunstig.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester pleit in begeleiding en advisering van projecten steeds voor de combinatie van zinvolle verdichting en ruimtelijke inpassing, uitdrukkelijk gekoppeld aan een kwalitatieve toevoeging van het stedelijke weefsel en het stadsbeeld.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de initiële bouwaanvraag van 2018 niet gehonoreerd werd door de Dienst Stedenbouw, dat eenzelfde aantal bouwlagen had als het project dat vandaag voorligt.

Voor de voorliggende aanvraag is helaas geen ruimte voor gesprek, onderzoek en opbouw genomen voor wat betreft de architectuur en contextgebonden integratie van het project.

Echter daar er geen verdere bezwaren zijn adviseert het Team Stadsbouwmeester dit project gunstig.

9.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

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

CONCLUSIE

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

[...]

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 november 2024 met kenmerk 063109-003/PV/2024).*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 december 2024 met kenmerk AD-21-789 – 2de advies).*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvijs moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 oktober 2024 met kenmerk 5000083546).*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 november 2024 met kenmerk JMS 628733).*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 oktober 2024 zonder kenmerk).*

Leefruimte

De polyvalente ruimte op het gelijkvloers dient als leefruimte aangewend te worden.

Fietsenstalling

Alle fietsstaanplaatsen moeten in een hoog-laagsysteem uitgewerkt worden.

Bouwhoogte t.h.v. de aansluiting met Rozendaalken 33

De kroonlijsthoogte en nokhoogte van het gevraagde project moet naadloos aansluiten op deze van Rozendaalken 33, cfr. snede AA'.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota's waarvan akte genomen op 04/04/2021 (uitgesteld vooronderzoek) en 21/11/2021 (opgraving) met referentienummers 18119 en 20540 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de aktename (en eventuele voorwaarden), en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 18119: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/18119>

ID nota: 20540: <https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/20540>

Toegankelijkheid

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Verharding

De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

De verharding in de groenzone dient beperkt te blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

Groendak

Het groendak (224,86 m²) 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.

Ondergrondse constructies

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

Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Overstromingen

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

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

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

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

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

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

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Openbaar domein – 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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enkel voor de middenspanningscabine wordt een uitzondering toegestaan.

Publiciteit – verlichting

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

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 Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

..."

1.9 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant stelt dat de aandacht voor de impact van het project op het bestaande sociale weefsel in de beslissing ontbreekt. Er zijn reeds genoeg studentenkamers in de directe omgeving. Appellant verwijst hierbij naar de omvorming van vroegere herenhuizen naar al dan niet reguliere studentenhomes. In de directe omgeving zijn er ongeveer 324 studentenkamers, hieraan 50 studenten toevoegen is een verhoging met 15%.

Verder stelt appellant dat de stad bij haar beslissing geen rekening heeft gehouden met de wijzigingen die op til staat in het studietoeraanbod van UGent en hogescholen in de buurt.

Appellant is van mening dat er onvoldoende fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn voorzien, noch ruimte is voorzien voor steps en brommers.

Appellant stelt dat de voorgestelde groenvoorziening niet beantwoordt aan de bepalingen 'bouwvoorschriften studentenhuisvesting' noch aan de beleidsplannen van de stad.

Verder worden volgende grieven opgeworpen:

- Vrees voor geluidsoverlast door de warmtepompen
- Het ontwerp is niet volledig in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement, o.a. wat de oppervlaktes en hoogtes van de kamers betreft
- Er wordt niet aangetoond dat het ontwerp voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater
- Vrees voor parkeerproblemen
- Vraag wie concreet zal instaan voor het dagelijks beheer en nazicht, de beheersovereenkomst is niet rechtsgeldig
- Een studentenhuisvesting voor 50 studenten beantwoordt niet aan de bestemming volgens het gewestplan

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.10.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 19 maart 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 10 april 2025 volgend gunstig advies uit:

..."

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN / ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Herhaling van elementen in het bezwaar

- *De aandacht voor de impact van een bijkomende grootschalige studentenhuisvesting met 50 kamers op het bestaande sociale weefsel ontbreekt.*
- *Fietsenstalling en groenvoorziening is niet kwalitatief.*
- *Strijdigheden met ABR.*
- *Ontbrekende stukken in het dossier.*

Bijkomende elementen

- *Omschrijving van de overlast die er ten gevolge van het project zal ondervonden worden.*

- De Stad Gent bij heeft bij het nemen van de beslissing geen rekening gehouden met de toch op eerder korte termijn drastische wijzigingen in het studietoelaanbod van de UGent en de hogescholen in onze directe omgeving met een als direct gevolg een ernstige daling aan de behoefte van studentenkamers.

1. De Bijloke-campus en het 'Boerenkot' aan de Coupure komen te koop omdat UGent tegen 2050 al haar campussen geclusterd wil zien op 3 locaties: slechts 1 campus in de stad, de 2 andere aan de Sterre en in Zwijnaarde.

2. Artevelde Hogeschool bouwt een nieuwe campus voor o.a. de lerarenopleiding (nu achter de kazerne) aan de Dampoort, met 300 studentenkamers open voor alle studenten: UGent en hogescholen.

- Vraag tot verduidelijking geluidsoverlast door warmtepompen.

2. BEHANDELING VAN DE BIJKOMENDE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Overlast

De inpassing van het project in zijn omgeving werd voldoende beoordeeld in de beslissing van de Stad in eerste aanleg, punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – inpassing van het project 'grootschalige de studentenhuisvesting' in zijn omgeving'. Ook het aspect m.b.t. een 'gevreemde overlast' werd in hetzelfde punt besproken. Aanvullend wordt hierover nog volgende bijkomende input meegegeven:

Met haar studentenhuisvestingsbeleid, en dus de inzet op grotere en op maat gemaakte projecten, wil de Stad eventuele overlast door studenten net beperken. Deze grootschalige studentenhuisvesting laat immers toe om 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 ...).

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.

2/ Wijzigingen in beleid UGent en hogescholen

Het is correct dat de UGent in haar 'langetermijnvisie 2050' de 11 faculteiten wenst onder te brengen in 3 universiteitsclusters: een stadscluster (in het centrum van de stad), een middencluster (rond de Sterre en UZ Gent) en een zuidcluster (vanaf campus Ardoyen tot de Dierengeneeskunde in Merelbeke). In deze langetermijnvisie 2050 zou hierdoor de campus Coupure verdwijnen. Er moet echter erkend worden dat met de 'stadscluster' (faculteiten Recht en Criminologie, Politieke en Sociale Wetenschappen, Letteren en Wijsbegeerte en de vakgroep Architectuur en Stedenbouw) een essentieel lesaanbod blijvend in het centrum van de stad zal gehuisvest worden, én dus ook in de omgeving van de Bagattenstraat. De Ufo, het Technicum, de Jozef Plateaustaat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Tweekerken, Sint-Pietersplein ... blijven bestaan. In die zin is de locatie van de aanvraag, ook in de langetermijnvisie 2050 van de Ugent, zeer geschikt.

Het is tevens correct dat de Artevelde Hogeschool een grootschalige studentenhuisvesting (ca. 250 studenten) plant aan de Dampoort. Gezien de grote nood aan studentenhuisvesting in de stad, kan dit project echter niet opgeworpen worden om geen bijkomende huisvesting meer te voorzien. De voorbije 20 jaar groeide immers de studentenpopulatie in Gent aan met 34.000 studenten (uitwisselingsstudenten niet inbegrepen), terwijl er slechts 3.800 erkende studentenhuisvestingsunits bijkwamen. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt met andere woorden elk jaar duidelijker.

3/ Geluid door warmtepompen

In de aanvraag werd verduidelijkt dat de buitenunits afgeschermd geïnstalleerd zullen worden waardoor geluidsoverlast door draaiende ventilatoren vermeden kan worden. De aanvrager voegde tevens een technische fiche toe met de nodige informatie over het geluidsdrukkniveau.

Er wordt tevens meegegeven dat de 99 kW, net onder de 100 kW-grens, geen impact geeft op rubricering. De drempel voor klasse 2 rubriek (en vergunningsplicht) ligt op 200 kW. De gevraagde 99 kW ligt dus niet nét onder de grens, maar ruim lager.

CONCLUSIE

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

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De straat is wel gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Er wordt voldaan aan de bepalingen de Hemelwaterverordening van 2023. Er wordt een hemelwaterput met inhoud 7500 liter geplaatst met hergebruik voor de toiletten van de 4 gelijkvloerse studentenappartementen en een buitenkraan. De platte daken worden als groendak aangelegd. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het groendak een buffervolume van 50/m² moet hebben. De bovengrondse infiltratievoorziening heeft een oppervlakte van 24m² en een volume van 4,80m³. De verharding wordt waterdoorlatend uitgevoerd. Er wordt geoordeeld dat er 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 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. Er worden genen autoparkeerplaatsen voorzien, dit is conform de leidraad van de stad Gent (parkeerrichtlijnen 2020). De site is goed bereikbaar met openbaar vervoer.

De fietsenstalling bevindt zich op het gelijkvloers en biedt plaats aan 50 fietsen voor de studenten en 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Er kan gesteld dat het project geen effect zal hebben op de mobiliteit.

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

2.3 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 niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde toestand (parking). Het project voorziet in de aanplant van één hoogstammige boom.

Er zijn geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de bouwplaats aanwezig, waardoor de aanvraag geen negatieve impact heeft op natuur.

2.4 Stikstoftoets

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.

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. 4km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Op basis hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder de drempelwaarde.

Er is bijgevolg 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 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 besproken:

1/ Grootschalige studentenhuysvesting is niet inpasbaar in de omgeving

De omgeving is meer dan verzadigd wat de studentenbewoning betreft. De ratio studenten en vaste inwoners is in onze buurt uit balans, ten nadele van de bewoners. Huidig dossier voorziet 59 studenten (50 entiteiten waarvan 3 appartement met 4 kamers). In de directe omgeving bevinden zich meerdere studentencomplexen.

Regulier:

- Bagattenstraat 130: 139 kamers*
- Bagattenstraat 16: 52 kamers voor 57 bewoners*
- Jeruzalemstraat: 30 kamers*
- Savaanstraat: 80 kamers*
- Bagattenstraat 46-44: 24 kamers (geschat op basis van de deurbellen)*

De niet-reguliere situeren zich in de vroegere serviceflats van 'Residentie Rozendael', de appartementsgebouwen en de herenhuizen in de Bagattenstraat tussen Nederkouter en J.B. Guinardstraat. Het aantal verblijvende studenten wordt, gebaseerd op de deurbellen, geschat op een 100-tal.

Frequent wisselende verhuring aan nieuwe studenten zorgt ervoor dat vaste inwoners telkens weer nieuwe afspraken moeten maken met de nieuwe studentenburen. Ervaring tot op heden toont dat ondanks het aanspreken van de studenten door de toezichthouders, er geen beterschap is en er ook niet zal komen. Leegstand gedurende de vakanties en ook tijdens examenperiodes (waarbij niet alle studenten op kot verblijven) weegt zwaar op een gezonde buurtdynamiek bij de in minderheid zijnde door gezinnen bewoonde panden.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuysvesting inpasbaar is in zijn omgeving. De motivatie hiertoe, zo ook de link met de bestaande studentenhuysvesting in de omgeving, kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – inpassing van het project 'grootschalige studentenhuysvesting' in zijn omgeving'.

Als kleine correctie op het bezwaar dient meegegeven te worden dat het project voorziet in huysvesting voor 50 studenten, en geen 59.

2/ Grootschalige studentenhuysvesting is niet inpasbaar cfr. het gewestplan

De studentenhuysvesting beantwoordt niet aan de bestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuysvesting inpasbaar is in de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 4.1 'ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg'.

3/ Het volume is niet inpasbaar in de omgeving

Dd. 25/03/2016 werd door de dienst Stedenbouw een nota opgemaakt waarin aangegeven werd dat slechts 5 bouwlagen aanvaardbaar zijn. Deze nota is nog steeds van toepassing. Er zijn geen bouwwerken in uitvoering aan het rechter aanpalende pand waar naar verwezen wordt in de beschrijvende nota van de aanvraag.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde volume inpasbaar is in de omgeving. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – volume'.

4/ De aanvraag voorziet onvoldoende menging, cfr. het geweigerde dossier OMV_2021053312

Op 47 individuele kamers slechts 3 appartementen met elk 4 kamers, namelijk op het gelijkvloers, de 1ste en de 2de verdieping, telkens één. Geen weldenkend gezin zal een appartement huren tussen 47 studenten met een compleet andere leefwijze en leefritme.

Bespreking:

Het project voorziet 50 units: 12 kamers in 3 studentenappartementen en 38 afzonderlijke studentenkamers. Hiervan zijn er 15 kamers met eigen sanitair (type min. 15 m²) en 23 kamers zonder voorziening (type min. 12 m²). Het project voorziet bijgevolg voldoende menging.

Daarenboven wordt ook voldaan aan de minimumnorm van 20% kamers zonder voorzieningen, cfr. artikel 4.26 van het Algemeen Bouwreglement. Er worden immers 46% kamers zonder voorzieningen gerealiseerd (23 op een totaal van 50).

Als kleine correctie op het bezwaar dient meegegeven te worden dat de 'appartementen' in het project geen gewone appartementen zijn maar 'studentenappartementen'. Deze zullen enkel bewoond mogen worden door studenten.

5/ De fietsenstalling is niet kwalitatief

Het aantal fietsstallingen en de voorgestelde inplanting ervan voor bewoners en bezoekers is niet conform met de opgelegde aantallen/kamer-ratio en de regelgeving, vermeld in de 'Bouwvoorschriften studentenhuysvesting':

- Het is essentieel dat de fietsenberging vlot bereikbaar is vanop het openbaar domein, dit om te vermijden dat fietsen gemakshalve tegen gevels en/ of op voetpaden worden gestald. Er is bezorgdheid over de geplande toegang via de Bagattenstraat aangezien daar reeds veel fietsen van studenten gestald worden.*

- ... een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte...*

- Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten op eigen terrein komen en afgescheiden zijn van fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten niet overdekt en afsluitbaar zijn, maar wel vlot bereikbaar op het maaiveldniveau.*

Bespreking:

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

Voor studentenhuysvesting (en wonen) staan m.b.t. fietsparkeren ook bepalingen opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. In de laatste versie van het Algemeen Bouwreglement werden de voorschriften rond fietsparkeren uitgebreid en gebundeld in een nieuw hoofdstuk van deel 5. In het gemeenteraadsbesluit bij de goedkeuring van dit Bouwreglement werd echter een overgangsbepaling voorzien waarbij de nieuwe voorschriften rond fietsparkeren pas van toepassing zijn op omgevingsvergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Deze aanvraag werd

ingediend op 26 juli 2024 waardoor m.b.t. fietsparkeren voor grootschalige studentenhuisvesting het oude artikel 4.28 van toepassing is.

De Stad oordeelt dat de voorziene fietsenstalling voldoet aan alle richtlijnen, en de verordenende bepalingen in het Algemeen Bouwreglement. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 9.1 'beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – mobiliteit: parkeren'.

Er wordt enkel als bijzondere voorwaarde opgelegd dat alle fietsstaanplaatsen in een hooglaagsysteem voorzien moeten worden. Mits gebruik van dergelijk systeem, is de gekozen inrichting comfortabel. In de nota wordt aangegeven dat een hoog-laagsysteem zal gebruikt worden, dit blijkt echter niet duidelijk uit de plannen.

6/ De groenvoorziening is niet kwalitatief

De voorgestelde groenvoorziening beantwoordt niet aan de bepalingen van de 'Bouwvoorschriften studentenhuysvesting' noch aan de beleidsplannen van de Stad waarin onder andere staat dat verhardingen beperkt moeten worden.

Bespreking:

Voor grootschalige studentenhuysvesting bestaat geen normering inzake groenvoorzieningen. De Stad meent dat studenten, net als alle andere inwoners van de stad, recht hebben op een private kwalitatieve buitenruimte. Het louter voorzien van privaat ontoegankelijk groen op de site, of het doorverwijzen van studenten naar publiek groen is principieel niet gewenst. De Stad erkent wel steeds de bezorgdheid van omwoners t.a.v. lawaaihinder in de tuin. De inrichting van elke groenzone bij grootschalige studentenhuysvesting wordt daarom steeds casusgebonden onderzocht.

De onbebouwde zone in het project van de aanvraag is slechts 58m² groot en is omgeven door hogere scheidingsmuren. Deze zone werd ingericht met een wadi en hoogstammige boom. Door de beperkte oppervlakte en hoge muren werd hier alsnog geopteerd het groen niet toegankelijk te maken en louter in te richten als kijkgroen. Een verblijfsruimte is immers niet wenselijk gezien de potentiële geluidsoverlast die deze kleine ommuurde ruimte met zich mee kan brengen. De ruimte is daarom enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor onderhoud, de sociale controle t.a.v. oneigenlijk gebruik gebeurt vanuit de slaapkamers van het studentenappartement op het gelijkvloers.

De gekozen vergroening wordt wél gunstig beoordeeld. De vergroening draagt bij aan de verluchting van het bouwblok en is ook noodzakelijk i.f.v. de woonkwaliteit op het dens bebouwde perceel. De buitenruimte dient tevens als vluchtroute voor dit appartement. Hiervoor wordt een zone van 180 cm verhard (onbrandbare waterdoorlatende materialen). Om het groen karakter van het gebied ten allen tijde te behouden, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verharding in de groenzone beperkt moet blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

7/ De vrije hoogtes voldoen niet aan de regelgeving

De oppervlaktes en de hoogtes tot aan het plafond van sommige units zijn niet conform de 'bouwvoorschriften studentenhuysvesting'. We verzetten ons ten stelligste tegen de goedkeuring door uw diensten van de door de bouwheer aangevraagde uitzonderingen daarop. Ze zijn duidelijk nodig om tot aan de opgelegde minimale 50 units te komen, ten koste van veiligheid en comfort, wat u als Stad minimaal voorschrijft.

Bespreking:

De vrije hoogtes in kamers A2.2, A2.3 en A2.4 zijn inderdaad niet volledig in overeenstemming met artikel 4.27 van het Algemeen Bouwreglement. De aanvrager heeft hierop expliciet een afwijking gevraagd d.m.v. artikel 4.4.1 van de VCRO. De gevraagde afwijking werd als beperkt en aanvaardbaar beoordeeld. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden in punt 4.3 'verordeningen – Algemeen Bouwreglement – artikel 4.27'.

8/ Ongeldige beheersovereenkomst

De toegevoegde beheersovereenkomst is ondertekend op 31/10/2021 en heeft betrekking op de geweigerde aanvraag OMV_2021053312. De beheersovereenkomst is hierdoor niet geldig en kan niet gebruikt worden voor huidige aanvraag. De overeenkomst beantwoordt inhoudelijk evenmin aan de vereisten van de door de Stad opgelegde beheersovereenkomst.

Bespreking:

De toegevoegde beheersovereenkomst is de model beheersovereenkomst opgemaakt door het college

van burgemeester en schepenen. De overeenkomst is correct ingevuld en ondertekend. De minder recente datum van ondertekening doet geen afbreuk aan de geldigheid ervan.

9/ Onduidelijk dossier

Het is onduidelijk waar de hoogspanningscabine voorzien wordt.

Bespreking:

De aanvraag is hierin wel duidelijk. Op het plan gelijkvloers staat de cabine ingetekend, deze cabine is ook een vereiste voor Fluvius (zie punt 3.4 'Fluvius').

10/ Onvolledig dossier

Volgende zaken ontbreken in het dossier: beschrijving milieu-impact, beschrijving mobiliteitsimpact, studie licht-schaduw.

Bespreking:

De aanvraag bevat wel degelijk een mer-screening (met beschrijving van de mobiliteitsimpact), zowel in het onderdeel m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen als het onderdeel m.b.t. de ingedeelde inrichtingen of activiteiten. O.b.v. de informatie verschaft door de aanvrager in de mer-screening oordeelde de Stad dat de aanvraag niet project-mer-plichtig is. Het toevoegen van een lichtstudie is geen vereiste. De plannen in het dossier, in het bijzonder de grondplannen en snedes, volstaan om de impact van het volume t.a.v. aanpalenden te beoordelen.

11/ Affiche openbaar onderzoek

De affiche van het openbaar onderzoek werd niet cfr. de regelgeving aangeplakt. De affiche is niet leesbaar vanaf de openbare weg.

Bespreking:

In het Omgevingsloket werd de melding van aanplakking van het openbaar onderzoek verduidelijkt met 4 foto's. Hierop is vast te stellen dat de affiches reglementair en leesbaar werden opgehangen, op de plaatsen zoals aangegeven en gevraagd door de Stad.

..."

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

Conform artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat. De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

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

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode

<https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/20540>.

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.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/20540> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.6.3 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 studentenhuisvesting 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 collectief grootschalig studentenhuisvestingsproject 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'.

De aanvraag moet ook voldoen aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit). Dit voorschrift heeft het behoud van beeldbepalende elementen tot doel, zoals blijkt uit rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/1718/0856, 15 mei 2018; RvVb nr. A/1617/1015, 4 juli 2017; RvVb nr. A/2015/0495, 25 augustus 2015; ...).

Aangezien het aanvraagperceel een onbebouwd perceel betreft (in gebruik als parking) heeft de aanvraag geen betrekking op 'de wenselijkheid van het behoud'. Evenmin heeft de aanvraag een negatieve impact op in de omgeving aanwezige beeldbepalende gebouwen.

b) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

De aanvraag is strijdig met volgende bepalingen van het Algemeen Bouwreglement (ABR):

Artikel 4.27:

"De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een studentenkamer, studentenstudio of studentenappartement mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,2 meter, behoudens voor dat deel van de ruimte dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft."

Aanvrager motiveert de afwijking als volgt: *"De kamers 2.2 / 2.3 en 2.4 voldoen niet volledig aan deze bepaling. De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond bedraagt niet over de volledige minimum vloeroppervlakte 2,5 m. Reden hiertoe is dat de kamers 2.2 / 2.3 en 2.4 op de tweede verdieping zich onder het hellend dak bevinden. Er is geopteerd om dit hellende dak naadloos aan te sluiten met de aangrenzende buur Rozendaalken 33, 9000 Gent. Deze woning bestaat eveneens uit 3 bouwlagen met studentenkamers. De afwijking draagt met andere woorden bij tot de inpasbaarheid in het straatbeeld."*

Het betreft een beperkte afwijking op een voorschrift m.b.t. de afmetingen en de inplanting van constructies, die met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO voor vergunning in aanmerking komt. Er wordt nog steeds een voldoende vrije hoogte gegarandeerd en er wordt geen afbreuk gedaan aan de woonkwaliteit van de kamers. De gevraagde afwijking doet m.a.w. geen afbreuk aan essentiële gegevens van het ABR. Het normdoel van artikel 4.27 ABR wordt nog steeds vervuld. De gevraagde afwijking valt dan ook volgens de vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen te beschouwen als een beperkte afwijking (zie bijv. RvVb 12 mei 2022, nr. A/2122/0745, DEBEUCKELAERE EN KINDEREN nv, zie ook Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 136).

Meer concreet, is de vrije hoogte ter hoogte van de achtergevel 1,96m. De vrije hoogte stijgt gestaag en na 38cm bevinden we ons aan een hoogte van 2,20m en na 82cm bevinden we ons op 2,50m vrije hoogte. Ter hoogte van de wand grenzend met de leefruimte beschikken de kamers over een vrije hoogte van 3,97m. De vrije hoogte varieert met andere woorden van 1,96 m op het laagste punt tot 3,97 m op het hoogste punt. Zoals vermeld, wordt dus nog steeds een voldoende vrije hoogte gegarandeerd: min 1,96 m, waarbij ter hoogte van het laagste punt een bureau en kast kan worden geplaatst zodat de ruimte nog perfect bruikbaar is. Er zal ook nog steeds een ruim gevoel worden gecreëerd aangezien de vrije hoogte op het hoogste punt bijna 4 m bedraagt. Bovendien bedraagt de vrije hoogte slechts over een breedte van 82 cm minder dan 2,5 m (zie onderstaande snede). Om deze ruimtes in een correct beeld weer te geven hebben we dit verduidelijkt met onderstaande render

en een meer gedetailleerde snede. Hierbij hebben we bestaande maatvoeringen van bureaus en kasten overgenomen zodat er een correct beeld kan gevormd worden van de desbetreffende kamer. De ruimte is perfect bruikbaar zoals te zien op onderstaande renders en snedes. [afbeeldingen].

...”

De voorschriften van een goedgekeurde verordening hebben bindende en verordenende kracht.

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

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Tevens heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds geoordeeld dat het begrip 'beperkte afwijking' niet louter per afzonderlijk aangevraagde afwijking dient beoordeeld te worden, maar dat de toelaatbaarheid van de gevraagde afwijkingen in het licht van artikel 4.4.1 VCRO eveneens dient beoordeeld te worden in functie van het geheel van de aanvraag, waarbij in voorkomend geval de cumulatie van gevraagde afwijkingen ertoe kan leiden dat er geen sprake (meer) is van een "beperkte afwijking" (RvVb 19 mei 2015, nr. A/2015/0306).

Voormelde afwijking wordt aanvaardbaar geacht. Met de afwijking wordt de essentie van het voorschrift -met name kwalitatieve kamers realiseren- niet geschaad. Immers loopt de vrije hoogte op tot 3,97m t.h.v. de nok, hetgeen ruim boven de verplichte 2,50m is. Hierdoor blijven de kamers voldoende ruimtelijkheid behouden en wordt geenszins afbreuk gedaan aan de leefkwaliteit van de kamers. Aanvrager toont d.m.v. renders ook aan dat de ruimte perfect bruikbaar is, ook ter hoogte van 1,96m vrije hoogte.

Bovendien gaat het slechts om 3 studentenkamers waar de verplichte minimale hoogte niet wordt gehaald, dit is beperkt in verhouding tot het totaal van 50 kamers. Tenslotte dient vastgesteld dat de afwijking op de hoogte de enige afwijking betreft, voor de rest voldoet het ontwerp volledig aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement.

Appellanten stellen in hun beroepschrift dat de kamers niet alle voldoen aan de oppervlaktebepalingen ABR, maar laten na dit concreet te duiden. Op de plannen staan alle oppervlaktes vermeld, deze zijn conform het ABR.

c) Overeenstemming met gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening publiciteit. Artikel 6 van voormelde verordening stelt:

"Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de weggebruiker wordt niet verblind;

2° de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan."

De publiciteitsinrichting wordt verlicht, doch uit de aanvraag is niet duidelijk uit te maken of de helderheid instelbaar is. Dit wordt bijkomend als voorwaarde opgelegd.

2.6.4

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 Bagattenstraat en Rozendaalken voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. 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.

2.6.5 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 50 kamers.

De locatie van het gebouw is geschikt voor de oprichting van een kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting, zijnde een voorziening waaraan in de stad Gent een zeer groot tekort is. De stad Gent kampt al enige tijd met een wooncrisis, waarbij onvoldoende (betaalbare) gezinswoningen te huur en te koop zijn. Zo'n 10.000 studenten in Gent zitten momenteel in een gezinswoning op kot. Hierdoor worden zo'n 3.700 gezinswoningen oneigenlijk gebruikt als studentenhuysvesting. Om deze woonmarktcrisis het hoofd te bieden zouden 10.000 studentenkamers extra moeten worden gerealiseerd. Bovendien is er al een bestaand tekort aan studentenkamers. Er zijn zowel wachtlijsten voor universitaire studentenhomes, als schaarste op de private studentenhuysvestingsmarkt. 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.

Dat de betrokken locatie een goede plek is voor dergelijke voorziening wordt in de bestreden beslissing erkend: de site is gelegen in de directe nabijheid van verschillende onderwijscampussen:

- UGent: Jozef Plateaustraat, Rozier, Blandijn, Ufo, Technicum, Hoveniersberg, Twekerken, Sint-Pietersplein,...

- Arteveldehogeschool: campus Sint-Annaplein, campus Kattenberg.

De faculteiten Letteren en Wijsbegeerte en vakgroep Architectuur en Stedenbouw blijven in het toekomstscenario van 3 universiteitsclusters bestaan onder de 'stadscluster'. Bijgevolg zullen er in de omgeving van de Plateaustraat, Rozier, Blandijn studentenvoorzieningen blijvend nodig zijn.

De site beschikt verder in de directe omgeving over een groot aandeel aan ondersteunende voorzieningen, zoals supermarkten (oa. Carrefour op kruispunt Bagattenstraat met Nederkouter, Okay langs de Sint-Pietersnieuwstraat,...). In de directe omgeving zijn verschillende eet- en drinkgelegenheden aanwezig, evenals enkele buurtwinkels, waaronder in de Bagattenstraat. Ook de bibliotheek bevindt zich vlakbij.

De site bevindt zich in de directe nabijheid van verschillende vervoersnetwerken, waaronder de tram langs de Nederkouter – Kortrijksepoortstraat richting station, en de verschillende tram- en buslijnen op het Zuid. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

De belangrijkste beroepsgrief van appellant is het reeds hoge aandeel aan studentenpopulatie in de buurt. Indien voor een bepaalde wijk geen studentenunits meer kunnen toegestaan worden omwille van een overbezetting dient dit aangetoond te worden aan de hand van concrete cijfers t.o.v. het bevolkingsaantal van die wijk. Appellanten stellen dat er reeds 324 studentenkamers in de buurt zijn, doch maken niet concreet over welke 'buurt' het dan gaat (welke straten werden opgenomen in de telling) en maken evenmin de vergelijking met het aantal niet studenten bewoners in die buurt. Uit een recente studie (2023) van Steunpunt Wonen 'Studentenhuisvesting, een analyse van het Vlaams huisvestingsbeleid' blijkt dat het aantal afgeleverde conformiteitsattesten voor de zone rond de Bagattenstraat 26% bedraagt, hetgeen vergelijkbaar is met de andere zones in deze buurt vlakbij verschillende campussen van UGent (aandeel loopt op tot 31%).

Een groot deel van de studenten woont in de Bagattenstraat in gewone herenhuizen. Door in te zetten op bijkomende grootschalige studentenhuisvesting, kunnen deze herenhuizen op de lange termijn terug naar gewone gezinnen gaan.

De buurt kent een multifunctioneel karakter, met naast woningen en studentenhuisvesting een basisschool, het Rijksarchief, toeristisch logies, handels- en reczaken en kantoren. Juist omwille van deze grote diversiteit aan functies wordt de inbreng van bijkomende studentenkamers niet als problematisch ervaren. Binnen een monofunctionele woonomgeving zou de komst van dergelijke grootschalige studentenhuisvesting meer overlast met zich meebrengen.

Het betreft een zeer compact hoekperceel, zonder parkeermogelijkheden op eigen terrein. Doordat een grootschalige studentenhuisvesting geen noodzaak heeft aan buitenruimte en parkeerplaatsen is het gebouw voor deze functie wel geschikt.

Door grotere projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren, kan meer worden ingezet 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.

Tenslotte heeft de stad Gent een studentenpreventiewerker om het samenleven tussen studenten en vaste inwoners te bevorderen en te bemiddelen bij conflicten.

Het volume is inpasbaar in de directe omgeving. Kant Bagattenstraat bestaat het gebouw uit 6 bouwlagen onder plat dak, met kroonlijsthoogte gelijk aan deze van de rechts aanpalende meergezinswoning (nieuwe toestand, omgevingsvergunning 2020063125). Kant Rozendaalken wordt een volume gerealiseerd dat aansluit op de bestaande aanpalende studentenwoning, 3 bouwlagen hoog onder een zadeldak. Kroonlijst- en nokhoogte sluiten hierbij aan op deze bestaande woning. Ook de bouwdieptes worden stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De bouwdiepte kant Bagattenstraat bedraagt op alle verdiepingen 15m, kant Rozendaalken wordt een bouwdiepte van 8,50m gehanteerd. Met een bouwdiepte van 15m reikt de nieuwbouw niet verder dan de aanpalende meergezinswoning op verdieping. Ook de bouwdiepte van 8,50m sluit aan op deze van het aanpalende pand langs Rozendaalken.

Mogelijke hinder inzake inkijk wordt hierdoor beperkt tot hetgeen binnen een dergelijke dense omgeving kan worden verwacht. De aanpalende gebouwen langs Rozendaalken (steegbeluik) zijn

reeds als studentenkamers in gebruik, waardoor het project voor hen nauwelijks hinder zal veroorzaken.

De nieuwbouw bevindt zich ten westen van de meergezinswoning langs de Bagattenstraat, waardoor ook afname van (zon)licht slechts in zeer beperkte mate zal spelen. De afstand van het volume dat zich situeert ter hoogte van de lagere aanbouwen bedraagt meer dan 6m.

Om mogelijke hinder naar de directe naburen te vermijden, wordt de groenzone toegankelijk gemaakt voor de studenten, waardoor geluidsoverlast wordt tegengegaan.

Studenten zullen op sommige momenten meer lawaaihinder veroorzaken dan de doorsnee-bewoner van een appartementsgebouw, 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.

Bovendien bevinden de leefkeukens zich aan de voorzijde van het gebouw, ter hoogte van de hoek Bagattenstraat – Rozendaalken, en dus het verst verwijderd van de aanpalende bewoning.

Tezamen met bovenvermelde vaststellingen zorgt dit ervoor dat de te verwachten hinder niet als buitenmatig te beschouwen is voor een woonbuurt in het centrum van de stad.

Inzake mobiliteit wordt vanuit artikel 4.28 ABR het volgende opgelegd m.b.t. een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten:

"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."

De toelichting bij dit artikel vermeldt o.a. het volgende:

"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 studentenhuisvesting.

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

Het ontwerp voorziet op de gelijkvloerse verdieping in een fietsenberging voor 50 fietsen, evenveel als er studentenunits zijn. De fietsenberging is vlot bereikbaar vanuit de Bagattenstraat, met automatische deuren en badgessysteem. Er worden tevens 6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Bezoekers kunnen hun fiets ook stallen in de bestaande fietsenstalling op openbaar domein (met capaciteit een 25-tal fietsen), vlak voor het Rijksarchief en aan de overkant van de Bagattenstraat ter hoogte van nrs 54-56. Er is dus geen probleem inzake voldoende fietsenstalling voor bezoekers.

Het ontwerp voorziet in een ontharde, groene buitenruimte van 58,34m², hetgeen bijdraagt tot een vergroening van de site en een positieve invloed heeft op het tegengaan van het hitte-eilandeffect in de stad. De buitenruimte is toegankelijk voor de studenten. In de ruimere omgeving zijn er evenwel verschillende groene parken zoals het Koningin Astridpark (afstand circa 600m) en de Bijlokesite (afstand circa 600m).

Ten slotte toont aanvrager in de bijkomende toelichtende nota omstandig aan dat de toegevoegde beheersovereenkomst nog steeds rechtsgeldig is, ondanks het gegeven dat deze dateert van 2021.

2.6.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Het belangrijkste milieuhygiënische aspect bij warmtepompen is het geluidsaspect.

In het dossier wordt hieromtrent het volgende gesteld:

De technische installaties zullen in de kelderruimte in aparte lokalen worden opgesteld m.u.v. de buitenunits van de lucht/water warmtepompen die boven op het dak afgeschermd geïnstalleerd zullen worden. Geluidshinder afkomstig van deze installaties is te verwaarlozen.

In het beroepschrift wordt ook de vrees voor geluidshinder aangehaald.

In de toelichtende nota die door de exploitant is ingediend naar aanleiding van het beroepschrift wordt bevestigd dat de technische installatie in de kelderruimte in een apart lokaal komt en dat de buitenunits op het dak afgeschermd worden.

Gezien de opstelling in een aparte ruimte in een kelder dient geen geluidshinder gevreesd van de technische installatie.

De buitenunits dienen te allen tijde te voldoen aan de geluidsnormen van Vlarem II zoals weergegeven in bijlage 4.5.4. Met de huidige installaties is dit haalbaar, desnoods mits het nemen van milderende maatregelen zoals afscherming/omkasting of reductie van het ventilatortoeental. Dit werd reeds meegegeven in de aandachtspunten opgenomen in het collegebesluit. Deze aandachtspunten dienen opnieuw opgenomen te worden.

Het in de warmtepompen gebruikte koelmiddel is R290 (propaan). Het is een van de nog toegelaten koelmiddelen.

2.7.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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

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 Milieunavigator, via de link:

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

Aandachtspunt

Het aandachtspunt geluid zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 2025 blijft gelden.

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

De derden stellen onder meer dat het een gegeven is dat er een spanning is tussen wonen en studentenhuisvesting, dat er een verschuiving zal zijn in het studeerlandschap, dat er een harmonieus samenleven zou moeten kunnen ontstaan, dat de leefbaarheid er niet meer is, zo blijkt uit tellingen, dat er 510 gefragmenteerde verblijvers zijn in de wijk (340 reguliere en de rest niet regulier), dat het rijksarchief inert is, dat een studentenkamer geen wooneenheid is maar een verblijfplaats, dat dit geen oase van rust is, dat daardoor het maatschappelijk weefsel aangetast wordt, dat hier 1 student op 5 bewoners zijn, dat de hinder er is, dat er nu al last is van allerlei vormen van overlast, dat dit blijkt uit foto's, dat de studies waarop gebaseerd wordt ondertussen gedateerd zijn, dat er nu al een tendens is naar vermindering in basisonderwijs, dat nu al 7500 mensen minder op kot zitten dan in 2023, door de demografische evolutie, dat het aantal studenten gezakt is, dat het aantal studenten sneller stijgt dan de bevolking, dat op middellange termijn moet gedacht worden, dat zich baseren op achterhaalde cijfers niet zinvol is, dat een aantal campussen naar de stadtrand verhuizen, dat er al veel projecten vergund zijn, dat de beheersovereenkomst opgesteld is in 2021 en ondertekend is door iemand die geen directeur meer is, dat ook dit document gedateerd is, dat er maar plaats is voor 40 studentenwoning, en dat door allerlei kunstgrepen dit aantal opgetrokken is naar net 50, dat het gemeenschapsgevoel er niet op vooruit zal gaan, dat het beter zou zijn het leegstaand woonzorgcentrum te herbestemmen.

De aanvrager stelt onder meer zich aan te sluiten bij het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat de beheersovereenkomst gemaakt is op basis van een vast model, dat ongewijzigd is, dat het aantal kamers op 50 gebleven is, dat gefocust is op kleinschalige betaalbare kamers, dat de afwijkingen door het hellend dak komen, dat het om een gereguleerde vorm van studentenhuysvesting gaat.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023161397 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023161397 ingediend door Xior Student Housing nv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 december 2024 met kenmerk AD-21-789 – 2de advies).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 oktober 2024 met kenmerk 5000083546).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 november 2024 met kenmerk JMS 628733).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 oktober 2024 zonder kenmerk).
- Leefruimte
De polyvalente ruimte op het gelijkvloers dient als leefruimte aangewend te worden.
- Fietsenstalling
Alle fietsstaanplaatsen moeten in een hoog-laagsysteem uitgewerkt worden.
- Bouwhoogte t.h.v. de aansluiting met Rozendaalken 33
De kroonlijsthoogte en nokhoogte van het gevraagde project moet naadloos aansluiten op deze van Rozendaalken 33, cfr. snede AA'.
- Archeologie
De maatregelen in de archeologienota's waarvan akte genomen op 04/04/2021 (uitgesteld vooronderzoek) en 21/11/2021 (opgraving) met referentienummers 18119 en 20540 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de aktename (en eventuele voorwaarden), en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
ID nota: 18119: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/18119>
ID nota: 20540: <https://id.erfgoed.net/archeologie/notas/20540>
- Toegankelijkheid
Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
- Verharding
De waterdoorlatende verharding moet uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.
De verharding in de groenzone dient beperkt te blijven tot wat op plan voorzien werd i.f.v. de vluchtroute.

- Groendak
Het groendak (224,86 m²) 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.
- Ondergrondse constructies
De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Grondwaterbemaling
Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.
In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.
- Overstromingen
Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.
Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.
- Riolering
De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).
De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.
Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.
- Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.
De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op

www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-vangoede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

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

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

- **Openbaar domein – 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 dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enkel voor de middenspanningscabine wordt een uitzondering toegestaan.

- Publiciteit – verlichting
Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

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.

.

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 akte genomen van de door exploitant Xior Student Housing met inrichtingsnummer 20240703-0019, gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

16.3.2°a) (3) Twee lucht/water warmtepompen (2 x 49,5 kW)

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 Milieunavigator, via de link:

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

Aandachtspunt

Het aandachtspunt geluid zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 2025 blijft gelden.

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.

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 bestuursrechtscolleges, 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 Bestuursrechtscolleges. (<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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens