



2026_CBS_06674 OMV_2025061156 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en kantoren naar een eengezinswoning, kantoren en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten + het voorzien van een hoogspanningscabine + de heraanleg van infrastructuur + de exploitatie van de studentenhuisvesting en kantoren - met openbaar onderzoek - Abeelstraat, Apostelhuizen en Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ETABLISSEMENTS ED. BLOCK NV met als contactadres Industriepark-Drongen 14 bus 0111, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025061156) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 maart 2026.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en kantoren naar een eengezinswoning, kantoren en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten + het voorzien van een hoogspanningscabine + de heraanleg van infrastructuur + de exploitatie van de studentenhuisvesting en kantoren

- Adres: Abeelstraat 27, Apostelhuizen 26-26K en Keizer Karelstraat 129, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 1256K, 1341L2 en 3692C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

1.1. Beschrijving van de omgeving

De voorliggende aanvraag is gelegen in de Gentse Binnenstad. Het project situeert zich hoofdzakelijk op de hoek Abeelstraat x Apostelhuizen (ca. 75m gevel) maar paalt tevens aan de Keizer Karelstraat (ca. 8,70m gevel).

In de omgeving Abeelstraat-Apostelhuizen wordt overwegend gewoond. Daarnaast komen verspreid ook andere functies voor zoals kantoren, handel en onderwijs. De Keizer Karelstraat betreft de verbindingstraat tussen het Sint-Annaplein en de Oude Beestenmarkt, de straat kent een sterk gemengd karakter.

Palend aan de noordgrens van het project bevinden zich 2 buurpercelen met adres Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24. Beide percelen zijn functioneel 1 geheel. Zowel het pand aan de Keizer Karelstraat als dat aan Apostelhuizen is in gebruik als gemeenschapshuis voor de Zusters Bernardinnen, het deel aan Apostelhuizen is een nieuwbouwproject (Camino). De tussenliggende tuin is collectief ingericht en gebruikt. Op de overige buurpercelen wordt voornamelijk gewoond. Deze percelen bevinden zich aan de westzijde van het project, langsheen de Keizer Karelstraat (nr. 157, 155, 153 en 131-151).

1.2. Beschrijving van de plaats

Het projectgebied bestaat uit 2 percelen en de voorliggende Abeelstraat. Het projectgebied is op privaat terrein ca. 2.000m² groot en is volledig volgebouwd.

Abeelstraat

De Abeelstraat heeft éénrichtingsverkeer, in de richting van Apostelhuizen. De straat is ter hoogte van het project ca. 7,70m tot 8,70m breed, gemeten van gevel tot gevel. De rijbaan zelf is ongeveer 5m breed en is grotendeels aangelegd in een verouderd type betonstraatsteen. Langs beide zijden van de straat bevindt zich een verhoogd voetpad. Deze voetpaden zijn echter relatief smal en variëren in breedte tussen ongeveer 0,80m en 1,45m. In de straat zijn er 5 reglementaire autostaanplaatsen.

Apostelhuizen heeft éénrichtingsverkeer, in de richting van de Frans Ackermanstraat. De straat is ter hoogte van het project ca. 8,25m tot 9,50m breed, gemeten van gevel tot gevel. De rijbaan zelf is ca. 3m breed en is geasfalteerd. Aan de zijde van het project bevindt zich een aparte parkeerstrook. Links en rechts bevindt zich een verhoogd voetpad van 1,60m en 2,20m breed.

Perceel Apostelhuizen 26-26K

Het eerste perceel bevindt zich op de hoek Abeelstraat x Apostelhuizen en omvat een kantoorgebouw met een gelijkvloerse parkeergarage. Op 21 september 2019 werd een vergunning afgeleverd voor een verbouwing naar een multifunctionele werkplek (type co-working) met kantoren, bedrijfsruimten, gastenverblijven, handelsruimtes en expositieruimtes. Deze vergunning werd niet uitgevoerd (zie punt 2, HISTORIEK, dossiernummer 2017/09107 Dig).

Aan de straatzijde bestaat het hoofdgebouw uit een volume van 3 bouwlagen, plus een hellend dak (gebouw A). In dit dak werd over de volledige gevelbreedte een dakuitbouw aangebracht, waarin eveneens bruikbare ruimtes zijn ondergebracht. Het gebouw telt zo 4 leeflagen. Het dak kan als mansardedak beschouwd worden. De hoogte van de gevelbrede dakuitbouw bedraagt ca. 15,30m ten opzichte van het trottoirpeil van de Abeelstraat en Apostelhuizen. De nokhoogte varieert, afhankelijk van de locatie, van ca. 18,60m tot 18,80m. Het pand is bovendien gedeeltelijk onderkelderd.

Aan de achterzijde, haaks op de Abeelstraat, staat een volume van 4 bouwlagen met plat dak (gebouw B).

Tussen de rechter zijgevel van dit dwarse volume en het hoofdgebouw aan Apostelhuizen bevindt zich een bouwvolume dat hoofdzakelijk uit 3 bouwlagen onder een plat dak bestaat.

Aan de zijde van de Abeelstraat is dit volume echter afgewerkt met een serreconstructie waarvan het gabarit aansluit bij dat van het hoofdgebouw aan de straatzijde. Onder deze serreconstructie bevindt zich een atrium. Aan de zijde van Apostelhuizen neemt de bouwhoogte toe tot 4 bouwlagen onder een plat dak. Deze achterliggende gebouwen hebben een oudere industriële structuur, te vergelijken met een pakhuis.

Tussen de linker zijgevel van het dwarsvolume en de percelen aan de Keizer Karelstraat bevindt zich nog een volume van 1 bouwlaag met een plat dak. Langs de achterste perceelsgrens is daarnaast een beperkte opbouw aanwezig van 2 bouwlagen onder een plat dak.

De toegang tot het kantoorgebouw bevindt zich op de hoek aan Apostelhuizen en is te bereiken met een overdekte buitentrapp. Het gelijkvloerse niveau van de inkomhal ligt ca. 1,70m boven het voorliggend trottoirpeil.

In de meest linkse aanbouw en het gelijkvloers van het dwarse kantoorvolume bevindt zich een parkeergarage. De toegang tot deze garage bevindt zich aan de linkerzijde van het gebouwencomplex, kant Abeelstraat.

Perceel Keizer Karelstraat 129 – Abeelstraat 27

Het tweede perceel strekt zich uit vanaf de Keizer Karelstraat tot de Abeelstraat en heeft 2 adressen: Keizer Karelstraat 129 en Abeelstraat 27. Onderzoek van de Stad Gent toont aan dat op het perceel in rechtmatige toestand 1 eengezinswoning aanwezig is (zie punt 2, HISTORIEK).

Aan de zijde van de Keizer Karelstraat bevindt zich een hoofdvolume van 3 bouwlagen plus een hellend dak (gebouw C). Daarachter ligt een kleine koer. Aan de zijde van de Abeelstraat staat een hoofdvolume van 2 bouwlagen plus een hellend dak. De ruimte tussen beide hoofdvolumes is, met uitzondering van de kleine koer, volgebouwd. Het tussenliggende volume is hoofdzakelijk 1 bouwlaag hoog, met plat dak. Enkel ter hoogte van het aanpalende pand Keizer Karelstraat 131-151 zijn plaatselijk enkele opbouwen aanwezig tot 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dan wel een hellend dak.

Het pand Keizer Karelstraat 129 is samen met het volume Abeelstraat 27 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van een eenheidsbebouwing (relict ID-nr. 134359). Deze eenheidsbebouwing wordt als volgt omschreven:
Eenheidsbebouwing daterend van 1842, doch bij nummer 127 werden de middentravee van de bel-etage vervangen door een erker.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag omvat een verbouwingsproject van wonen (woning Keizer Karelstraat) en kantoren (hoek Abeelstraat x Apostelhuizen) naar een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (hierna: grootschalige studentenhuisvesting) met 127 kamers, kantoren en een eengezinswoning. De toegang tot het project bevindt zich langsheen de Abeelstraat die tevens heraangelegd wordt als woonerf. Er worden ook 2 hoogspanningscabines voorzien.

Een gelijkaardige aanvraag werd eerder geweigerd (zie punt 2, HISTORIEK, OMV_2023099789). De geweigerde aanvraag betrof een nieuwbouwproject met een toegang langsheen de Keizer Karelstraat, een grootschalige studentenhuisvesting met 145 kamers, kantoren en een reca-zaak. De Abeelstraat werd niet heraangelegd.

Het project omvat 3 volumes: gebouw A is het volume langsheen de Abeelstraat en Apostelhuizen, gebouw B is het dwarse volume hierop. Gebouw C bevindt zich aan de Keizer Karelstraat.

Programma

Grootschalige studentenhuisvesting (BVO 3.890m²)

In gebouw A wordt een grootschalige studentenhuisvesting voorzien. Het complex heeft in totaal 127 kamers en een conciërgewoning.

De kamers kennen volgende verdeling (gelijkvloers t.e.m. 4^e verdieping):

- Kamers min. 12m² NVO (geen voorzieningen): 59
- Kamers min. 15m² NVO (douche): 26
- Kamers min. 18m² NVO (douche en toilet): 42

Deze verdeling is gebaseerd op de plannen. In de motivatienota staat op bepaalde plaatsen foutief dat er 55 kamers van 12m² zijn, 37 van 15m² en 35 van 18m².

De conciërgewoning bevindt zich langs Apostelhuizen. Deze is gelegen op het gelijkvloers, tegenaan het buurperceel Apostelhuizen 24. De woning is ontworpen als een één-slaapkamerappartement en beschikt tevens over een bureauruimte die toegankelijk is vanuit de studentenhuisvesting. De conciërgewoning is zowel bereikbaar via de studentenhuisvesting als via een afzonderlijke toegang aan Apostelhuizen. Bovendien beschikt de woning over een private tuin, die deel uitmaakt van buitenruimte 2 (zie verder).

Kantoren (BVO 894m²)

Op de verdiepingen van gebouw B bevinden zich 3 kantoorruimtes, 1 per verdieping.

Eéng gezinswoning

Gebouw C is een eengezinswoning met 3 slaapkamers.

Buitenruimtes

Buitenruimte 1

Tussen gebouw A, B en C wordt een eerste buitenruimte voorzien met een oppervlakte van ongeveer 280m². Ca. 28m² wordt verhard voor de bereikbaarheid van de fietsenstalling en de toegang tot de kantoren. Daarnaast wordt ongeveer 62m² aangelegd als verhard gazon ten behoeve van de brandweerweg. De overige 190m² worden als groenzone ingericht. Deze buitenruimte kan door de kantoren gebruikt worden.

Buitenruimte 2

Tussen gebouw A en B wordt een tweede buitenruimte voorzien met een oppervlakte van ongeveer 340m². Hiervan wordt ca. 14m² verhard ingericht als privaat terras bij de conciërgewoning. De resterende oppervlakte van ongeveer 325m² wordt als groenzone aangelegd, inclusief een wadi.

Deze buitenruimte staat ter beschikking van de studenten en kan door hen worden gebruikt als gemeenschappelijke buitenruimte.

Buitenruimte 3

De eengezinswoning heeft een eigen private tuin van ongeveer 80m² groot, waarvan ca. 22m² verhard als terras.

Toegangen

De eengezinswoning wordt afgesplitst van het project. De woning heeft een toegangsdeur aan de Keizer Karelstraat.

De studentenhuisvesting en de kantoren delen één gemeenschappelijke toegang aan de Abeelstraat. Deze toegang bestaat uit een open doorgang onder gebouw A. Aan de linkerzijde van de doorgang bevinden zich de afvalberging en de fietsenstalling voor bezoekers. Aan de rechterzijde bevinden zich de toegang tot de studentenhuisvesting en een afzonderlijke toegang tot de fietsenstalling van de studenten in gebouw B.

Achteraan de doorgang bevindt zich een hek dat toegang geeft tot het kantoorgedeelte van het project. Links achter dit hek ligt de fietsenstalling voor de werknemers van de kantoren. De toegang tot de kantoren zelf bevindt zich rechts achter het hek, in gebouw B.

De doorgang onder gebouw A zal tevens gebruikt worden door de brandweer, in functie van de bereikbaarheid van gebouw B.

De conciërgewoning is bereikbaar via de gemeenschappelijke toegang aan de Abeelstraat, maar heeft ook een aparte toegangsdeur aan Apostelhuizen.

Parkeren

Fietsen

De eengezinswoning beschikt over een inpandige fietsenberging met 5 fietsstaanplaatsen in een enkellaags hoog-laagsysteem.

Op het gelijkvloers van gebouw B bevindt zich een afgesloten fietsenberging voor de bewoners van de grootschalige studentenhuisvesting en de conciërgewoning. Deze fietsenberging biedt plaats aan 129 fietsstaanplaatsen, waarvan 54 in een enkellaags hoog-laagsysteem, 66 in een dubbellaags systeem en 9 staanplaatsen in een hangstelsysteem.

De afgesloten fietsenberging voor de werknemers van de kantoren bevindt zich onder een luifel, onmiddellijk links achter het hek. Hier zijn 19 fietsstaanplaatsen voorzien in een enkellaags hoog-laagsysteem.

Voor bezoekers van zowel de grootschalige studentenhuisvesting als de kantoren is aan de linkerzijde van de doorgang een vrij toegankelijke fietsenberging voorzien. Deze beschikt over 28 fietsstaanplaatsen, waaronder 26 plaatsen in een enkellaags hoog-laagsysteem en 2 buitenmaatse staanplaatsen.

Auto

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Hoogspanningscabine en afvallokalen

Het project voorziet 2 hoogspanningscabine, met name 1 klantencabine en 1 distributiecabine. De cabines bevinden zich aan de Abeelstraat, rechts van de doorgang.

Het afvallokaal voor het project bevindt zich tevens aan de Abeelstraat, aan de linkerzijde van de doorgang. Het lokaal is bereikbaar vanaf de doorgang.

Stedenbouwkundige handelingen: gebouwen

Slopingswerken

Het centraal volume Apostelhuizen 26-26K (ter hoogte van buitenruimte 2) wordt gesloopt, inclusief de serreconstructie en aanbouw tegenaan het hoofdgebouw Apostelhuizen.

Het volume Abeelstraat 27 tot aan de achtergevel Keizer Karelstraat 129 (ter hoogte van buitenruimte 1 en 3) wordt gesloopt.

Verbouwingswerken gebouw A

VOLUMETRIE

Een beperkt gedeelte van gebouw A is nieuw, met name ter hoogte van het oorspronkelijke gebouw Abeelstraat 27 en aansluitend bij de percelen Keizer Karelstraat 155 en 157. Dit gebouwgedeelte telt 4 bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. Het gelijkvloers omvat de onderdoorgang, waardoor dit deel van het gebouw beschikt over 3 leeflagen (verdiepingen 1 tot en met 3).

De overige werken aan gebouw A betreffen een verbouwing. De bestaande funderingen blijven behouden, evenals de volledige dakdraagstructuur en 53% van de dragende vloeren. In totaal blijft ca. 80% van de draagstructuur bewaard. De niet-dragende gevels worden vervangen en voorzien van een nieuwe gevelafwerking.

In de bestaande toestand telt het gebouw 4 leeflagen, bestaande uit 3 bouwlagen en een leeflaag in het mansardedak. In de nieuwe toestand omvat het gebouw 5 leeflagen: 4 bouwlagen en een leeflaag in het mansardedak (gelijkvloers en de verdiepingen 1 tot en met 4). Dit wordt mogelijk gemaakt door het verwijderen van de originele vloer op niveau 2 en het inbrengen van een bijkomende leeflaag.

Gebouw A heeft volgende volumetrie (bouwdieptes vermeld in dit dossier worden steeds gemeten vanaf de rooilijn, bouwhoogtes ten opzichte van het nulpeil op 7,51m TAW):

- Het volume aansluitend op de linker perceelsgrens (Keizer Karelstraat 155 en 157) is afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,21m, de dakhoogte 12,71m.
- Op ongeveer 5,30m van de linker perceelsgrens vangt het mansardedak aan. De kroonlijsthoogte aan de straatzijde en achteraan bedraagt 12,21m. De nokhoogte varieert van 17,95m ter hoogte van de aanpalende bebouwing langs de Abeelstraat tot 18,12m ter hoogte van de aanpalende bebouwing langs Apostelhuizen. De kniklijn van het mansardedak bevindt zich aan de straatzijde op een hoogte van 14,72m en aan de achterzijde op 15,70m. Het verschil in nokhoogte is het gevolg van het behoud van de bestaande houten dakstructuur, die eveneens een hoogteverschil vertoont.
- Tot ongeveer 8m van de linker perceelsgrens varieert de bouwdiepte op de verdiepingen tussen 7,60m en 8,10m. Deze beperkte verschillen zijn het gevolg van het verloop van de rooilijn en van een profilering van de achtergevel. Tegenaan de perceelsgrens met Keizer Karelstraat 155 en 157 bedraagt de bouwdiepte overwegend 7,60m. Door de profilering met architectonische betonbanden ter hoogte van de verscheidene overgangen tussen de verdiepingen neemt deze lokaal toe tot 7,80m, en ter hoogte van de kroonlijst tot maximaal 8m.
- Vanaf 8m van de linker perceelsgrens neemt deze bouwdiepte langs de Abeelstraat toe naar 13,20m tot 14,15m. Dit verschil is het gevolg van het terugspringende verloop van de rooilijn. In werkelijkheid volgt de achtergevel hierbij dezelfde lijn als de voorbouwlijn, waardoor de bouwdiepte enkel door de gewijzigde ligging van de rooilijn varieert.
- Langsheen Apostelhuizen, tot tegenaan de rechter perceelsgrens (Apostelhuizen 24), bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen tussen 12,90m en 13,40m. Tegenaan Apostelhuizen 24 is dit 12,90m. Het beperkte verschil is uitsluitend het gevolg van de profilering van de achtergevel.

MATERIALEN, ARCHITECTUUR EN UITKRAGINGEN

Gevels

De voor- en achtergevels worden afgewerkt met een combinatie van baksteen (steenstrips) en architectonische betonbanden (pleisterwerk in betonlook). De afvalberging in de doorgang krijgt een gevelafwerking in vergrijsd hout. Het buitenschrijnwerk en de balustrades worden uitgevoerd in aluminium.

De vrijstaande zijgeveldelen langs de zijde van Apostelhuizen worden afgewerkt met leien en zink met staande naad. Langs de zijde van de Abeelstraat bestaat de gevelafwerking van de vrije geveldelen uit steenstrips, architectonische betonbanden (pleisterwerk in betonlook) en zink met staande naad.

De voor- en achtergevel krijgen een architecturale profilering door de combinatie van verspringende architectonische betonbanden uitgevoerd in pleisterwerk met betonlook, en verspringende bakstenen (steenstrips) in een gevarieerd metselverband en met afwisselend dieperliggende en meer naar voren geplaatste gevelvlakken.

Ter hoogte van de plint wordt het gebouw tegenaan de rooilijn gerealiseerd. Vanaf de betonband bovenaan de plint ontstaat een uitkraging boven het openbaar domein. De meest uitgesproken gevelaccenten bevinden zich ter hoogte van de betonband bovenaan de plint, en de betonband van de kroonlijst. Op deze locaties springt de gevel tot 60cm voorbij de rooilijn uit, oplopend tot 65cm ter hoogte van de hoek. De overige gevelprofielingen hebben een uitkraging van maximaal 40cm, respectievelijk 45cm op de hoek. Alle uitkragingen bevinden zich op minimaal 4,12m boven het hoogste trottoirpeil van de Abeelstraat (ca. 6,99m TAW) en minimaal 4,30m boven het hoogste trottoirpeil van Apostelhuizen (ca. 6,81m TAW). Ten opzichte van de aanpalende rechterbuur, Apostelhuizen 24, wordt voor alle constructieve uitsprongen van meer dan 20cm een minimale afstand van 60cm gerespecteerd.

Dak

Het platte dakgedeelte uiterst links, aansluitend op Keizer Karelstraat 155 en 157, wordt uitgevoerd als groendak. De mansardedaken worden afgewerkt in zink met staande naad en zijn aan de voorzijde gedeeltelijk voorzien van zonnepanelen.

Verbouwingswerken gebouw B

VOLUMETRIE

De werken aan gebouw B betreffen een verbouwing. De bestaande funderingen blijven behouden, evenals de volledige dakdraagstructuur. In totaal wordt 98% van de draagstructuur bewaard. De niet-dragende gevels worden vervangen en voorzien van een nieuwe afwerking. In bestaande en nieuwe toestand heeft het gebouw 4 bouwlagen (gelijkvloers en verdieping 1 tot en met 3).

De dakhoogte blijft dezelfde, met name ca. 16,28m.

MATERIALEN EN ARCHITECTUUR

Het platte dak wordt uitgevoerd als groendak en voor het merendeel ook voorzien van zonnepanelen.

De linker- en rechterzijgevel nemen de architecturale vormtaal van gebouw A over, zij het in een vereenvoudigde uitvoering. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit een gevelparement in een wisselend metselverband, aangevuld met een architectonische betonband in pleisterwerk met betonlook als bekroning van de plint. Het buitenschrijnwerk en het hekwerk worden uitgevoerd in aluminium.

Verbouwingswerken gebouw C

De werken aan gebouw C betreffen een verbouwing. De draagstructuur van het gebouw en de gevels blijven nagenoeg integraal bewaard. Er worden enkel inpandige verbouwingswerken gerealiseerd.

Het pand heeft na de werken volgende indeling:

- Gelijkvloers: leefruimte, keuken, toilet, berging en fietsenberging
- Verdieping 1: zitkamer, slaapkamer 1 met badkamer en dressing, berging
- Verdieping 2: polyvalente ruimte, slaapkamer 2 en 3 met badkamer, berging
- Verdieping 3: zolder

Het gebouw wordt afgewerkt met een kleidakpannen en een gepleisterde gevel. Het buitenschrijnwerk vooraan is in hout, achteraan in PVC of aluminium.

Nieuwbouw fietsenberging

De fietsenberging voor de bezoekers van het project, evenals de volledige fietsenberging voor de werknemers van de kantoren, bevindt zich onder een luifel langs de buurpercelen Keizer Karelstraat 153 en 155. In het midden van de luifel is een opening voorzien waarbinnen een boom wordt aangeplant. De luifel wordt uitgevoerd als groendak.

De constructie heeft een diepte van ca. 19,20m en een dakhoogte van 3,02m.

Scheidingsmuren

WIJZIGINGEN AAN SCHEIDINGSMUREN

De aanvraag brengt volgende wijzigingen aan scheidingsmuren met zich mee:

- De tuinmuur tussen gebouw A en B, ter hoogte van Apostelhuizen 24, wordt verlaagd tot een hoogte van 4m boven het maaiveld. De raamopeningen in deze muur worden tot die hoogte eveneens dichtgemaakt.
- De tuinmuur tussen gebouw B en C, ter hoogte van Keizer Karelstraat 127, blijft bewaard. Enkel de erker die over het perceel van de aanpalende buur uitkraagt, wordt verwijderd.
- De tuilmuren aan de achterzijdes van de percelen Keizer Karelstraat 131-151, 153 en 155, ter hoogte van buitenruimte 1, blijven bewaard. In functie van het nieuwbouwgedeelte van gebouw A wordt een deel van de tuinmuur van huisnummer 155, met een lengte van 55cm tot 95cm gemeten vanaf de zijde van de Abeelstraat, wel verhoogd met 7,89m (van 4,82m tot 12,71m).
- De zijgevel van gebouw B, tegenaan de buurpercelen Apostelhuizen 24 en Keizer Karelstraat 127, blijft integraal bewaard. Ook de bestaande raamopeningen worden bewaard. Op het gelijkvloers komen hier glasdallen in, op de verdiepingen melkglas.
- Tegen het hoofdvolume van de rechterbuur (Apostelhuizen 24) wordt de scheidingsmuur opgetrokken. De verhoging bedraagt minimaal 2,33m ter hoogte van de kniklijn van het mansardedak aan de straatzijde en loopt op tot maximaal 5,69m ter hoogte van de nok.

NIEUWE SCHEIDINGSMUUR

Tussen buitenruimte 1 en 3 wordt een nieuwe tuinmuur voorzien met een hoogte van 4m boven het maaiveld.

Privaat rioleringsstelsel

Het privaat rioleringsstelsel wordt integraal aangepast. Er wordt een private gescheiden riolering voorzien met 3 aansluitpunten: Keizer Karelstraat, Abeelstraat en Apostelhuizen.

Voor gebouw C (eengezinswoning) wordt een septische put van 2.000 liter voorzien, een hemelwaterput van 7.500 liter en een wadi met een minimum infiltratieoppervlakte van 4,80m² en een minimum infiltratievolume van 1.976 liter. De wadi heeft een diepte van 34cm.

Voor gebouw A en B samen (grootschalige studentenhuysvesting en kantoor) worden verscheidene septische putten voorzien met een totaalvolume van 37.300 liter, verscheidene hemelwaterputten met een totaalvolume van 85.000 liter en een wadi met een minimum infiltratieoppervlakte van 94m² en een minimum infiltratievolume van 32.000 liter. De wadi heeft een diepte van 34cm.

Stedenbouwkundige handelingen: openbaar domein

De Abeelstraat ter hoogte van het project, met name het gedeelte tussen de Keizer Karelstraat en Apostelhuizen, wordt heraangelegd als woonerf. Terzelfdertijd wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

Er komt een gelijkgrondse aanleg in betonklinkers, met een asverschuiving en de nodige groenvakken. Omwille van het woonerfstatuut is parkeren enkel mogelijk in de aangeduide parkeervakken. Er worden 3 openbare autoparkeerplaatsen ingericht. Ten aanzien van de bestaande toestand verdwijnen hierdoor 2 autoparkeerplaatsen. Het éénrichtingsverkeer, in de richting van Apostelhuizen, blijft bewaard.

Het ontwerp van de gebouwen voorziet bovendien in de mogelijkheid om groenslingers te realiseren tussen de gevelwanden aan weerszijden van de straat.

1.4. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp (21,46kW) voor gebouw A en B, een huishoudelijke warmtepomp (1,14kW) voor gebouw C en diverse koelkasten verspreid over (leef)keukens (8kW). klasse 3 Nieuw	30,60 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van reinigings- en onderhoudsproducten. klasse 3 Nieuw	250 liter

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

43.1.1.b. | Stookplaats volledig gelegen in een industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2000 kW) | 441 kW

2. HISTORIEK

2.1. Vergunningshistoriek

Omgevingsvergunning

- Op 28/11/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het uitvoeren van een reconversieproject van wonen (woning keizer karelstraat) en kantoor (hoek abeelstraat/apostelhuizen) naar studentenhuysvesting, kantoren en reca + de exploitatie van kantoorruimtes en een wasbar. (OMV_2023099789)

- Op 29/07/2021 werd een **weigering** afgeleverd voor de reconversie van een bestaand kantoorgebouw naar een meergezinswoning met detailhandel en kantoren (OMV_2021045604).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand kantoorgebouw naar een co-working. (2017/09107 Dig) **Deze vergunning werd niet uitgevoerd.**
- Op 13/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met bestaande kantoren en magazijnen tot appartementen en kantoren. (1988/1914)
- Op 06/03/1978 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van een magazijn. (KW A-70-77)
- Op 29/12/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van vijf woonhuizen met aanhorigheden. (KW A-6-71)
- 27/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de living en van het magazijn op de benedenverdieping. (Litt. K-17-64)

Milieuvergunningen

- Op 01/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bedrijvencentrum - verhuur van kantoorruimte (dossier 12555/E/1). Inrichting: Etablissements Edmond Block. Inrichtingsnr. 12555. Klasse 3. Vergunde rubrieken 43.1.1.b.

2.2. Handhavingshistoriek

Het perceel kadastraal gekend als 44804D1341/00L002 (Keizer Karelstraat 129 – Abeelstraat 27) omvat in rechtmatige toestand 1 eengezinswoning.

- In de Keizer Karelstraat 129 zijn geen inschrijvingen meer sinds 2008. Volgens Google Maps zou hier een dokterspraktijk moeten zitten (minstens sinds 2009). Er zijn hiervan geen inschrijvingen geregistreerd in het KBO. Vermoedelijk werd de functie 'wonen' omstreeks 2008 gewijzigd naar 'kantoorfunctie', zonder voorafgaande vergunning. Dit betreft een verjaard bouw misdrijf.
- In de Abeelstraat 27 dateert de eerste inschrijving van 2004, sinds 2008 zijn er geen inschrijvingen meer sinds 2008. De woonentiteit sinds 2004 is niet rechtmatig tot stand gekomen.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. ASTRID Veiligheidscommissie

Gunstig advies van de **ASTRID Veiligheidscommissie** afgeleverd op 9 juni 2026 met kenmerk 11892. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Besluit:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: Nee

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 juni 2026 met kenmerk 041909-010/PV/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Besluit:

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Alle schuifdeuren moeten voorzien zijn van break-out beslag zodat ze in nood in de vluchtrichting opendraaien.*
- *Alle deuren op het evacuatietraject dienen steeds te openen zijn zonder gebruik te moeten maken van een badge of sleutel.*
- *Deuren van traphallen moeten in de vluchtrichting opendraaien.*
- *De overdekte zone tussen gebouw A en B is onvoldoende open om als buitenruimte aanzien te worden en heeft het statuut van een evacuatieweg. De wanden ervan dienen EI60 te hebben, deuren in deze wanden moeten (bij brand) zelfsluitend EI,30 zijn. De fietsenberging dient brandwerend gescheiden van deze evacuatieweg.*
- *Tussen (het bureau van) de conciërgewoning en de aanpalende traphal dient een sas voorzien te worden.*

Beoordeling: het creëren van het sas is mogelijk door een deel van de berging bij de conciërgewoning hiervoor in te nemen.

3.3. Dienst Veiligheidsrapportage – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 5 juni 2026 zonder kenmerk:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling gelegen is buiten de maximale effectafstand van een Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

3.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2026 met kenmerk AD-23-1387 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

1/ Drinkwater

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

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

In het gebouw A voor de studentenhuysvesting en conciërgewoning is aan de kant van de Abeelstraat een distributielokaal voorzien.

Om hierop aan te sluiten ligt ons drinkwaterdistributienet ongeveer in het midden van de Abeelstraat.

Normaal zou voor een nieuwe aansluiting hiervoor een dwarsing/kruising van de rijweg aangerekend worden aan de hand van een forfaitair bedrag van 400€.

Dit is momenteel moeilijk in te schatten omdat in deze aanvraag de heraanleg van het openbaar domein (Abeelstraat) mee is opgenomen. D.w.z. dat het mogelijk is dat ons drinkwaterdistributienet hiermee zal vernieuwd worden.

Voorlopig zal hier dan ook geen dwarsing (forfaitair bedrag) worden opgenomen in de voorwaarden tot het bekomen van de vergunning.

2/ Riolering

2A/ Zoneringsplan

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.
- In de straat Abeelstraat ligt een gemengd stelsel.
- In de straat Keizer Karelstraat legt een gemengd stelsel.

2B/ Riolaansluiting

De aanvrager dient te voorzien in de nodige riolaansluitingen. De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- Aansluiting op bestaand stelsel in de Keizer Karelstraat – herbruik van bestaande aansluiting is verplicht.
- Aansluiting op nieuw gescheiden stelsel in de Abeelstraat.

2C/ Septische put

- Verplicht te voorzien per gebouw.
- Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300 liter/IE, vanaf 11 IE: 225 liter/IE.

2D/ Keuring

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

www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

2E/ Algemene aandachtspunten

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

- De kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.

- Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

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

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

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

2F/ Projectsamenwerking aandachtspunten

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op:

- De verbouwing van gebouw A, gebouw B en gebouw C.
- Gebouw A omvat een grootschalige studentenhuysvestiging met 127 studentenkamers.
- Gebouw C blijft een eengezinswoning en maakt geen deel uit van de studentenhuysvestiging
- Ontharding van binnengebied door de aanleg van 2 binnentuinen.
- De eengezinswoning wordt voorzien van een eigen private tuin en werkt dus als afzonderlijk geheel.
- Gebouw B is behoud van kantoren voorzien.

Het projectgebied is vandaag 100% verhard. Door het voorzien van nieuwe binnentuinen wordt er ruimte gemaakt voor water en groen.

Ten gevolge van huidige aanvraag is een aanpassing van de bestaande Abeelstraat een noodzaak. Samen met aanpassing van de straat wordt ook een nieuwe riolering voorzien in de Abeelstraat.

Deel bouwaanvraag gebouwen – advies op de plannen

RIOLERINGSPLAN GEBOUW KEIZER KARELSTRAAT

Er wordt een regenwaterput voorzien van 7.500 liter, welke overloopt in een private infiltratievoorziening van 1.976 liter en een oppervlakte van 4,80m².

De overloop van de infiltratievoorziening wordt voorzien naar een nieuwe RWA-huisaansluiting in de straat.

Gezien er nog geen gescheiden stelsel voorzien is in de Keizer Karelstraat worden de private DWA en RWA-huisaansluiting samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. Hiervoor dient de bestaande aansluiting herbruikt te worden.

RIOLERINGSPLAN GEBOUW A EN B GRENZEND AAN DE ABEELSTRAAT

Gebouw A wordt opgesplitst in 2 DWA-stelsels waarbij een nieuwe aansluiting wordt voorzien in de Abeelstraat t.h.v. de inkom, en herbruik gemaakt wordt van bestaande aansluiting in de straat Apostelhuizen.

De overloop van de gemeenschappelijke infiltratievoorziening voor beide gebouwen wordt voorzien in de straat Apostelhuizen.

Momenteel is onduidelijk of hier aan huisaansluiting reeds aanwezig is.

De gegevens vermeld op de plannen zijn niet volledig duidelijk. Alhoewel men schrijft dat de infiltratievoorziening een diepte van maximaal -50cm t.o.v. het maaiveldpeil zal hebben, wordt de inloop voorzien op een niveau van -86cm. Hieruit kan geconcludeerd worden dat niet voldaan wordt aan een maximale diepte van -50cm t.o.v. het maaiveldpeil.

Tevens wordt vermeld dat niveau van de bodem van de infiltratievoorziening voorzien wordt op een peil van -120cm, wat zou overeenkomen met een peil van 6,31m TAW. De gegevens op plan wordt best nog eens geverifieerd.

Op basis van maaiveldpeilen in de straat, welke rond de 6,80m TAW bedragen is bij een bodempeil van 6,30m TAW, de grens van -50cm bereikt.

Deel bouwaanvraag gebouwen – hydraulische evaluatie – RWA-stelsel

BRONMAATREGELEN

GRONDWATERMETINGEN

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr. GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn geen grondwatertafelmetingen toegevoegd aan dossier. Bijgevolg mag de infiltratievoorziening niet dieper voorzien worden dan -50cm onder maaiveldpeil.

INFILTRATIEMETINGEN

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier. Gezien de site volledig verhard is, zijn infiltratiemetingen ook moeilijk uitvoerbaar en is interpretatie moeilijk.

Alle platte daken worden voorzien van groendak en sluiten dus rechtstreeks aan op de voorziene infiltratievoorziening.

SIRIO-BEREKENING

Er is geen Sirio-berekening toegevoegd aan dossier. Dossier is berekend op basis van hemelwaterformulier.

Deel bouwaanvraag bestaand openbaar domein – advies op de plannen

RIOLERINGSPLAN NIEUWE TOESTAND

Er wordt een gescheiden stelsel voorzien in de Abeelstraat. Het ontwerp is voorzien op basis van de gegevens van Farys. Verdere uitwerken dient te worden voorzien in nog aan te leveren technisch dossier.

2G/ Besluit advies riolering

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende*

lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- *Alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen.*
- *Ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).*
- *Werfverslagen/ proefverslagen.*
- *Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden).*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- *As-built plannen*
- *PV van voorlopige oplevering*

3.5. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juni 2026 met kenmerk 5000130323. Het integraal advies, inclusief bijlagen, kunnen nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg/verplaatsing van nieuwe/bestaande nutsleidingen voor elektriciteit en gas.*
- *Openbare verlichting aan te passen in Abeelstraat.*
- *Oprichting van klantcabine t.b.v. kantoren en studentenhuis.*
- *Oprichting van een distributiecabine binnen aangevraagde project i.f.v. omgeving (reeds doorsproken met Fluvius).*

Gelieve Fluvius op de hoogte te blijven houden met de vorderingen van de bouwwerken i.f.v. bouw distributiecabine/klantcabine.

Fluvius kan gunstig advies verlenen.

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen - voor elektriciteit:
Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,30kVa (15,90kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal: het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:
*De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.
De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.
Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.*

3.6. IVAGO

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **IVAGO** afgeleverd op 29 juli 2026 zonder kenmerk:

Indien nog niet gebeurd dient er met Ivago (Dienst Klantenrelaties) advies worden opgenomen om na te gaan welk volume rolcontainers moeten voorzien worden per afvalfractie.

3.7. Onroerend erfgoed

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 juli 2026 zonder kenmerk:

Stilzwijgend gunstig.

3.8. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 8 juli 2026 met kenmerk JMS 594327:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan. - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werf.a1@proximus.com.*
- *Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten.*

Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vindt u op www.proximus.be/bouwen.

3.9. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 29 mei 2026 zonder kenmerk. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg Binnenstad – deel Zuid, goedgekeurd op 29 november 2002, en is gelegen in de verwevingszone, zone B voor woningen en tuinen en zone C voor woningen en tuinen. De voorgevel van het pand Keizer Karelstraat 129 staat aangeduid als 'waardevolle straatwand'. Het openbaar domein bevindt zich in de zone voor openbare ruimten.

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

Gehanteerde begrippen

Wonen vs. gemeenschapsvoorzieningen (voorschrift 1.3)

De aanvraag omvat een project 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' waarbij voldaan moet worden aan de artikels onder deel 4 hoofdstuk 3 en 4 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Cfr. artikel 4.1.c van het Algemeen Bouwreglement zijn deze projecten zo te beschouwen als een gemeenschapsvoorziening:

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische verblijfsaccommodaties;

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

c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen. Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 én artikel 4.39 en 4.40 van dit reglement.

Private grootschalige studentenhuysvesting werd pas sinds 2010 in het Algemeen Bouwreglement expliciet toegelaten én gedefinieerd als gemeenschapsvoorziening. Oudere BPA's, zoals het BPA Binnenstad – deel Zuid (2002), konden daar dus geen rekening mee houden in hun begrippenkader en voorschriften. De definitie van 'gemeenschapsvoorzieningen' in het BPA Binnenstad – deel Zuid (2002) doet dat ook niet:

- *Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan*

de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

- *Kamerwoningen: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.*
- *Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).*
- *Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.*
- *Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).*

Het gehanteerde begrippenkader, zoals hierboven vermeld, maakt duidelijk dat studentenhuysvesting in dit BPA niet ressorteert onder het begrip 'gemeenschapsvoorzieningen' maar onder 'wonen' (als een vorm van 'kamerwoning'). In de legaliteitstoets hebben de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA blijvend voorrang op de voorschriften in verordeningen, zoals het Algemeen Bouwreglement van de Stad, als er een strijdigheid bestaat tussen beide. Grootchalige studentenhuysvesting volgt in het kader van de toetsing aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA daarom de voorschriften van wonen maar blijft cfr. het Algemeen Bouwreglement wel een gemeenschapsvoorziening, en wordt ook zo vergund. Wat betreft de concrete inrichting van deze voorziening, gelden de meer specifieke inrichtingsvoorschriften van deel 4 (hoofdstuk 3 en 4) van het Algemeen Bouwreglement ook als toetskader (zie punt 4.3, VERORDENINGEN).

Nieuwbouw vs. verbouwing (voorschrift 1.3)

- *Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.*
- *Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.*

De werken aan zowel gebouw A, B als C zijn verbouwingswerken. Uitzondering hierop is het beperkte nieuwbouwgedeelte van gebouw A, gesitueerd ter hoogte van het oorspronkelijke gebouw Abeelstraat 27 en aansluitend bij de percelen Keizer Karelstraat 155 en 157.

In het merendeel van gebouw A blijven de bestaande funderingen behouden, evenals de volledige dakdraagstructuur en 53% van de dragende vloeren. Nieuwe vloeren dragen op de

bestaande kolommen en wanden. In totaal blijft ca. 80% van de draagstructuur bewaard. De niet-dragende gevels worden vervangen en voorzien van een nieuwe gevelafwerking. Dit betekent een aanzienlijke wijziging ten opzichte van de werken die werden aangevraagd in het geweigerde dossier OMV_2023099789. In dat dossier werden nagenoeg alle dragende structuren verwijderd, evenals alle vloerplaten en een groot deel van de gevels. Op die manier werden toen 6 leeflagen in het gebouw gerealiseerd. In voorliggende aanvraag waarin het gebouw effectief verbouwd wordt, blijft het aantal leeflagen beperkt tot 5.

In gebouw B blijven ook de bestaande funderingen behouden, evenals de volledige dakdraagstructuur. In totaal wordt 98% van de draagstructuur bewaard. De niet-dragende gevels worden vervangen en voorzien van een nieuwe afwerking.

De werken aan gebouw C betreffen een verbouwing. De draagstructuur van het gebouw en de gevels blijven nagenoeg integraal bewaard. Er worden enkel inpandige verbouwingswerken gerealiseerd.

Bestemming

Zone B voor woningen en tuinen (voorschrift 2.3)

Wonen is de hoofdbestemming. Het aantal woongelegenheden per pand is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. [...]

Voor de bestemming wonen bestaan er geen machtigingsmodaliteiten.

De aanvraag is slechts voor een zeer beperkt deel gelegen in zone B, ter hoogte van de aansluiting met Apostelhuizen 24. Dit gedeelte in zone B is slechts 8,24m diep en ca. 4m breed. Het is hierdoor integraal gelegen in de strook voor hoofd- en bijgebouwen, is ook volledig omsloten door het aanpalende gebouw en heeft dus geen tuin. In deze zone bevindt zich op het gelijkvloers (een deel van) de conciërgewoning en op de verdiepingen enkel gemeenschappelijk sanitair in dienst van de grootschalige studentenhuisvesting. Dit onderdeel van de aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Zone C voor woningen en tuinen (voorschrift 2.4)

Wonen is de hoofdbestemming. Het aantal woongelegenheden per pand is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Mits machtiging kan dit verhoogd worden tot 8 woongelegenheden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving.

Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- *het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;*
- *het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;*
- *het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;*
- *het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.*

Tabel 3: Bestemmingen in de zone C voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>hoofdbestemming minimum 50% van bvo</i>	
<i>eengezinswoningen</i> <i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i> <i>toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
handelszaken	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
nachtfars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
bedrijven	toegelaten tot 20 kamers	toegelaten tot 30 kamers
hotels	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
gemeenschapsvoorzieningen		

De zone C voor woningen en tuinen omvat volgend deel van de aanvraag: gebouw C, fietsenstalling, buitenruimte 1 en een klein deel van gebouw A ter hoogte van de originele bebouwing Abeelstraat 27.

Gebouw C is een eengezinswoning. Het gedeelte van gebouw A dat gelegen is in zone C heeft 4 bouwlagen, waarbij op de 3 verdiepingen samen 6 kamers aanwezig zijn. Dit wijkt af op de bestemmingsvoorschriften van het BPA waar het aantal woningen beperkt is tot het aantal bouwlagen (in casu 4).

Het BPA voorziet met betrekking tot het aantal wooneenheden een machtigingsmogelijkheid tot 8 wooneenheden. De aanvraag voorziet 6 kamers en kan bijgevolg hierop een beroep doen. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van 2 stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving.

Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;
- het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;
- het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;
- het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

De afwijkende 2 kamers zijn onderdeel van het gevraagde grootschalig studentenhuysvestingsproject met in totaal 127 kamers, waarvan 121 kamers gelegen zijn binnen de verwevingszone en conform de bestemmingsvoorschriften zijn (zie verder), en 4

kamers overeenkomstig zone C zijn. Gelet op de zeer beperkte omvang van de afwijking in verhouding tot het totale project, kan redelijkerwijze niet worden gesteld dat deze 2 bijkomende kamers een negatieve impact hebben op de draagkracht van de omgeving. De machtiging is aanvaardbaar.

Verwevingszone (voorschrift 2.7)

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd worden. Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% gerealiseerd moet worden.

De machtigingsmodaliteiten zijn dezelfde als in zone C.

Tabel 6: Bestemmingen in de verwevingszone

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>verplichte bestemming minimum 30% van bvo</i>	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
eengezinswoningen	toegelaten	
meergezinswoningen	toegelaten	
kamerwoningen	toegelaten	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
diensten en kantoren	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
reca	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
nachbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	niet toegelaten
bedrijven	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
hotels	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten tot max. 1.000 m ²
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²

De verwevingszone omvat volgend deel van de aanvraag: gebouw B, het merendeel van gebouw A en buitenruimte 2. De bebouwing in deze zone omvat 80% BVO wonen (in de vorm van grootschalige studentenhuysvesting) en 894m² of 20% BVO kantoren. Het aantal m² kantoor wijkt af op de voorschriften van het BPA waarin een maximum van 350m² bepaald wordt.

Het BPA voorziet met betrekking tot het aantal m² kantoor een machtigingsmogelijkheid tot 1.000m². De aanvraag voorziet 894m² en kan bijgevolg hierop een beroep doen.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van 2 stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving.

Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

- het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;
- het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;
- het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;
- het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

Huidige aanvraag is gelegen in de Gentse Binnenstad. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn (*mobilitetsprofiel*): op een oppervlakte van zowat 1,5km breed en 3km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig (*ruimtelijk en economisch profiel*). Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... In de Binnenstad wordt bijgevolg sterk ingezet op het verder verweven van deze functies.

Dit geldt nog des te meer in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Gent-Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Het knooppunt Gent-Zuid heeft 1 van de grootste bus- en tramhaltes van de stad. De klemtoon ligt hier expliciet op een combinatie van werken en alle soorten voorzieningen, aangevuld met wonen.

Met deze reden wil de Stad tevens de tendens keren waarbij bestaande kantoorgebouwen in de Binnenstad (bv. de hier vergunde co-workingspace in 2017) geleidelijk verdwijnen ten voordele van louter woonfuncties. Het behoud en de creatie van kantoorruimte op goed ontsloten locaties draagt bij tot een evenwichtige stedelijke ontwikkeling, vermindert de nood aan verplaatsingen naar perifere kantoorlocaties en ondersteunt de economische vitaliteit van de Binnenstad. De opname van de gevraagde 894m² kantoorruimte binnen het project geeft uitvoering aan deze beleidsdoelstelling.

Eventuele hinder (*milieuprofiel*) door de gevraagde kantooroppervlakte ten aanzien van de omliggende woningen, de schoolomgeving en de studentenhuisvesting in het project is tevens verwaarloosbaar. Vooreerst voorziet het project geen eigen autostaanplaatsen, waardoor bijkomende autoverplaatsingen naar de site worden ontmoedigd en de impact op de verkeersafwikkeling beperkt blijft. Daarnaast heeft een kantoorfunctie een intrinsiek laag hinderprofiel: de activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats tijdens de daguren, genereren geen relevante geluid- en geurhinder en vereisen geen logistieke bewegingen. Een kantoor wordt daardoor algemeen beschouwd als één van de meest geschikte verweefbare functies binnen een stedelijke context. Daarenboven wordt door het voorzien van de kantoren in het project ook de sociale controle ten aanzien van de studenten op de site verhoogd.

De gevraagde kantooroppervlakte is bijgevolg ruimtelijk perfect verenigbaar met de hoofdbestemming in het eigen project en de draagkracht van de omgeving. De machtiging is aanvaardbaar.

In het geweigerde dossier OMV_2023099789 werd een gelijkaardig programma door de Stad in 2024 ongunstig beoordeeld ten aanzien van de bestemmingsvoorschriften voor de verwevingszone. De Stad stelde daarbij dat het project onvoldoende functieverweving realiseerde en een te monofunctioneel karakter had, waarbij het wonen (grootschalige studentenhuysvesting) de bovenhand nam.

In beroep werd echter door de deputatie opgemerkt dat het hoge aandeel wonen (78% in OMV_2023099789 en 80% in voorliggende aanvraag) niet afwijkt van de BPA-voorschriften. Het BPA legt immers enkel een minimaandaal van 30% wonen op en bepaalt geen maximum. Hoewel vanuit beleidsmatig oogpunt betreurd wordt dat geen verdere functieverweving wordt gerealiseerd, is dit niet strijdig met de voorschriften van het BPA die ingevolge artikel 4.3.1 §2 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Bijgevolg kan niet worden gesteld dat het aandeel wonen in voorliggende aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Bijzondere voorschriften

Bijzondere voorschriften voor de zone B en C voor woningen en tuinen (voorschrift 3.4)

Minimum één woning moet een netto-vloeroppervlakte hebben van minstens 100m². De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

De aanvraag is voor een zeer beperkt deel gelegen in zone B, ter hoogte van de aansluiting met Apostelhuizen 24. Dit gedeelte in zone B is slechts 8,24m diep, ca. 4m breed en dus slechts ca. 30m² groot. Het is integraal gelegen in de strook voor hoofd- en bijgebouwen, is ook volledig omsloten door het aanpalende gebouw en heeft dus geen tuin. Gelet op deze specifieke ruimtelijke context is het realiseren van een zelfstandige woning met een minimale oppervlakte van 100m² in de zone B feitelijk onmogelijk, evenals het creëren van een functionele relatie met een private buitenruimte. Bijgevolg wordt dit onderdeel van de aanvraag geacht in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften.

De zone C voor woningen en tuinen omvat volgend deel van de aanvraag: gebouw C, fietsenstalling, buitenruimte 1 en een klein deel van gebouw A ter hoogte van de originele bebouwing Abeelstraat 27.

Gebouw C betreft een eengezinswoning van meer dan 100m², die rechtstreeks in verbinding staat met haar buitenruimte.

Het gedeelte van gebouw A dat gelegen is in zone C heeft 4 bouwlagen, waarbij op de 3 verdiepingen samen 6 kamers aanwezig zijn. De woonfunctie staat rechtstreeks in verbinding met de buitenruimte via de gemeenschappelijke circulatie van de grootschalige studentenhuysvesting. Aangezien er 6 kamers voorzien worden, heeft dit gebouw geen woning met een netto-vloeroppervlakte van 100m². Dit wijkt af op de inrichtingsvoorschriften van het BPA.

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 gevraagde afwijking heeft betrekking op afmetingen. Het niet realiseren van een woning van 100m² is inherent aan de gekozen invulling als grootschalige studentenhuysvesting, een functie die op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht (zie verder). Om te voldoen aan voorschrift 3.4 had de conciërgewoning in deze zone kunnen worden ondergebracht. Er werd echter bewust gekozen om deze langsheen Apostelhuizen en in relatie tot buitenruimte 2 te situeren. Deze inplanting biedt bovendien de beste voorwaarden voor het uitoefenen van de conciërgefunctie, aangezien de conciërge zich hierdoor centraal binnen het studentencomplex bevindt en maximaal in contact staat met de bewoners. Gelet op deze functionele afweging en de ondersteunende rol van de betrokken ruimtes kan de afwijking als beperkt en stedenbouwkundig aanvaardbaar worden beschouwd.

Inplanting

Inplanting en bebouwing (voorschrift 3.3.1)

Alle hoofdgebouwen moeten, tenzij anders bepaald, gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging voor vrijstelling van deze verplichte bouwlijn moeten vergezeld worden van een motivatienota. Deze aanvragen worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen de oude en de nieuwe gebouwen, de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel), de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De zone ter hoogte van de inkom wordt (beperkt) teruggetrokken en niet op de huidige rooilijn gebouwd. Dit wijkt af op de voorschriften van het BPA.

Het BPA biedt hier een machtigingsmogelijkheid op, mits motivatie van de aanvrager. Deze werd ook toegevoegd:

‘De zone ter hoogte van de inkom wordt (beperkt) teruggetrokken en niet op de huidige rooilijn gebouwd, en dit om de toegang naar openbaar domein te optimaliseren en de leesbaarheid van het project te vergroten. Deze ingreep staat volledig in relatie met het bestaande straatdeel, waarbij overigens het openbaar domein zal worden opgewaardeerd en heraangelegd als woonstraat (zie verder). De beperktere teruggetrokken inkom biedt een leesbaar geheel en laat toe de inkomzone te optimaliseren. Het teruggetrokken gedeelte is verhard en blijft privaat, voldoende leesbaar van het openbaar domein afgescheiden door de boordsteen. Deze aanpassing zal erin voorzien dat een zone (vandaag bebouwd), beperkt onbebouwd wordt.’

Deze motivatie is overtuigend en kan worden gevolgd. De in het BPA vastgelegde rooilijn is gebaseerd op de voorbouwlijn van het bestaande gebouw, waarvan het deel aansluitend op de linkerbuur (Keizer Karelstraat 157) verder naar voren ligt dan de rest van de gevel. Gelet op de beperkte breedte van de Abeelstraat zorgt het terugtrekken van de gevel ter hoogte van de inkomzone voor meer ruimtelijkheid en een aangename straatbeleving. Bovendien ontstaat hierdoor een meer uniforme en rustigere gevellijn. De ingreep draagt bij aan een betere leesbaarheid van de toegang tot het gebouw zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de straat. De gevraagde machtiging kan dan ook als wenselijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar worden beschouwd.

Volumetrie hoofdgebouwen

Bouwdiepte van de hoofdgebouwen = bouwdiepte op de verdiepingen (voorschrift 3.3.3.1)

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd.

Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte.

De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn 4 mogelijkheden:

- 1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt;*
- 2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte;*
- 3. [...];*

4. [...].

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 m bedraagt, mag het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum 2m dieper gebouwd worden en moet de diepte ten minste 8m bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 m vervalt deze verplichting.

1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 m, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 m.
2. Wanneer de referentiediepte 12 m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 m) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 m.

Belangrijke bepalingen:

1. De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.

2. [...]

3. Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60cm uit de perceelsgrens.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving, de relatie met het bouwblok en het binnengebied, de functie en de historiek van het gebouw en de locatie. Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

Bouwhoogte (voorschrift 1.2 + 1.3 + 3.3.5.1)

VOORSCHRIFT 1.2 WIJZE VAN METEN

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De totale of maximum bouwhoogte behelst tevens het dakvolume.

VOORSCHRIFT 1.3 BEGRIPPEN

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

VOORSCHRIFT 3.3.5.1 BOUWHOOGTE VAN DE GEVELS

De referentiebouwhoogte langsheen de Abeelstraat en Apostelhuizen bedraagt 12m, langsheen de Keizer Karelstraat 13m. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich 10% hoger of lager dan de aangeduide referentiehoogte bevinden.

De standaardmarge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden van 10% naar '3m + 10%'.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de toegestane kroonlijsthoogte.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het gebouw en de

aanpalende gebouwen en de omgeving; de relatie met het straatdeel en de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

Dakvorm (voorschrift 3.3.6)

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. [...]

[...] De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn: de relatie met aanpalende gebouwen; de relatie met het straatdeel en het binnengebied en de functie van het gebouw.

Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

Toetsing gebouw A

De referentiediepte kant Abeelstraat bedraagt 7,05m, de maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt bijgevolg 9,05m. De referentiediepte kant Apostelhuizen bedraagt 12,70m en is tegelijkertijd de maximaal toegestane bouwdiepte.

Cfr. de basisvoorschriften van het BPA kan maximaal een kroonlijsthoogte van 13,20m toegestaan worden (12m + 10% marge). De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de toegestane kroonlijsthoogte (i.c. 19,20m).

NIEUWBOUWGEDEELTE GEBOUW A (aansluitend op de linkerbuurpercelen Keizer Karelstraat 155 en 157)

Bouwdiepte: tegenaan de perceelsgrens met Keizer Karelstraat 155 en 157 bedraagt de bouwdiepte overwegend 7,60m. Door de profilering met architectonische betonbanden ter hoogte van de verscheidene overgangen tussen de verdiepingen neemt deze lokaal toe tot 7,80m, en ter hoogte van de kroonlijst tot maximaal 8m. De bouwdiepte blijft daarmee ruim binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte van 9,05m.

De BPA-voorschriften bepalen evenwel dat de bouwdiepte kan worden beperkt om de lichtinval en bezonning van aanpalende percelen te vrijwaren, in het bijzonder ter bescherming van kleinere panden en hoekpanden binnen een bouwblok. In de eerder geweigerde aanvraag (OMV_2023099789) werd de maximaal toegelaten bouwdiepte van 9,05m volledig benut. In voorliggende aanvraag wordt deze teruggebracht tot 7,60m, wat neerkomt op een beperkte toename van slechts 55cm ten opzichte van de bestaande toestand.

Bovendien neemt de bouwdiepte pas vanaf ca. 8m afstand van de perceelsgrens verder toe. In de bestaande toestand en in de eerder ingediende aanvraag gebeurde deze uitbreiding reeds vanaf ongeveer 6m, waarna de bouwdiepte geleidelijk opliep. Ook worden in de zijgevel geen raamopeningen meer voorzien, waardoor mogelijke inkijk naar de aanpalende percelen wordt vermeden.

Het aangepaste ontwerp houdt bijgevolg rekening met de belangen van de aanpalende eigendommen en vormt zowel op vlak van bezonning, lichtinval als privacy een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en het eerder voorgestelde ontwerp.

Bouwhoogte: het volume wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,73m ten opzichte van het voorliggende trottoirpeil (6,99m TAW), wat overeenkomt met 12,21m ten opzichte van het nulpeil (7,51m TAW). De bouwhoogte is in overeenstemming met de voorschriften.

Dakvorm: het volume heeft een plat dak. In de overweging dat heel wat gebouwen in de directe omgeving (Keizer Karelstraat, Abeelstraat en Apostelhuizen) reeds een plat dak hebben, kan dit ook hier via machtiging toegestaan worden zoals gemotiveerd door de aanvrager. Daarenboven vormt een hellend dak geen essentieel element in de erfgoedwaarde van het pand of de directe omgeving. De aanvraag wordt hierop gunstig beoordeeld.

VERBOUWING GEBOUW A

Bouwdiepte: vanaf 8m van de linker perceelsgrens neemt de bouwdiepte langs de Abeelstraat toe naar 13,20m tot 14,15m. Dit verschil is het gevolg van het terugspringende verloop van de rooilijn. In werkelijkheid volgt de achtergevel hierbij dezelfde lijn als de voorbouwlijn, waardoor de bouwdiepte enkel door de gewijzigde ligging van de rooilijn varieert. Langsheen Apostelhuizen, tot tegenaan de rechter perceelsgrens (Apostelhuizen 24), bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen tussen 12,90m en 13,40m. Het beperkte verschil is uitsluitend het gevolg van de profilering van de achtergevel. Tegenaan de rechterburen, Apostelhuizen 24, bedraagt de diepte 12,90m. De bouwdieptes wijken af van de maximaal toegestane bouwdieptes.

In uitvoering van artikel 4.4.1 §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden (zie eerder). Omdat de diepte op de perceelsgrens met Apostelhuizen 24 een bestaande bouwdiepte betreft, is dit aanvaardbaar. Ook de bouwdieptes meer centraal op het perceel zijn aanvaardbaar in relatie tot de omgevende bebouwing, ze overtreffen bovendien ook de uiterste bouwlijn van 15m niet. Het effect van de meerdiepte ten aanzien van het maximaal toegestane wordt op het eigen perceel opgevangen.

Bouwhoogte: op ongeveer 5,30m van de linker perceelsgrens vangt het mansardedak aan. Het mansardedak betreft een verbouwing van het bestaande dak waarbij de bestaande houten dakstructuur en de nokhoogte bewaard blijven. De kroonlijsthoogte aan de achterzijde is deels nieuw aangezien plaatselijk achterliggende aanbouwen gesloopt worden. De nieuwe kroonlijsthoogtes zijn echter gelijk aan deze van het beperkte nieuwbouwvolume en in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Dakvorm: op ongeveer 5,30m van de linker perceelsgrens vangt het mansardedak aan. Dit betreft een verbouwing van het bestaande dak, waarbij de bestaande houten dakstructuur, dakvorm en dakhelling behouden blijven.

Aan de achterzijde van Apostelhuizen bestaat de dakafwerking momenteel echter uit een combinatie van een serreconstructie en een plat dak. Naar aanleiding van het ontpitten van het binnengebied wordt ervoor gekozen om de bestaande mansardevorm ook aan de achterzijde van Apostelhuizen door te trekken, zodat de buitenenveloppe van het gebouw op een coherente wijze wordt afgewerkt en gesloten ten opzichte van de binnentuin. Op deze locatie wijkt de voorgestelde dakvorm af van de voorschriften van het BPA.

Het BPA voorziet evenwel in de mogelijkheid om hiervoor een machtiging te verlenen, mits motivatie door de aanvrager die ook toegevoegd werd. Door het bestaande mansardedak aan de achterzijde te spiegelen, wordt het dakvolume op een samenhangende en evenwichtige wijze afgewerkt, aansluitend bij de bouwhoogtes en architectuur aan de straatzijde. De voorgestelde dakvorm veroorzaakt geen bijkomende hinder voor de aanpalende percelen, aangezien zowel de bestaande kroonlijsthoogte als de bestaande nokhoogte behouden blijven. Het doortrekken van de mansardevorm naar de binnentuin is dan ook ruimtelijk verantwoord.

Toetsing gebouw B en C

De gebouwen B en C worden integraal verbouwd waarbij de bestaande volumetrie ook aangehouden wordt.

Bepalingen tuinzones

Tuinen van zone C voor woningen en tuinen (voorschrift 3.3.4.1)

Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,50m gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,50m.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

1. [...]
2. *Bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;*
3. *De bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van 6 m voor gebouwen en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,50m.*
4. *De hoogte van de van de tuinmuren in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit maar mag een hoogte van 3,50m niet overschrijden;*
5. [...]

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;*
- de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied;*
- de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied;*

- *de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied;*
- *bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit);*
- *de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

Tuinen van de verwevingszone (voorschrift 3.3.4.2)

Maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden. Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,50m. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,50m.

Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

Dezelfde machtigingsmodaliteiten als in artikel 3.3.4.1 zijn van toepassing.

Toetsing

Wanneer niet anders bepaald beginnen tuinen bij de achterste bouwlijn van hoofd- en bijgebouwen en lopen tot de achtergrens van het perceel. De tuin in zone C is ca. 480m² groot, deze in de verwevingszone ca. 630m². Beide tuinzones zijn in bestaande toestand integraal bebouwd.

BEBOUWINGSGRAAD EN ONVERHARDE TUIN

In de tuin van zone C wordt ca. 120m² nieuwe bebouwing voorzien ((fietsenstalling en luifel, 25%) en 50m² verharding. De resterende oppervlakte van 310m² is onverhard (64,60%). In de tuin van de verwevingszone bevindt zich ca. 290m² bestaande bebouwing (gebouw B, 46%) en 14m² beton-verharding. De resterende oppervlakte van 325m² is onverhard (51,60%). Het maximaal percentage aan bebouwing en het minimaal percentage aan onverharde tuin is in overeenstemming met de voorschriften. Ten aanzien van de vorige geweigerde aanvraag OMV_2023099789 werd dan ook ca. 80m² minder bebouwing voorzien en stijgt de onverharde zone met ca. 180m².

BOUWHOOGTES EN TUINMUREN

De hoogte van de fietsenstalling bedraagt 3,50m boven het maaiveld. De bestaande tuinmuren worden niet gewijzigd.

De nieuwe tuinmuur tussen buitenruimte 1 en buitenruimte 3 (bij het gebouw C, de eengezinswoning) is maximaal 4m hoog boven het maaiveld. De tuinmuur tussen gebouw A en B ter hoogte van Apostelhuizen 24 wordt verlaagd naar 4m. De hoogte van de tuinmuren wijkt af op de voorschriften waar dit beperkt wordt tot 2,50m.

Het BPA voorziet evenwel in de mogelijkheid om hiervoor een machtiging te verlenen, mits motivatie door de aanvrager die ook toegevoegd werd. Er wordt geoordeeld dat de bijkomende hoogte van anderhalve meter ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze hoogte laat nog steeds voldoende licht- en luchttoetreding toe in de aanpalende, ruime tuinen en zorgt tegelijkertijd voor een adequate afscherming ten aanzien van de naastgelegen functies, zoals de fietsenstalling van gebouw B en buitenruimte 2.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

Uitsprongen boven de openbare weg (artikel 2.7)

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- *tot op een hoogte van 2,20m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20m tot 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10cm en niet-constructieve elementen maximaal 20cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3m tot 4m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20cm en niet-constructieve elementen maximaal 60cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

[...] Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20cm uitspringen voorbij de rooilijn. [...]

De straatgevel van gebouw A krijgt een architecturale profilering door de combinatie van verspringende architectonische betonbanden uitgevoerd in pleisterwerk met betonlook, en verspringende bakstenen (steenstrips) in een gevarieerd metselverband en met afwisselend dieperliggende en meer naar voren geplaatste gevelvlakken.

Ter hoogte van de plint wordt het gebouw tegenaan de rooilijn gerealiseerd. Vanaf de betonband bovenaan de plint ontstaat een uitkraging boven het openbaar domein. De meest uitgesproken gevelaccenten bevinden zich ter hoogte van de betonband bovenaan de plint, en de betonband van de kroonlijst. Op deze locaties springt de gevel tot 60cm voorbij de rooilijn uit, oplopend tot 65cm ter hoogte van de hoek Abeelstraat x Apostelhuizen. De overige gevelprofileringen hebben een uitkraging van maximaal 40cm, respectievelijk 45cm op de hoek. Alle uitkragingen bevinden zich op minimaal 4,12m boven het hoogste trottoirpeil van de Abeelstraat (ca. 6,99m TAW) en minimaal 4,30m boven het hoogste trottoirpeil van Apostelhuizen (ca. 6,81m TAW). Ten opzichte van de aanpalende rechterbuur, Apostelhuizen 24,

wordt voor alle constructieve uitsprongen van meer dan 20cm een minimale afstand van 60cm gerespecteerd.

De uitsprongen van meer dan 60cm ter hoogte van de hoek Abeelstraat x Apostelhuizen zijn niet aanvaardbaar, mede ten gevolge van de smalle straten en bestaande uitkragingen aan de overzijde. De uitkragingen van de betonband bovenaan de plint, en de betonband van de kroonlijst moeten op alle plaatsen (ook op de hoek) beperkt blijven tot 60cm. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gemeenschappelijk sanitair (artikel 4.32)

Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van 6 units zonder wc, beschikken over 1 gemeenschappelijk wc.

Bij gebrek aan een douche/bad in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van 6 units zonder een douche/bad, beschikken over 1 gemeenschappelijke badkamer of doucheruimte.

Beide voorzieningen moeten ingeplant worden in de nabijheid van de units waarvoor ze bestemd zijn en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder de nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of hoogstens één verdieping van verwijderd.

Beide voorzieningen moeten onafhankelijk van elkaar kunnen gebruikt worden.

Het project omvat 85 kamers zonder toilet en 59 zonder douche. Op basis van artikel 4.32 zijn hiervoor 15 toiletten en 10 douches vereist. De aanvraag voorziet in 16 toiletten en 11 douches, waarbij de aangepaste badkamer op het gelijkvloers met douche en toilet meegerekend wordt als douche. Qua aantal wordt er dus voldoende sanitair voorzien.

De spreiding van de douches over de verschillende verdiepingen voldoet echter niet aan de nabijheidsvereiste. De situatie per verdieping is als volgt:

- Gelijkvloers: 2 douches vereist, 2 douches aanwezig
- Verdieping 1: 3 douches vereist, 3 douches aanwezig
- Verdieping 2: 3 douches vereist, 2 douches aanwezig
- Verdieping 3: 3 douches vereist, 2 douches aanwezig
- Verdieping 4: 1 douche vereist, 2 douches aanwezig

Om aan de nabijheidsvereiste te voldoen, dient op verdieping 2 een bijkomende gemeenschappelijke douche te worden gerealiseerd. Dit kan door kamer A2.02 uit te voeren zonder sanitair. De bestaande badkamer kan vervolgens ingericht worden met een extra gemeenschappelijke douche en toegankelijk worden gemaakt via de gang. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Na deze aanpassing bestaat de volgende verdeling van de kamertypologieën:

- Kamers min. 12m² NVO (geen voorzieningen): 60
- Kamers min. 15m² NVO (douche): 26
- Kamers min. 18m² NVO (douche en toilet): 41

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Grootschalige studentenhuysvesting

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

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

Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen toegankelijk moeten zijn: inkom, gangen, liften, toegangsdeuren naar kamers ... Om aan de geest van de wet te voldoen, moeten tevens alle ruimtes voor bezoekers toegankelijk zijn: leefkeukens, studeerruimtes ...

Het sanitair bij de kamers (opgelegd door het Algemeen Bouwreglement) bevindt zich ook in de gemeenschappelijke zone maar wordt privaat beschouwd. Om in de geest van de wet aan de bezoekbaarheid te voldoen, wordt wel gevraagd 1 rolstoeltoegankelijk toilet te voorzien om geen gebruik te moeten maken van de private badkamers en toiletten.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Kantoor

De aanvraag omvat 3 publiek toegankelijke ruimtes groter dan 150m² en kleiner dan 400m² waardoor de verordening cfr. artikel 3 van toepassing is op (1) de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies én (2) de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan 3 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19 maart 2026 met referentienummer 36167 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

ID nota: 36167: <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/36167>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- Niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- Deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,10% tot 1% kans is op overstroming). Deze zones bevinden zich op straat.
- Deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein tot middelgroot onder klimaatverandering. Deze zones bevinden zich op straat.
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het project is momenteel volledig bebouwd en verhard.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De heraanleg van het openbaar domein wordt evenwel niet getoetst. Cfr. artikel 4 van de verordening valt dit immers niet onder het toepassingsgebied:

Handelingen op openbaar domein die volledig van vergunning vrijgesteld zijn op basis van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, vallen niet onder dit besluit. Deze handelingen worden uitgevoerd conform het ministerieel besluit van 20 augustus 2012 tot vaststelling van een code van goede praktijk voor het ontwerp en de aanleg van rioleringsystemen in uitvoering van artikel 2.3.6.3, § 3, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne.

Huidige aanvraag valt onder artikel 10 2° en 4° van het Vrijstellingsbesluit:

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de uitvoering van de volgende handelingen op openbaar domein of op een terrein dat na de handelingen tot het openbaar domein zal behoren: [...]

2° Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een bestaande verharding. De vrijstelling geldt niet als de bestaande verharding een waterdoorlatend karakter heeft en vervangen wordt door een niet-waterdoorlatende verharding.

4° gebruikelijke ondergrondse constructies en aansluitingen, zoals installaties voor het transport of de distributie van drinkwater, hemelwater, afvalwater, elektriciteit, aardgas, warmte- en koudenetleidingen en andere nutsvoorzieningen.

Geplande toestand

PRIVAAT RIOLERINGSSTELSEL

Het privaat rioleringsstelsel wordt integraal aangepast. Er wordt een private gescheiden riolering voorzien met 3 aansluitpunten: Keizer Karelstraat, Abeelstraat en Apostelhuizen.

GEBOUW A EN B

- De gebouwen A en B omvatten de grootschalige studentenhuisvesting en de kantoren en worden verbouwd. Bij deze gebouwen wordt tevens een nieuwe fietsenstalling gebouwd.
- De gebouwen beschikken samen over de volgende dakoppervlakte:
 - Ca. 384m² groendak met een buffervolume van 50 l/m²:
34,66m² groendak op het nieuwe gebouwgedeelte met plat dak tegenaan Keizer Karelstraat 157, 76m² op de nieuwe fietsenstalling en 273m² op gebouw C. In de nota wordt het groendak van de fietsenstalling foutief op 115,52m² geraamd. Dit stemt niet overeen met de opmetingen op plan.
 - Ca. 31m² heraangelegd plat dak.
 - Ca. 778m² bestaand hellend dak.
- De gebouwen hebben 2 buitenruimtes. Hiervan is ca. 42m² verhard in functie van de bereikbaarheid van de fietsenstalling, de toegang tot de kantoren en als terras bij de conciërgewoning. De resterende oppervlakte van ca. 583m² is ingericht als groenzone. Alle verhardingen wateren op natuurlijke wijze af in de omliggende groenzones.
- Er worden verscheidene hemelwaterputten voorzien met een totaalvolume van 85.000 liter.
- Er wordt een wadi voorzien met een minimum infiltratieoppervlakte van 94m² en een minimum infiltratievolume van 32.000 liter. De wadi heeft een diepte van 34cm.
- De groendaken worden niet aangesloten op de hemelwaterput maar gaan rechtstreeks naar de wadi.
- Er worden verscheidene septische putten voorzien met een totaalvolume van 37.300 liter.

GEBOUW C

- Gebouw C betreft een eengezinswoning en wordt verbouwd.
- Gebouw C heeft een bestaande dakoppervlakte van ca. 90m², waarvan het merendeel uit hellende dakvlakken bestaat en slechts een beperkt deel plat is.
- Gebouw C beschikt over een private tuin. Hiervan is ca. 22m² verhard als terras, inclusief ingebouwde zitbank. De resterende oppervlakte van ca. 58m² is ingericht als groenzone. Alle verhardingen wateren op natuurlijke wijze af in de omliggende groenzones.
- Er wordt een hemelwaterput voorzien van 7.500 liter.
- Er wordt een wadi voorzien met een minimum infiltratieoppervlakte van 4,80m² en een minimum infiltratievolume van 1.976 liter. De wadi heeft een diepte van 34cm.
- Er wordt een septische put voorzien van 2.000 liter.

Hemelwaterput

GEBOUW A EN B

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 809m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 80.000 liter. De aanvraag voorziet een put van 85.000 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

GEBOUW C

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 90m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 liter. Deze wordt geplaatst.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak

GEBOUW A EN B

Van de totale dakoppervlakte van 1.193m² wordt 384m² aangelegd als groendak met een buffervolume van 50 liter/m². Ongeveer 778m² wordt als hellend dak voorzien, ca. 31m² is nieuw plat dak.

Volgens het Algemeen Bouwreglement wordt een grootschalige studentenhuysvesting niet als woongebouw beschouwd. Voor gebouwen en constructies andere dan woongebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor de opvang en het nuttig hergebruik van hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak.

De toegevoegde berekening in de aanvraag van het hergebruik voor de grootschalige studentenhuysvesting en kantoren is niet realistisch. Voor beide wordt onder meer water voor wasmachines meegerekend, terwijl deze niet voorzien worden.

De volgende berekening voor de kantoren (met een maximale bezetting van 147 werknemers), de grootschalige studentenhuysvesting (met 127 kamers) en de conciërgewoning (met maximaal 2 bewoners) is realistischer:

- Doorspoeling van de toiletten
 - Studenten:
 - Weekdagen: 17 liter/dag x 127 studentenkamers = 2.159 liter/dag
 - Weekenddagen: 5% x 17 liter/dag x 127 studentenkamers = 107,95 liter/dag
 - Conciërge:
 - Alle dagen: 17 liter/dag x 2 (aantal mogelijke bewoners) = 34 liter/dag
 - Kantoren:
 - Weekdagen: 17 liter/dag x 45 (1/3 van het aantal voltijdse medewerkers) = 765 liter/dag
- Wasmachine
 - Conciërge:
 - Alle dagen: 15 liter/dag x 2 (aantal mogelijke bewoners) = 30 liter/dag
- Schoonmaak:
 - Alle dagen: 5 liter/dag x 174 (aandeel bewoners en 1/3 van het aantal voltijdse werknemers) = 870 liter/dag
- Onderhoud tuin: het onderhoud van de tuin betreft een occasioneel gebruik (voornamelijk in de zomer en bij periodes van droogte) en wordt niet meegerekend.

Uitgaande van 22 weekdagen en 8 weekenddagen bedraagt het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) 93.211,6 liter/maand. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt ca. 1.864m² (ANG/50). De aanvraag voldoet.

GEBOUW C

Cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement geldt er geen verplichting tot het voorzien van groendaken voor woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Dit is hier het geval.

Infiltratievoorziening

GEBOUW A EN B

Het perceel is groter dan 120m². Daarom moet verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij worden aangesloten op de voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt de volledige horizontale dakoppervlakte in rekening gebracht. Aangezien de groendaken beschikken over een buffervolume van 50 liter/m², wordt slechts 50% van deze oppervlakte meegerekend. Daarnaast mag tweemaal 30m² in mindering worden gebracht, aangezien zowel de kantoren als de grootschalige studentenhuysvesting aangesloten zijn op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 941m² (= 31 + 778 + (384/2) - 60).

Overeenkomstig de regelgeving moet de infiltratievoorziening een minimale infiltratieoppervlakte hebben van 8% van de afwaterende oppervlakte. In dit geval komt dit neer op 75,28 m². Het vereiste buffervolume bedraagt minimaal 33 liter per m² afwaterende oppervlakte, wat overeenkomt met 31.053 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een minimum infiltratieoppervlakte van 94m² en een minimum infiltratievolume van 32.000 liter. De aanvraag voldoet.

GEBOUW C

Het perceel is groter dan 120 m². Daarom moet verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij worden aangesloten op de voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt de volledige horizontale dakoppervlakte in rekening gebracht. Hiervan mag 30m² in mindering worden gebracht, aangezien de woning aangesloten is op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput. De afwaterende oppervlakte bedraagt bijgevolg 60m² (= 90 - 30).

Overeenkomstig de regelgeving moet de infiltratievoorziening een minimale infiltratieoppervlakte hebben van 8% van de afwaterende oppervlakte. In dit geval komt dit neer op 4,80m². Het vereiste buffervolume bedraagt minimaal 33 liter per m² afwaterende oppervlakte, wat overeenkomt met 1.980 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een minimum infiltratieoppervlakte van 4,80m² en een minimum infiltratievolume van 1.976 liter. De aanvraag voldoet.

Bodem

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig 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. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- Deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,10% tot 1% kans is op overstroming). Deze zones bevinden zich op straat.
- Deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein tot middelgroot onder klimaatverandering. Deze zones bevinden zich op straat.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een speciale beschermingszone noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart. Er is geen waardevol groen aanwezig.

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

De aanvraag is niet gelegen in een speciale beschermingszone noch VEN-gebied. Het project bevindt zich tevens op afdoende afstand: op ca. 3km van het eerste Habitatrichtlijn- en VENgebied en op 12km van het eerste Vogelrichtlijngebied.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

6.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit (10.b). Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-MER-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de MER-screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r.-decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 juni 2026 tot en met 4 juli 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 66 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Functioneel niet inpasbaar in de omgeving

1/ Onvoldoende sociale draagkracht in de woonomgeving

De buurt van deze aanvraag, met ouderen en gezinnen als bewoners, bevindt zich in een dichtbebouwde stedelijke context en heeft reeds een hoge concentratie aan studenten. In de Zuidstationstraat is er een grootschalige accommodatie met 47 units, in de Nieuwenbosstraat zijn dat 53 units en op de hoek van de Abeelstraat met de Pelikaanstraat werd recent een complex met 56 units vergund. In het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart bevinden zich bijkomend 365 vergund of vergund geachte kamers verspreid in 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers telden.

De gevraagde grootschalige studentenhuisvesting met 127 units is, gelet op haar schaal, niet inpasbaar in deze woonomgeving. Het project zal de buurt verder onder druk zetten, een gezonde sociale mix en het residentieel karakter in het gedrang brengen en een negatieve

impact hebben op het bestaande woon- en leefklimaat. Uit diverse beleidsdocumenten blijkt dat de Stad Gent een evenwicht nastreeft tussen het voorzien van voldoende studentenhuisvesting enerzijds en het vrijwaren van de leefbaarheid van woonbuurten anderzijds. Deze aanvraag is hier strijdig mee.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds aanzienlijk, zoals in het bezwaarschrift vermeld. De opsomming toont echter aan dat vandaag een aanzienlijk deel van deze studenten gehuisvest wordt in kleinere kamerwoningen. Daarnaast mag worden aangenomen dat ook reguliere woningen en appartementen in de omgeving door studenten worden bewoond. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op 'grootschalige studentenhuisvesting'. Dergelijke projecten maken immers een professioneel beheer mogelijk en bieden meer garanties op vlak van toezicht, leefbaarheid en aanspreekbaarheid voor de buurt. De praktijk toont aan dat een goed beheerd studentencomplex doorgaans minder impact heeft op de directe woonomgeving dan meerdere verspreide, kleinschalige studentenwoningen zonder structureel beheer.

Daarnaast bevindt de projectsite zich in de Gentse Binnenstad en binnen het stadsregionaal knooppunt Gent-Zuid, een locatie die vanuit haar bereikbaarheid en stedelijke dynamiek bijzonder geschikt is voor een intensiever ruimtegebruik. De omgeving van de Abeelstraat en Apostelhuizen heeft voornamelijk een woonfunctie, maar wordt eveneens gekenmerkt door een mix van andere stedelijke functies zoals onderwijs, kantoren en handel. Ook de Keizer Karelstraat, als belangrijke verbinding tussen het Sint-Annaplein en de Oude Beestenmarkt, heeft een uitgesproken gemengd en stedelijk karakter. Deze multifunctionele omgeving biedt bijgevolg ruimte voor een diverse verweving van functies. Binnen een dergelijke stedelijke context is ook grootschalige studentenhuisvesting een logische en verantwoorde invulling. Het voorliggende project, met 127 studentenkamers en dus 18 kamers minder dan de eerder geweigerde aanvraag (OMV_2023099789), sluit aan bij deze ruimtelijke realiteit en kan als inpasbaar worden beschouwd binnen de omgeving. De schaal van het project is verenigbaar met de aanwezige stedelijke functies en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt. Het ontwerp en het beheer van het project moeten daarbij wel inzetten op een kwalitatieve relatie met de omliggende woonomgeving, zodat een evenwichtige co-existentie tussen studentenhuisvesting en wonen wordt gegarandeerd. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 9 OMGEVINGSTOETS, PROGRAMMA, GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING, GEBOUW EN BUITENRUIMTES + BEHEER.

2/ Afnemende nood aan extra studentenhuisvesting binnen de stadsring

Verschillende onderwijsinstellingen hebben de voorbije jaren geïnvesteerd in campussen buiten de historische binnenstad of hebben plannen aangekondigd om onderwijsactiviteiten verder te concentreren op grotere campussen aan de stadsrand en langs de invalswegen. Daardoor vermindert de noodzaak om bijkomende grootschalige studentenhuisvesting uitsluitend binnen de kleine stadsring te realiseren. De aanvraag motiveert onvoldoende waarom een uitzonderlijk groot project precies op deze locatie noodzakelijk zou zijn.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

In het toekomstplan van de UGent 2050 geeft inderdaad aan dat de verschillende campussen in de stad verlaten zullen worden. Hetzelfde plan verduidelijkt echter ook dat de UGent zijn werking zal samenbrengen in 3 clusters: de Stadscluster (in centrum Gent), de Middencluster

(rond de Sterre en UZ Gent) en de Zuidcluster (vanaf Zwijnaarde tot Merelbeke). Ook in deze toekomstplannen blijft de locatie van de aanvraag bijgevolg zeer gunstig voor grootschalige studentenhuysvesting. De Stads- en Middencluster bevinden zich immers blijvend op een korte fietsafstand (ca. 5 tot 10min).

8.2. Geluidshinder

De buurt kent reeds heel wat nachtelijk lawaai, vooral afkomstig van vaak dronken bezoekers van de omliggende uitgaansbuurt (Oude Beestenmarkt) en prostitutiebuurt (Belgradostraat). Er wordt gevreesd dat de gevraagde grootschalige studentenhuysvesting zal leiden tot meer geluidshinder in de smalle straten (vnl. t.h.v. de toegang), en een verdere aantasting van de rust in de buurt.

Het gaat hierbij om bijkomend nachtlawaai door passerende studenten en hun bezoekers, maar ook geluidshinder afkomstig vanuit de fietsenstalling, het binnengebied en in de kamers (muziek). Dit zal een effect hebben naar de achterzijde van de woningen langsheen de Keizer Karelstraat en Apostelhuizen, en de overzijde Abeelstraat en Apostelhuizen. Maatregelen zoals een conciërge of de inrichting van de gebouwen kunnen geen garantie bieden op het beperken van overlast.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Vooreerst moet worden benadrukt dat de Stad bewust inzet op grootschalige studentenhuysvesting. Dergelijke projecten maken een professioneel beheer mogelijk en bieden meer garanties op het vlak van toezicht, leefbaarheid en aanspreekbaarheid voor de buurt. De schaal van het voorliggende project laat zo bv. toe om een inwonende conciërge te voorzien. Deze zal instaan voor het dagelijkse beheer van zowel de studentenhuysvesting als de kantoorruimtes en zal fungeren als aanspreekpunt voor studenten, kantoormedewerkers en omwonenden. Op die manier kan actief worden ingezet op een goede verstandhouding tussen de verschillende gebruikers van de site en de buurt, en op een vlotte integratie van het project in zijn omgeving. De praktijk leert dat een goed beheerd studentencomplex doorgaans ook een beperktere impact heeft op de directe woonomgeving, onder meer op het vlak van geluidsoverlast en samenlevingsproblemen, dan meerdere verspreide kleinschalige studentenwoningen zonder structureel beheer.

Daarnaast hecht de Stad bij grootschalige studentenhuysvesting veel belang aan een doordachte vormgeving en inrichting van zowel het gebouw als de buitenruimtes. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het voorkomen van hinder voor omwonenden. In voorliggend project werden verschillende ontwerpkeuzes gemaakt die hieraan tegemoetkomen. Zo worden de buitenruimtes beheerst ingericht, zijn geen dakterrassen voorzien, worden de leefkeukens zorgvuldig gepositioneerd en wordt de toegang tot het gebouw zodanig georganiseerd dat mogelijke hinder in het openbaar domein beperkt blijft. Het ontwerp biedt dan ook een overtuigend antwoord op de bezorgdheden inzake leefbaarheid en kan vanuit dit oogpunt gunstig worden beoordeeld. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 9 OMGEVINGSTOETS, PROGRAMMA, GROOTSCHALIGE STUDENTENHUISVESTING, GEBOUW EN BUITENRUITES, TOEGANGEN + BUITENRUITES + POSITIE LEEFRUITES.

8.3. Mobiliteitshinder en parkeerdruk

De buurt kent reeds heel wat verkeersdruk, onder meer door de basisschool van Sint-Bavo en de beperkte breedte en capaciteit van de omliggende straten. Er wordt gevreesd voor een negatieve impact op de verkeersveiligheid t.g.v. bijkomende verkeersbewegingen (verhuisbewegingen, afvalophaling, maaltijd- en pakketbezorgers, afzetten van studenten op zondag en oppikken op vrijdag ...), een toename van fietsverkeer en extra parkeerdruk voor

wagens (onder meer door de werknemers van het kantoor, onderhoudsdiensten, studenten die met wagen naar stageplaatsen rijden ...). Dit geldt volgens een bezwaarindiener in het bijzondere voor de kwetsbare weggebruikers van de basisschool in de omgeving, voor hen moeten bijzondere voorzorgsmaatregelen genomen worden zodat dit bijvoorbeeld niet samenvalt met de begin- en einduren van de school.

Het is niet realistisch dat er geen eigen autoparkeerplaatsen voorzien worden. Na de heraanleg van het openbaar domein zal het aantal staanplaatsen in de Abeelstraat ook dalen van 7 naar 3. Daarnaast wordt de vraag gesteld of de voorziene fietsparkeervoorzieningen voldoende capaciteit bieden voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de kantoorruimten. Voor bezoekers van de kantoorruimten werden bovendien geen fietstaanplaatsen voorzien. Mits er onvoldoende plaatsen zijn, bestaat het risico dat fietsen in de praktijk zullen worden geplaatst op voetpaden, tegen gevels ... Dit risico is er zelfs als er wel voldoende plaatsen op eigen terrein voorzien worden gezien de grootte van het project en de afwezigheid van eigen autostaanplaatsen.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat elke stedelijke ontwikkeling in zekere mate bijkomende verkeersbewegingen genereert zoals verhuisbewegingen, afvalophaling, leveringen, maaltijd- en pakketbezorgingen of onderhoudsinterventies. Dergelijke verplaatsingen zijn inherent aan vrijwel elke stedelijke ontwikkeling en vormen op zich geen argument om een ontwikkeling op een goed ontsloten stedelijke locatie onaanvaardbaar te achten.

Daarbij moet worden benadrukt dat de in voorliggende aanvraag opgenomen functies tevens behoren tot de minst verkeersgenererende functies binnen een stedelijke context. Voor de grootschalige studentenhuisvesting kiest de Stad er immers bewust voor om geen autoparkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt expliciet ingezet op verplaatsingen te voet, per fiets en met het openbaar vervoer. Ook voor de kantoorfunctie worden in dit project geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor autogebruik niet wordt gestimuleerd. Bovendien heeft een kantoorfunctie ook steeds een intrinsiek laag hinderprofiel gezien zij geen structurele logistieke bewegingen of laad- en losactiviteiten vereist. Hierdoor wordt de verkeersimpact van de kantoren beperkt gehouden en blijft de functie goed verweefbaar binnen een stedelijke woonomgeving.

Tegelijkertijd voorziet het project in het nodige aantal fietsparkeerplaatsen overeenkomstig het Algemeen Bouwreglement en de stedelijke parkeerrichtlijnen. De fietsenstallingen zijn vlot bereikbaar, overdekt, kwalitatief ingericht en afgestemd op de verschillende gebruikersgroepen van het project. Door het voorzien van voldoende en comfortabele fietsvoorzieningen wordt het effectieve gebruik ervan gestimuleerd en wordt de aantrekkingskracht van gemotoriseerd verkeer verder beperkt.

Wat de uitzonderlijke verkeersbewegingen betreft, zoals verhuisoperaties of eventuele toekomstige werken op de site, wordt erkend dat hiervoor de nodige praktische afspraken moeten worden gemaakt. In dat kader is het evident dat overleg plaatsvindt met de nabijgelegen school zodat dergelijke activiteiten niet samenvallen met de begin- en einduren van de school.

Bovendien gaat de aanvraag gepaard met de heraanleg van de Abeelstraat als woonerf. Binnen een woonerf primeert de verblijfsfunctie op de verkeersfunctie en krijgen voetgangers en andere zwakke weggebruikers voorrang op het gemotoriseerd verkeer. Deze inrichting is bijzonder aangewezen gezien de beperkte verkeersfunctie van de Abeelstraat en de aanwezigheid van een school in de onmiddellijke omgeving. Door de lage snelheden, de verhoogde aandacht voor voetgangers en de beperking van conflicten tussen gemotoriseerd

verkeer en kwetsbare weggebruikers wordt de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeterd. De heraanleg resulteert dan ook in een veiliger en kwalitatiever openbaar domein dat aansluit bij de principes van een duurzame publieke ruimte.

Binnen de nieuwe inrichting worden 3 openbare autoparkeerplaatsen voorzien. Ten opzichte van de bestaande toestand betekent dit een afname van 2 parkeerplaatsen. Gelet op de aanzienlijke meerwaarde die de heraanleg biedt op het vlak van verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit en de bescherming van kwetsbare weggebruikers, wordt deze beperkte vermindering van de parkeercapaciteit aanvaardbaar geacht. De voordelen van de nieuwe inrichting als woonerf wegen hierbij duidelijk op tegen het beperkte verlies aan parkeerplaatsen. Gelet op het voorgaande wordt niet aangetoond dat het project aanleiding geeft tot onaanvaardbare verkeerskundige gevolgen of een onaanvaardbare aantasting van de verkeersveiligheid. Integendeel, door de beperkte autogerichtheid van de functies, de kwalitatieve fietsvoorzieningen en de heraanleg van de Abeelstraat als woonerf wordt de impact van het project op de mobiliteit maximaal beperkt en wordt de verkeersveiligheid in de omgeving versterkt.

8.4. Geen aanschrijving tijdens het openbaar onderzoek

Een aanpalende geeft dat hij niet werd aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Dit werd nagezien. De bezwaarindiener werd effectief aangeschreven. Indien de bezwaarindiener beschikt over een e-Box van de Vlaamse overheid, verloopt de kennisgeving overeenkomstig de geldende procedures via dit digitale kanaal.

8.5. Niet inpasbare volumetrie

1/ Onvoldoende kwaliteit in het eigen project

Het project is, gelet op zijn volumetrie (hoogte en diepte), onvoldoende afgestemd op de schaal van het eigen binnengebied. De gebruiksintensiteit staat niet in verhouding tot de beschikbare open ruimte in het project.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

De voorgestelde bouwhoogte en bouwdiepte zijn ruimtelijk inpasbaar in hun directe omgeving. Bovendien wordt voldaan aan de maximale bebouwingsgraad en de minimale vereiste oppervlakte aan onverharde tuinzone, overeenkomstig de voorschriften van het BPA. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, VOLUMETRIE HOOFDGEBOUWEN + BEPALINGEN TUINZONES.

2/ T.a.v. het hoekpand Keizer Karelstraat – Abeelstraat (Keizer Karelstraat 127 – Abeelstraat 27A)

De bouwhoogte van het nieuwe aanpalende project zal de lichtinval op het hoekperceel verminderen. Er zal tevens inkijk mogelijk zijn.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Er wordt erkend dat het project een impact zal hebben op de lichtinval in de bovenste woonentiteit van het hoekpand Keizer Karelstraat 127 – Abeelstraat 27A. Daarbij moet echter worden opgemerkt dat de bestaande situatie atypisch is. Op het perceel Abeelstraat 27, dat deel

uitmaakt van de projectsite, bevindt zich vandaag slechts een volume van 2 bouwlagen met een beperkt hellend dak, terwijl de aanpalende bebouwing langs de Keizer Karelstraat en de Abeelstraat (ook het hoekpand in kwestie) bestaat uit gebouwen met 3 volwaardige ruime bouwlagen plus een aanzienlijk dakvolume. De huidige openheid is dan ook het gevolg van een uitzonderlijke en niet-representatieve situatie binnen de straatwand.

Het is vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar dat het project deze anomalie opvult en een bouwvolume realiseert dat aansluit bij de schaal van de omliggende bebouwing. Daarbij werd bovendien rekening gehouden met de belangen van het aanpalende hoekpand. Om de impact op de lichtinval te beperken, werd het nieuwe volume beperkt tot 4 bouwlagen met een plat dak. De voorgestelde bouwhoogte is bovendien in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Voor meer detail wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, VOLUMETRIE HOOFDGEBOUWEN.

De stelling dat het project aanleiding geeft tot bijkomende inkijk wordt niet gevolgd. De nieuwe zijgevels langs de perceelsgrenzen worden immers als blinde gevels uitgevoerd en bevatten geen raamopeningen. Hierdoor ontstaan geen nieuwe rechtstreekse zichten naar het aanpalende perceel en wordt de privacy van de omwonenden voldoende gevrijwaard. Gelet hierop wordt de impact van het project op de privacy aanvaardbaar geacht.

3/ T.a.v. het pand Keizer Karelstraat 155

Zie bezwaarpunt 8.6.3.

4/ T.a.v. de overliggende bebouwing in de Abeelstraat en Apostelhuizen

Er wordt aangegeven dat de privacy afneemt aangezien er inkijk ontstaat tussen overstaande voorgevels in de straten.

Er wordt ook aangegeven dat de gevel verhoogd wordt, en de nokhoogte toeneemt. Dit heeft een negatieve impact en een waardevermindering voor de overliggende bebouwing in de Abeelstraat en Apostelhuizen.

Een zadeldak is tevens onverantwoord aangezien omgevende daken allemaal een plat dak hebben (bv. Zusters van liefde, Sint-Bavoschool, diverse meergezinswoningen ...). De studentenkamers op de bovenste verdieping hebben hier ook geen baat bij aangezien de ruimtes onder de nok niet bij de kamers betrokken worden en louter als zolder dienen.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat een zekere mate van inkijk tussen tegenover elkaar gelegen gebouwen inherent is aan een stedelijke omgeving. De Abeelstraat en Apostelhuizen zijn relatief smalle straten, waardoor er ook in de bestaande toestand reeds visuele relaties bestaan tussen de voorgevels aan weerszijden van de straat. Dat er een inkijk is, is dus eigen aan deze specifieke locatie en het stedelijk wonen. Het vormt op zich geen reden om deze ontwikkeling onaanvaardbaar te achten.

De bewering dat de gevelhoogte en nokhoogte toenemen, wordt evenmin gevolgd (met uitzondering van het beperkte nieuwbouwgedeelte ter hoogte van Keizer Karelstraat 157, zie ook bezwaarpunt 8.5.2). Voor het overige blijft de bestaande volumetrie grotendeels behouden. De nokhoogte varieert van 17,95m ter hoogte van de aanpalende bebouwing langs de Abeelstraat tot 18,12m ter hoogte van de aanpalende bebouwing langs Apostelhuizen. Het beperkte verschil in nokhoogte is uitsluitend het gevolg van het behoud van de bestaande houten dakstructuur, die vandaag reeds een hoogteverschil vertoont. Ook de stelling dat het

mansardedak onverantwoord zou zijn binnen de omgeving wordt niet gevolgd. Dit betreft immers geen nieuwe ontwerpkeuze, maar een bestaande dakvorm die behouden blijft.

8.6. De aanvraag is strijdig met het BPA

1/ Nieuwbouw i.p.v. verbouwing

In eerdere procedures werd geoordeeld dat de werken aan gebouw A als nieuwbouw beschouwd moesten worden. In huidige aanvraag wordt opnieuw gemotiveerd dat de aanvraag een verbouwing omvat, nochtans worden grote delen afgebroken en gebeuren ingrijpende funderingswerken. Uit de eigen nota blijkt ook dat slechts ca. 53% van de bestaande vloeren en 80% van de draagstructuur behouden blijft, en het dak deels verdwijnt. Bij dergelijk ingrijpend sloopwerk moet het volume als een nieuwbouw beoordeeld worden.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, GEHANTEERDE BEGRIPPEN, NIEUWBOUW VS. VERBOUWING HOOFDGEBOUWEN.

2/ Volume B respecteert de rooilijn niet

Het dwarse volume B respecteert de rooilijn niet. Een afwijking op basis van de historiek en erfgoedwaarde van de site kan niet als grond voor afwijking dienen.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Gebouw B vormt geen afzonderlijk gebouw, maar een achteraan op gebouw A aansluitend volume. Vanuit deze optiek is het logisch dat deze zich niet tegenaan de rooilijn bevindt.

3/ Strijdig met de bouwdiepte (artikel 3.3.3)

Net als bij de vorige bouwaanvraag voorziet het project een bouwdiepte die dieper is dan het hoekpand. Volgens de interpretatie van de bezwaarindiener bedraagt de bouwdiepte ca. 7,79m, wat betekent dat de uitbreiding 74cm dieper uitkomt dan het hoekpand. Hierdoor ontstaat langs de tuinmuur bij het pand nr. 155 een ophoging van ongeveer 13,44m. Dit is nefast voor het buurpand nr. 155: de lichtinval zal verminderen, het uitzicht zal beperkt worden en de omslotenheid vergroten. Dit is tevens strijdig met de voorschriften van het BPA artikel 3.3.3. waarin het volgende staat: *“De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwgebouwen.”*

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, VOLUMETRIE HOOFDGEBOUWEN, TOETSING NIEUWBOUWGEDEELTE GEBOUW A, BOUWDIEPTE.

4/ Strijdig met functie en bouwhoogte zone C voor woningen en tuinen (artikel 2.4 en 3.3.5)

Het ontwerp wijkt af op de functie en bouwhoogte van zone C. Er wordt een volume i.f.v. 6 studentenkamers gerealiseerd van 4 bouwlagen hoog (13,20m). Er is geen grond voor afwijking aangezien dit volume negatieve ruimtelijke effecten creëert t.a.v. omwonenden (overzijde Abeelstraat, achterzijde Keizer Karelstraat en hoek Keizer Karelstraat – Abeelstraat): de lichten

en zichten verminderen. Het volume is ook niet noodzakelijk, het project kan ook met een aantal kamers minder functioneren.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Voor de beoordeling van de functie wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BESTEMMING, ZONE C.

Voor de beoordeling van de bouwhoogte wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, VOLUMETRIE HOOFDGEBOUWEN, TOETSING NIEUWBOUWGEDEELTE GEBOUW A, BOUWHOOGE.

5/ Strijdig met functie verwevingszone (artikel 2.7) – wonen

De site ligt in een verwevingszone waar minimaal 30% van de vloeroppervlakte bestemd moet zijn voor 'wonen'. De aanvrager bereikt dit percentage enkel door de 127 studentenkamers in te schrijven als 'kamerwoningen'. Zoals de aanvrager echter zelf toegeeft in het dossier stelt het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent echter zeer duidelijk dat dergelijke grootschalige studentenhuysvesting gecategoriseerd moet worden als een 'gemeenschapsvoorziening' en niet als wonen. Door deze functies oneigenlijk als 'wonen' te bestempelen, omzeilt het project de regels.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, GEHANTEERDE BEGRIPPEN, WONEN VS. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.

6/ Strijdig met functie verwevingszone (artikel 2.7) – kantoor

In de verwevingszone mag 350m² kantoor voorzien worden. In dit project wordt maar liefst 894 m² aan kantoorruimte voorzien. Een dergelijke overschrijding is disproportioneel en verstoort de beoogde balans in dit binnengebied.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BESTEMMING, VERWEVINGSZONE.

7/ Strijdig met functie verwevingszone (artikel 2.7) – functieverweving

Het project realiseert geen functieverweving, maar enkel een combinatie van kantoorruimte (ca. 19% BVO) en studentenkamers (ca. 81% BVO). De studentenhuysvesting vormt veruit de dominante functie binnen het project. Hierdoor ontstaat in werkelijkheid geen verweving. De verwevingszone vraagt een evenwichtige verweving van wonen, werken en andere stedelijke functies. Dit is niet veranderd t.a.v. vorige aanvraag, het aandeel wonen ligt zelfs hoger. Dit werd in vorige aanvraag door de Stad ook ongunstig geadviseerd.

Indien al geoordeeld wordt dat het gevraagde wel bestemmingsconform is, dan nog moet het project zich wat schaal en functiemenging betreft, verdragen met zijn onmiddellijke omgeving.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BESTEMMING, VERWEVINGSZONE.

**8.7. De aanvraag is strijdig met het Algemeen Bouwreglement
1/ Artikel 4.25**

Het dossier bevat geen beheersovereenkomst.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Het dossier bevat wel een beheersovereenkomst, het document heeft als naam 'Bijlage 6.4 beheersovereenkomst'.

2/ Artikel 5.6

De voorziene oppervlakte aan fietsenberging (243m²) voldoet niet aan de normen. Het zou 283,30m² zijn.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

Alle fietsenbergingen in het project zijn voldoende groot. Voor meer detail hieromtrent wordt verwezen naar punt 9 OMGEVINGSTOETS, MOBILITEIT, PARKEREN, INRICHTING EN KWALITEIT, OPPERVLAKEVEREISTEN.

8.8. Onvoldoende motivatie MER-screening – grondwaterverlaging

In de overzichtspagina van de MER-screening staat genoteerd dat er aanzienlijke effecten te verwachten zijn voor de omgeving op het gebied van mobiliteit, geluid en trillingen, alsook voor het erfgoed in de omgeving.

Betreffende de toestand van de ondergrond (draagkracht van de ondergrond) en de wijziging van de draagkracht van de ondergrond door de voorziene grondwaterstandverlaging geeft de overzichtspagina geen negatieve effecten aan. Dit verwondert. De aanvraag bevat onvoldoende informatie over de mogelijke gevolgen hiervan voor de omliggende gebouwen. De meeste gebouwen in de Keizer Karelstraat (historische bebouwing) beschikken over een kelderruimte met een fundering die zich maximaal 3m onder het voetpad bevindt. Zonder grondig geotechnisch onderzoek kan niet worden uitgesloten dat de voorziene werken negatieve gevolgen zullen hebben voor aanpalende eigendommen. Het voorzorgsbeginsel vereist dat hierover vooraf duidelijkheid wordt verschaft.

Bespreking: het bezwaarschrift wordt niet gevolgd.

De overzichtspagina waar de bezwaarindiener naar verwijst betreft de automatische output van de MER-screeningstool van de Vlaamse Overheid. Hierbij moet worden verduidelijkt dat deze output enkel aangeeft voor welke disciplines de tool op basis van de ingegeven projectkenmerken zonder meer kan besluiten dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, en voor welke disciplines bijkomend onderzoek wenselijk kan zijn. Wanneer de tool vermeldt dat mogelijk aanzienlijke effecten aanwezig kunnen zijn, betekent dit dus niet dat dergelijke effecten effectief worden verwacht. Het geeft enkel aan dat de tool op basis van de standaard ingevoerde gegevens niet over voldoende informatie beschikt om automatisch tot een definitieve conclusie te komen.

Net om die reden voorziet de MER-screeningsprocedure dat bijkomende projectspecifieke informatie en motivering kan aangeleverd worden. Van deze mogelijkheid werd gebruikgemaakt. In het dossier werd de aanvullende nota '20260429 - Aanvullende nota - PRMS Apostelhuizen V2' toegevoegd, waarin de potentiële effecten op de verschillende milieuaspecten nader worden onderzocht en gemotiveerd. Uit deze aanvullende beoordeling blijkt dat voor geen van de onderzochte disciplines aanzienlijke milieueffecten te verwachten

zijn. Er kan hierdoor redelijkerwijze worden aangenomen dat de opmaak van een project-MER geen nieuwe of bijkomende relevante gegevens over aanzienlijke milieueffecten zou opleveren en de MER-screening volstaat.

Voor wat betreft de draagkracht van de ondergrond wordt in de MER-screening verwezen naar de bemalings- en zettingsberekening van het Studiebureau nv Haegebaert. De maximale zetting van bebouwing binnen de invloedstraal is kleiner dan 2cm (met name 1,19cm op 4m afstand van de bemalingssleuf). Er is bijgevolg geen risico op schadelijke zettingen als gevolg van de bemaling.

Bijkomend moeten ook niet ingedeelde bemalingen voldoen aan de bepalingen van VLAREM 6.9.1. Hierin staat onder meer dat bemalingen altijd moeten uitgevoerd worden volgen een code van goede praktijk. Specifiek naar stabiliteit staat in 6.9.1.4 §4: *'De exploitant neemt de vereiste maatregelen naar stabiliteit van de uitgraving en aanwezige constructies om de bemaling altijd te kunnen stopzetten na veertien dagen'*.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Grootschalige studentenhuisvesting

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting 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 sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de buitenruimtes én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van 127 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is. Onderstaand worden deze verschillende aspecten in functie van voorliggende aanvraag beoordeeld:

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 ...).

Inplanting in het ruimere stadsweefsel:

De inplanting in het ruimere stadsweefsel wordt gunstig beoordeeld:

- De site bevindt zich in de nabijheid van enkele campussen van hogere onderwijsinstellingen. Zo bevindt er zich op circa 300m afstand een campus van de Arteveldehogeschool aan het Sint-Annaplein. Op een afstand van circa 750m bevinden zich 2 campussen van de UGent.
- Omwille van de ligging van de site in een stadsregionaal knooppunt bevindt beschikt de site in de directe omgeving over een groot aandeel aan ondersteunende voorzieningen. Zo bevinden er zich verscheidene supermarkten

op wandelafstand. Er zijn tevens verschillende parken op wandelafstand zoals het Sint-Annapark, het Zuidpark, het Coyendanspark en het Koningin Astridpark.

- De site is tevens goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer (zie verder, 'mobiliteit'). Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt:

De draagkracht van de buurt wordt gunstig beoordeeld

- Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds aanzienlijk. In de Zuidstationstraat bevindt zich een grootschalige accommodatie met 47 units, in de Nieuwenbosstraat een complex met 53 units en op de hoek van de Abeelstraat met de Pelikaanstraat werd recent nog een complex met 56 units vergund. Daarnaast bevinden zich in het gebied tussen Sint-Anna en de Brabantdam, de Reep en de Visserijvaart nog 365 vergund of vergund geachte kamers, verspreid over ongeveer 40 relatief kleinschalige gebouwen. Bovendien zijn er ook nog vergund of vergund geachte kamerwoningen in de Frans Ackermanstraat en Apostelhuizen die respectievelijk 133 en 89 kamers telden. Hieruit blijkt dat vandaag een aanzienlijk deel van deze studenten gehuisvest wordt in kleinere kamerwoningen. Daarnaast mag worden aangenomen dat ook reguliere woningen en appartementen in de omgeving door studenten worden bewoond. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op 'grootschalige studentenhuisvesting'. Dergelijke projecten maken immers een professioneel beheer mogelijk en bieden meer garanties op vlak van toezicht, leefbaarheid en aanspreekbaarheid voor de buurt. De praktijk toont aan dat een goed beheerd studentencomplex doorgaans minder impact heeft op de directe woonomgeving dan meerdere verspreide, kleinschalige studentenwoningen zonder structureel beheer. Bovendien kan een bijkomend aanbod aan grootschalige kwalitatieve studentenhuisvesting de druk op de reguliere woningmarkt verminderen. Studenten worden hierdoor minder aangewezen op gezinswoningen en klassieke appartementen, waardoor deze opnieuw vaker beschikbaar komen voor gezinnen die in de stad willen wonen.
- Daarnaast bevindt de projectsite zich in de Gentse Binnenstad en binnen het stadsregionaal knooppunt Gent-Zuid, een locatie die vanuit haar bereikbaarheid en stedelijke dynamiek bijzonder geschikt is voor een intensiever ruimtegebruik. De omgeving van de Abeelstraat en Apostelhuizen heeft voornamelijk een woonfunctie, maar wordt eveneens gekenmerkt door een mix van andere stedelijke functies zoals onderwijs, kantoren en handel. Ook de Keizer Karelstraat, als belangrijke verbinding tussen het Sint-Annaplein en de Oude Beestenmarkt, heeft een uitgesproken gemengd en stedelijk karakter. Deze multifunctionele omgeving biedt bijgevolg ruimte voor een diverse verweving van functies. Binnen een dergelijke stedelijke context is ook grootschalige studentenhuisvesting een logische en verantwoorde invulling. Het voorliggende project, met 127 studentenkamers en dus 18 kamers minder dan de eerder geweigerde aanvraag (OMV_2023099789), sluit aan bij deze ruimtelijke realiteit en kan als inpasbaar worden beschouwd binnen de omgeving. De schaal van het project is verenigbaar

met de aanwezige stedelijke functies en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt. Het ontwerp en het beheer van het project moeten daarbij wel inzetten op een kwalitatieve relatie met de omliggende woonomgeving, zodat een evenwichtige co-existentie tussen studentenhuisvesting en wonen wordt gegarandeerd (zie verder).

GEBOUW EN BUITENRUIMTES

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

Toegangen

Uit de beoordeling van de eerder geweigerde aanvraag (OMV_2023099789) is gebleken dat het voorzien van een toegang tot de studentenhuisvesting en de kantoren langs de Keizer Karelstraat niet haalbaar is. De noodzakelijke ingrepen realiseren immers een onaanvaardbare aantasting van de daar aanwezige erfgoedwaarden. De eengezinswoning aan de Keizer Karelstraat wordt daarom in deze aanvraag afgesplitst van het project. De woning heeft een eigen toegangsdeur aan de Keizer Karelstraat.

Als gevolg hiervan delen de studentenhuisvesting en de kantoorfunctie in voorliggende aanvraag één gemeenschappelijke toegang aan de Abeelstraat. Aangezien de Abeelstraat een relatief smalle woonstraat is, werd de toegang bewust zo dicht mogelijk bij de meer dynamische Keizer Karelstraat ingeplant om de impact op de woonomgeving te beperken. Bovendien bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de toegang voornamelijk garage- en andere toegangen, waardoor de interactie met de aangrenzende woonfuncties beperkt blijft.

Daarnaast is de toegang vormgegeven als een open doorgang die rechtstreeks leidt naar de hoofdkom van het complex en de fietsenbergingen. Hierdoor worden gebruikers onmiddellijk naar het binnengebied geleid en wordt vermeden dat studenten zich langdurig in het openbaar domein ophouden. De luifel bij de inkomzone heeft eveneens een geluidswerende functie, ook de luifel van de fietsenbergingen fungeert als geluidsbuffer.

Deze inrichting draagt bij tot een vlotte circulatie van en naar het gebouw en beperkt mogelijke hinder, zoals lawaai en samenscholingen, in de Abeelstraat. Hierdoor wordt de impact van het project op de directe woonomgeving maximaal beperkt.

Buitenruimtes

Buitenruimtes bij grootschalige studentenhuisvesting worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd i.f.v. potentiële overlast door lawaai. Dakterrassen zijn vanuit deze optiek niet wenselijk, en worden dan ook niet voorzien.

In huidig project bevindt buitenruimte 1 zich aan de achterzijde van de straatwand langs de Keizer Karelstraat. Deze buitenruimte kan echter enkel door de kantoren gebruikt worden.

Buitenruimte 2, welke zich naast de tuin van het Camino-huis van de Zusters Bernardinnen bevindt, is wel toegankelijk voor studenten maar tijdsgebonden (8u-21u) en via toegangscontrole. De tuin wordt eveneens beheerd door de conciërge die er ook een private buitenruimte heeft. De inrichting is tevens zo vormgegeven dat grote samenscholingen vermeden worden. Hierdoor wordt de impact van het project op de directe woonomgeving maximaal beperkt.

Positie leefruimtes

Alle collectieve leefkeukens worden, op één gelijkvloerse leefkeuken na, gebundeld aan de zijde van de binnentuin waar er sociale controle is door de conciërge. Vanuit de gelijkvloerse leefkeuken is geen rechtstreekse toegang op de tuin. De leefkeukens hebben verder vaste gesloten ramen, met akoestisch glas. Op die manier wordt potentieel lawaai van studenten weggehouden van zowel de omliggende woonstraten (de Abeelstraat en Apostelhuizen) als het binnengebied.

Op het gelijkvloers wordt slechts één leefkeuken aan de straatzijde (Abeelstraat) voorzien wat wenselijk is in functie van de levendigheid en attractiviteit van de straatwand. Het project wordt, in combinatie met de gemeenschappelijke toegang, hiermee ook zichtbaar gemaakt in het straatbeeld.

Deze leefruimtes hebben verder om het akoestisch comfort te verhogen voor de nabijgelegen studentenkamers ook sassen als buffer tussen de leefkeuken en de gang. Voor 127 studenten zijn er 14 leefkeukens voorzien. Dit wil zeggen dat er groepen van maximaal 10 studenten worden gevormd, een ideale grootte om de beheersbaarheid van de leefkeukens en de woon- en leefkwaliteit van de studenten te garanderen.

BEHEER

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

Het voorzien van een inwonende conciërge is steeds een surplus in functie van een goed beheer. De Stad voorziet daarom in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.24) de mogelijkheid hiertoe en het project voorziet deze ook (zie eerder). De inwonende conciërge zal belast zijn met het beheer van de studentenhuisvesting en kantoren. Hij of zij zal instaan voor het dagelijkse beheer van de studentenhuisvesting en de kantoorfunctie en zal fungeren als aanspreekpunt voor zowel de studenten, de kantoormedewerkers als de omwonenden. Op die manier draagt de conciërge bij aan een goede onderlinge verstandhouding en een vlotte integratie van het project in de buurt.

CONCLUSIE

De gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie, is zodanig ontworpen en zal zo beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Kantoor

Huidige aanvraag is gelegen in de Gentse Binnenstad en binnen het stadsregionaal knooppunt Gent-Zuid, een locatie die vanuit haar bereikbaarheid en stedelijke dynamiek bijzonder geschikt is voor een diverse verweving van functies, waaronder kantoren. Het behoud en de creatie van

kantoorruimte op goed ontsloten locaties draagt bij tot een evenwichtige stedelijke ontwikkeling, vermindert de nood aan verplaatsingen naar perifere kantoorlocaties en ondersteunt de economische vitaliteit van de Binnenstad. De opname van de gevraagde 894m² kantoorruimte binnen het project geeft uitvoering aan deze beleidsdoelstelling. Eventuele hinder door de gevraagde kantooroppervlakte ten aanzien van de omliggende woningen, de schoolomgeving is tevens verwaarloosbaar. Vooreerst voorziet het project geen eigen autostaanplaatsen, waardoor bijkomende autoverplaatsingen naar de site worden ontmoedigd en de impact op de verkeersafwikkeling beperkt blijft. Daarnaast heeft een kantoorfunctie een intrinsiek laag hinderprofiel: de activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats tijdens de daguren, genereren geen relevante geluid- en geurhinder en vereisen geen logistieke bewegingen. Een kantoor wordt daardoor algemeen beschouwd als één van de meest geschikte verweefbare functies binnen een stedelijke context. Daarenboven wordt door het voorzien van de kantoren in het project ook de sociale controle ten aanzien van de studenten op de site verhoogd. De gevraagde kantooroppervlakte is bijgevolg ruimtelijk perfect verenigbaar.

Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het project is goed bereikbaar voor de voetganger, voor de fietser en met het openbaar vervoer. De site ligt op zo'n 120m à 160m van een bushalte die wordt bediend door de lijnen 5a, 5b, 16, 55, 56, 562, 563, 564 en 565. Daarnaast ligt de site op slechts 500m van het stadsregionaal knooppunt Gent-Zuid met 1 van de belangrijkste openbaarvervoersknooppunten van de stad, en op slechts 1km van het station Gent-Dampoort. Het project wordt daardoor gunstig beoordeeld vanuit het STOP-principe (cascade-voorkeur van stappers over trappers naar openbaar vervoer en dan pas personenwagens).

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 enerzijds het vermijden van een onbepaalde uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeerdruk 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 wonen en studentenhuysvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en normen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn, en op welke wijze deze het best ingericht worden.

De parkeerrichtlijnen en -normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: grootschalige studentenhuysvesting + wonen + kantoren
2. Ligging: rode zone

3. Grootte: 127 studentenkamers + 2 woningen (waarvan 1 conciërgewoning) + 894m² BVO kantoren

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1. Locatie van de fietsenberging
2. Type fietsenstalling
3. Afmetingen van de fietsenberging
4. Bijkomende comforteisen

AANTALLEN

Studentenhuisvesting	Parkeerplaatsen fiets bewoners	Parkeerplaatsen fiets bezoekers	Parkeerplaatsen auto bewoners	Parkeerplaatsen auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	1 per kamer	0,2 per kamer	0	0
127 kamer	127x1=127	127x0,2=25,4	0	0
Totaal	127	25	0	0

Wonen	Parkeerplaatsen fiets bewoners	Parkeerplaatsen fiets bezoekers	Parkeerplaatsen auto bewoners	Parkeerplaatsen auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	2 per 1 ^e slaapkamer + 1 per extra slaapkamer	0,2 per wooneenheid	Max 0,6 per woning	0
1 eengezinswoning (3 slaapkamers)	4	1x0,2=0,2	1x0,6= 0,6	0
1 conciërge woning (1 slaapkamer)	2	1x0,2=0,2	1x0,6= 0,6	0
Totaal	6	0,4 => 1	1,2=> Max 1	0

Kantoren	Parkeerplaatsen fiets werknemers	Parkeerplaatsen fiets bezoekers	Parkeerplaatsen auto werknemers	Parkeerplaatsen auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	2 per 100m ² bvo	5% van het totaal	Max 1,5 per 100m ² bvo	5% van het totaal
894m ² bvo	18	5% van 18= 0,9	Max 13,4	5% van 13=0,65
Totaal	18	0,9 => 1	Max 12	1

Alle functies samen	Parkeerplaatsen fiets bewoners/ werknemers	Parkeerplaatsen fiets bezoekers	Parkeerplaatsen auto bewoners	Parkeerplaatsen auto bezoekers
Studentenhuisvesting	127	25	0	0
Wonen	6	1	Max 1	0
Kantoren	18	1	Max 12	Max 1
TOTAAL	151	27	Max 13	Max 1

Rekening houdend met bovenstaande:

- Vereist het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent 127 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners van de studentenhuisvesting, 2 voor de bewoners van de conciërgewoning, 4 voor de bewoners van de eengezinswoning en 26 fietsparkeerplaatsen voor hun bezoekers.
- Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen 18 fietsparkeerplaatsen voor de werknemers van de kantoren en 1 fietsparkeerplaats voor hun bezoekers.
- Vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen maximaal 13 autoparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en maximaal 1 autoparkeerplaats voor bezoekers.

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

De voorgestelde plannen voldoen, want er wordt voorzien in:

- 129 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de studentenhuisvesting en de conciërgewoning
- 5 fietsparkeerplaatsen voor bewoners van de eengezinswoning
- 19 fietsparkeerplaatsen voor werknemers van de kantoren
- 28 fietsparkeerplaatsen voorzien voor alle bezoekers

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien, noch voor werknemers noch voor bezoekers.

INRICHTING EN KWALITEIT

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De fietsenstallingen voor de bewoners van de grootschalige studentenhuisvesting en conciërgewoning worden ondergebracht in één gemeenschappelijke fietsenberging, op het gelijkvloers van gebouw B. De fietsenstallingen voor de werknemers van de kantoren worden ondergebracht onder een luifel, links van de doorgang. Beide fietsenbergingen zijn overdekt, afsluitbaar en bereikbaar via de Abeelstraat vanop het openbaar domein.

De fietsenstallingen voor de bewoners van de eengezinswoning worden ondergebracht in een individuele fietsenberging binnenin de woning. Deze fietsenstalling is overdekt en afgesloten. Ze is vlot bereikbaar via de Keizer Karelstraat vanop het openbaar domein en bevindt zich op het maaiveldniveau.

De fietsenstallingen voor de bezoekers zijn voorzien op eigen terrein, en zijn afgescheiden van de fietsenstallingen van bewoners/werknemers. Deze fietsenstallingen zijn niet afgesloten, maar wel overdekt. Ze bevinden zich op het maaiveldniveau en zijn vlot bereikbaar vanop het openbaar domein via de Abeelstraat.

Oppervlaktevereisten

De oppervlakte van de fietsenberging voor de 129 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners van de studentenhuisvesting en conciërgewoning bedraagt ca. 220m². Deze voor de 19 fietsparkeerplaatsen voor de werknemers van de kantoren bedraagt ca. 38m². De oppervlakte van de fietsenberging voor de 5 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners van de eengezinswoning

bedraagt ca. 9,30m². Met deze oppervlaktes wordt voldaan aan de norm van 1,60m² per fietsenstalling in een hoog-laag-systeem.

De fietsenstalling voor 28 plaatsen voor de bezoekers is ca. 42,80m² groot, waarmee voldaan wordt aan 1m² per fietsenstalling.

De voorziene oppervlakte voor 2 buitenmaatse fietsen bedraagt ca. 6m², exclusief manoeuvreerruimte, waarmee ook voldaan wordt aan 4m² per fietsparkeerplaats. De doorgang achter de fietsparkeerplaatsen kan gebruikt worden als manoeuvreerruimte.

Type fietsenstallingen

De fietsenstallingen voor de bewoners van de studentenhuisvesting en de conciërgewoning worden voorzien in verschillende systemen. Er zijn 54 fietsparkeerplaatsen in een enkellaags hoog-laagsysteem, 66 in een dubbellaags systeem en 9 staanplaatsen in een hangstelsysteem. De as-op-as-afstand bedraagt overal 50cm. Bij het dubbellaags systeem wordt niet verduidelijkt of de plaatsen in een normaal of een hoog-laagsysteem voorzien worden. De inrichting met 50cm as-op-as-afstand is echter gericht op een hoog-laagsysteem. Voor alle duidelijkheid wordt dit daarom opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De lengte om de fiets te plaatsen is 2m en het gangpad is minstens 2m (en minstens 2,65m bij de dubbellaagse fietsenstallingen). Het hoofdgangpad is breder en voldoet aan de minimale breedte van 3m, met uitzondering van enkele locaties waar kolommen het gangpad plaatselijk versmallen. De fietsenstalling is bereikbaar via een helling van minder dan 4%. Onderaan de helling bevindt zich een hekwerk met schuifdeur waarmee de fietsenstalling kan worden afgesloten. Er wordt gebruik gemaakt van een badgesysteem. De deuropening voldoet aan het minimum van 1,30m.

De fietsenstallingen voor de werknemers van de kantoren worden voorzien in een enkellaags hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 50cm. De lengte om de fiets te plaatsen is 2m en het gangpad is minstens 2m. Deze gemeenschappelijke fietsenberging bevindt zich achter een (grote) schuifpoort.

De fietsenstallingen voor de bewoners van de eengezinswoning worden voorzien in een enkellaags hoog-laag-systeem met een as-op-as-afstand van 40cm. Dit is te weinig, en dient 50cm te zijn. Aangezien hier 1 fietsenstalling extra werd voorzien voor bewoners, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat 1 fietsparkeerplaats aan de zijde van de voorgevel geschrapt moet worden. De daar resterende 3 fietsparkeerplaatsen kunnen hierdoor verder uit elkaar geplaatst worden zodat kan voldaan worden aan de 50cm as-op-as-afstand. De lengte om de fiets te stallen is 2m. Het gangpad voldoet niet overal aan het minimum van 2m maar gelet op de erfgoedwaarde van de indeling van het pand, kan hiermee akkoord gegaan worden. De deuropeningen voldoen aan het minimum van 1,10m.

De fietsenstallingen voor de bezoekers worden voorzien in een enkellaags hoog-laag-systeem. De as-op-as-afstand is 50cm. De lengte om de fiets te plaatsen is 2m en het gangpad is eveneens 2m. De buitenmaatse fietsstaanplaatsen hebben een as-op-as-afstand van 1m en de lengte om de fiets te plaatsen voldoet aan het minimum van 2,50m. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt voldaan aan de minimale hoogte van 2,50m bij de enkellaagse fietsenstallingen en de vereiste minimale hoogte van 2,75m bij een dubbellaags systeem.

Wat het type fietsenstalling betreft, worden 106 fietsparkeerplaatsen voorzien in een enkellaags systeem, 66 in een dubbellaags systeem en 9 in een hangstelsysteem. Hiermee blijft het aandeel dubbellaagse fietsstaanplaatsen onder de grens van 40%. Daarnaast wordt minder dan 20% van de fietsparkeerplaatsen voorzien in een hangstelsysteem. Deze fietsen in een hangstelsysteem zijn tevens niet bevestigd boven een gangpad of boven de manoeuvreerruimte.

Wat betreft de buitenmaatse staanplaatsen voor bewoners en werknemers zijn de grootschalige studentenhuysvesting en de eengezinswoning hiervan vrijgesteld. De grootschalige studentenhuysvesting is vrijgesteld omwille van het type gebruiker. De eengezinswoning is vrijgesteld omwille van het afgescheiden karakter van de fietsenstalling. Dat betekent dat 20 fietsstaanplaatsen onderworpen zijn aan de 10%-richtlijn voor buitenmaatse fietsparkeerplaatsen. De 2 vereiste buitenmaatse fietsstaanplaatsen worden voorzien.

In de verantwoordingsnota wordt aangegeven dat in de fietsenstallingen oplaadpunten voor elektrische fietsen aangeboden worden. Dit is positief. De fietsenberging moet ook goed verlicht worden. Dit kan niet afgeleid worden op de plannen en wordt meegegeven als **opmerking**.

Openbaar domein

Last verbonden aan de omgevingsvergunning

De bestaande Abeelstraat is ter hoogte van het project, meer bepaald het gedeelte tussen de Keizer Karelstraat en Apostelhuizen, ca. 7,70m tot 8,70m breed, gemeten van gevel tot gevel. De rijbaan zelf is ongeveer 5m breed en is grotendeels aangelegd in een verouderd type betonstraatsteen. Langs beide zijden van de straat bevindt zich een verhoogd voetpad. Deze voetpaden zijn echter relatief smal en variëren in breedte tussen ongeveer 0,80m en 1,45m. Hierdoor voldoen zij niet aan de huidige minimale kwaliteitseisen, waarbij een vrije doorgangsbreedte van minstens 1,50m wordt vooropgesteld.

Bovendien verkeert de straat over het algemeen niet langer in een optimale staat. De verhardingen vertonen duidelijke tekenen van veroudering en voldoen niet meer aan de hedendaagse verwachtingen inzake comfort en toegankelijkheid.

Los van deze bestaande toestand wordt vastgesteld dat de ontwikkeling van het project bijkomende ingrijpende aanpassingen aan de Abeelstraat noodzakelijk maakt. In functie van de vereiste brandweertoegang moet immers een veilige inrijbeweging naar het private perceel gegarandeerd worden. Dit vergt onder meer het vrijwaren van de noodzakelijke rijruimte van foutparkeerders en het realiseren van de vereiste bochtstralen zodat hulpdiensten het terrein op een vlotte en veilige manier kunnen bereiken.

Daarnaast neemt het project meer dan 2/3 van de lengte van de Abeelstraat in beslag. De uitvoering van de geplande grondige verbouwingswerken op privaat terrein zal onvermijdelijk gepaard gaan met een aanzienlijke belasting van het openbaar domein. Hierdoor zal de bestaande straat, die vandaag reeds tekenen van slijtage vertoont, na afloop van de werken in een zeer slechte toestand verkeren.

Gelet op de noodzakelijke aanpassingen ten behoeve van de brandweertoegang en de aanzienlijke impact van de uitvoering van het project op het openbaar domein, en gelet op de huidige staat van de infrastructuur, is het dan ook evident dat de heraanleg van de Abeelstraat integraal wordt opgenomen als **een last verbonden aan de omgevingsvergunning**

(overeenkomstig artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet). Deze last is redelijk en proportioneel ten aanzien van de omvang van de gevraagde werken op privaat terrein, en kan door de aanvrager verwezenlijkt worden.

Inrichting als woonerf

De heraanleg van de Abeelstraat ter hoogte van het project wordt voorzien als woonerf. Binnen een woonerf primeert de verblijfsfunctie op de verkeersfunctie en krijgen voetgangers en andere zwakke weggebruikers voorrang op het gemotoriseerd verkeer.

Deze inrichting is voor de Abeelstraat bijzonder aangewezen. De straat heeft immers geen functie voor doorgaand verkeer, maakt geen deel uit van een functioneel fietsroutenetwerk en wordt niet gebruikt als route voor openbaar vervoer. De verkeersfunctie is daardoor beperkt, terwijl de woon- en verblijfsfunctie dominant aanwezig is.

Daarnaast bevindt zich in de onmiddellijke omgeving een school, waardoor dagelijks een aanzienlijk aantal kinderen en begeleiders gebruikmaakt van de publieke ruimte. Een inrichting als woonerf verhoogt de verkeersveiligheid aanzienlijk door de lage snelheid, de verhoogde aandacht voor voetgangers en de beperking van conflicten tussen gemotoriseerd verkeer en kwetsbare weggebruikers. Hierdoor ontstaat een veiligere en kwaliteitsvollere openbaar domein, die aansluit bij de principes van een kindvriendelijke en duurzame publieke ruimte.

Er worden 3 openbare autoparkeerplaatsen ingericht. Ten aanzien van de bestaande toestand verdwijnen hierdoor 2 autoparkeerplaatsen. De bestaande laadpaal en de bijhorende parkeerplaatsen in Apostelhuizen ter hoogte van huisnummer 91 blijven behouden en worden niet beïnvloed door de heraanleg.

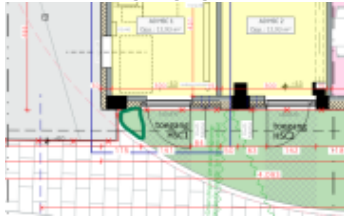
De beperkte vermindering van het aantal parkeerplaatsen is aanvaardbaar gelet op de aanzienlijke meerwaarde die de heraanleg biedt op vlak van verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit. De voordelen van de nieuwe inrichting als woonerf wegen daarbij duidelijk op tegen het beperkte verlies aan parkeercapaciteit.

De gekozen materialen, de asverschuiving en groenvakken zorgen voor een kwalitatieve inrichting. Het ontwerp voorziet bovendien in de mogelijkheid om groenslingers te realiseren tussen de gevelwanden aan weerszijden van de straat.

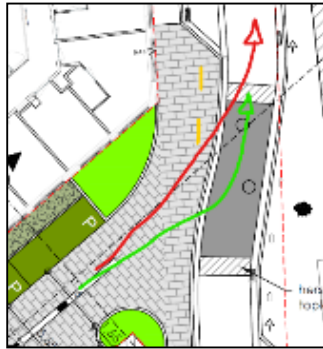
Om de aanleg verder te optimaliseren worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen die moeten verwerkt worden in het **technisch dossier**:

- Parkeerplaatsen zijn af te boorden met een verzonken boordsteen ID1 aan de zijden waar deze aansluiten op een verharding in betonstraatstenen.
- Parkeerplaatsen zijn te voorzien van een P-tegel in de hoek dat men het eerst ontmoet mee met de rijrichting.
- Ter hoogte van de gevel van de bestaande te behouden gebouwen dient de nieuwe verharding de peilen te volgen van de bestaande verharding.
- Put D2 van de DWA-leiding is te verschuiven zodat deze buiten het plantvak gelegen is.
- Alle kantstroken in beton die vervangen worden dienen ter plaatse gestort te worden. Prefab kantstroken worden niet toegestaan.
- Het is onduidelijk wel materiaal gebruikt wordt voor de toegangen naar de hoogspanningscabines. Deze paden van max. 1,50m breed mogen in

grasbetontegels uitgevoerd worden, zo ook het reststukje aan de zijde van de doorgang (groene aanduiding).



- Op de plannen zijn draaicirkels ingetekend staan van en naar het privaat terrein, maar niet alle simulaties van de brandweer en IVAGO zijn uitgetekend ter hoogte van beide kruispunten (Abeelstraat x Keizer Karelstraat en Abeelstraat x Apostelhuizen). Dit dient nog uitgetekend en verder verfijnd te worden.
- Specifiek aan het kruispunt Abeelstraat x Apostelhuizen kan in voorliggend ontwerp de bocht afgestoken worden (zie rode lijn), waardoor het zicht op de fietsers van noord naar zuid belemmerd wordt door geparkeerde wagens. Op basis van de draaicirkel van de brandweer (en IVAGO) dient bepaald te worden waar een infrastructurele maatregel kan geplaatst worden, zodat het correcte uitrijdtraject gevolgd wordt (groene pijl).



- De parkeerautomaat dient niet opnieuw geplaatst te worden na de heraanleg. Deze dient verwijderd te worden op het plan en wordt vervangen door een paal met infobord (signalisatiepaal). Deze paal komt tegemoet aan voorgaande opmerking en kan strategisch geplaatst worden om het afsteken van de hoek te voorkomen en geldt dan als infrastructurele maatregel. Dit infobord zal mee opgenomen worden in het signalisatieplan.

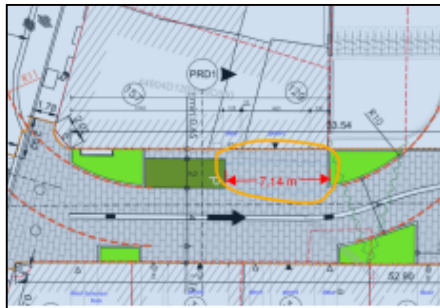


- Er moet een blindegeleiding worden toegevoegd aan beide kruispunten op de doorlopende voetpaden.
- Het uitrijden uit de garagepoort van Apostelhuizen 28 lijkt moeilijk. Een rijsimulatie moet aantonen of het rechter groenvak verder kan worden

afgeschuind om de manoeuvreerbaarheid te verbeteren.



- De zone voor de poort van Abeelstraat 129 is vrij ruim waardoor er een risico op foutparkeren ontstaat. Een rijsimulatie moet aantonen of de groenzone op de hoek verruimd kan worden om zo de verharde zone voor de poort te beperken.



Verbouwing gebouw A, volumetrie

De werken aan gebouw A zijn grotendeels verbouwingswerken (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN). Enkel een beperkte bouwgedeelte tegenaan Keizer Karelstraat 157 wordt nieuw voorzien.

De inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm van gebouw A zijn aanvaardbaar in zijn directe omgeving. Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, INPLANTING + VOLUMETRIE HOOFDGEBOUWEN.

Verbouwing gebouw B, ontpitting en bebouwingsgraad

Met het project worden op de site 127 studentenkamers en een kantoor voor maximaal 149 werknemers gerealiseerd. Met oog op het realiseren van de nodige ruimtelijke kwaliteit voor de toekomstige gebruikers van de site en de bewoners in het ruimere bouwblok, is verluchting, ontpitting en ontharding in het project noodzakelijk. Daarom wordt een aanzienlijk deel van de bestaande gebouwen en constructies gesloopt. Na uitvoering van deze afbraakwerken voldoet het project aan de maximale bebouwingsgraad en de minimale onverharde tuinoppervlakte zoals vastgelegd in het BPA (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEPALINGEN TUINZONES).

Gebouw B, het 4 bouwlagen hoge gebouw achter gebouw A, dat haaks op de Abeelstraat is ingeplant, blijft echter behouden en wordt verbouwd (zie punt 4.1, BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, BEGRIPPEN). Uit een plaatsbezoek van de stadsdiensten in het kader van de eerdere vergunning van 2017 bleek dat dit gebouw zich bouwfysisch nog in een goede staat bevindt.

Vanuit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik en materiaalbehoud is de keuze om dit volume te behouden dan ook principieel aanvaardbaar.

Het gebouw bevindt zich evenwel vlak tegen de perceelsgrens met Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 en op slechts ongeveer 15m van de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Keizer Karelstraat. Om die reden moet de functie van het gebouw wel zorgvuldig worden afgewogen ten aanzien van de directe woonomgeving. De voorgestelde invulling met een fietsenstalling op het gelijkvloers en kantoren op de verdiepingen wordt hierbij aanvaardbaar geacht. Kantooractiviteiten vinden hoofdzakelijk overdag plaats, terwijl de woonfunctie van de aanpalende percelen vooral tijdens de avond- en nachturen wordt gebruikt. Hierdoor zijn de potentiële hinder- en conflictpunten beperkt.

Ook de afwerking van de gevel langs de zijde van de aanpalende percelen Keizer Karelstraat 127 en Apostelhuizen 24 is kwalitatief uitgewerkt. De bestaande gevel blijft integraal behouden, inclusief de aanwezige raamopeningen. Op het gelijkvloers worden deze ingevuld met glasdallen, terwijl op de verdiepingen gebruik wordt gemaakt van melkglas. Hierdoor blijft voldoende daglichttoetreding gegarandeerd voor de kantoorruimten in gebouw B, terwijl tegelijkertijd de inkijk naar de aanpalende eigendommen wordt beperkt.

Verbouwing gebouw C, erfgoedwaarde

Het pand Keizer Karelstraat 129 draagt als onderdeel van de eenheidsarchitectuur met nr. 127 erfgoedwaarde in zich. Dit wordt ook bevestigd door de vaststelling van deze architectuur op de inventaris bouwkundig erfgoed en de waardering van de gevel in het BPA Binnenstad – deel Zuid als ‘waardevolle straatwand’.

De gevelindeling is authentiek bewaard gebleven (inclusief kroonlijst en dak), ondanks de gevel ontleisterd werd en het buitenschrijnwerk (vermoedelijk in de jaren '50) werd vervangen. Op basis van de plannen bestaande toestand en de bijgevoegde erfgoednota met foto's van de bestaande toestand, is ook de dragende structuur (muren en dragende wanden), de binnenindeling en de ruimtelijkheid bewaard gebleven. De interieurafwerking werd deels verwijderd en aangepast (bv. de trap), vermoedelijk in de jaren '50 samen met de ontleistering van de voorgevel. Andere ruimtes hebben dan weer hun 19^e eeuwse interieurafwerking behouden: bv. de kamers aan de straatzijde op het gelijkvloers (authentieke schouwen en lijstwerk) en de traphal op de verdiepingen (behoud lijstwerk, moulures en binnenschrijnwerk). De erfgoednota stelt dat de achtergevel geen erfgoedwaarde heeft en ook niet is opgenomen op de inventaris. Dit klopt niet. De volledige site is opgenomen op de inventaris, dus inclusief de achtergevel en haar 19^e eeuwse afwerking (berotsing). Het is wel juist dat de erfgoedwaarde van het gebouw aan de straatzijde voornamelijk bepaald wordt door de voorgevelarchitectuur en de volumetrie, en in mindere mate door de achtergevel.

De garage in Abeelstraat 27 is mee opgenomen op de vastgestelde inventaris maar wordt er niet in beschreven. Het gaat bovendien om een eenvoudig, utilitair gebouw met weinig erfgoedwaarde.

In tegenstelling tot eerder geweigerde dossier OMV_2023099789 wordt het gebouw Keizer Karelstraat 129 nu wel behouden en omgevormd tot eengezinswoning. Dit gebeurt met behoud van de bestaande volumetrie, de dragende muren en vloeren. De oorspronkelijke kamerindeling blijft ook duidelijk afleesbaar. Op deze manier wordt het pand zinvol behouden, met een samenhang tussen interieur en exterieur.

Het dossier bevat de intentie om de gevel in originele staat terug te brengen. Dit zou een absolute meerwaarde voor het pand, de eenheidsarchitectuur en het straatbeeld betekenen. Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan deze reconstructie mee begeleiden, bv. aan de hand van historische plannen, foto's en/of typedetails voor reconstructie van het schrijnwerk. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Architectuur

Gebouw A en B

GEVELS

De voor- en achtergevel van gebouw A krijgen een architecturale profilering door de combinatie van verspringende architectonische betonbanden uitgevoerd in pleisterwerk met betonlook, en verspringende bakstenen (steenstrips) in een gevarieerd metselverband en met afwisselend dieperliggende en meer naar voren geplaatste gevelvlakken. De betonbanden zorgen voornamelijk voor een horizontale geleiding en een duidelijke ritmering van de gevel. Door het samenspel van de verspringende bakstenen en betonbanden ontstaat dieptewerking en schaduwwerking, wat de gevel een gelaagd karakter geeft.

De linker- en rechterzijgevel van gebouw B nemen de architecturale vormtaal van gebouw A over, zij het in een vereenvoudigde uitvoering. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit een gevelparement in een wisselend metselverband, aangevuld met een architectonische betonband in pleisterwerk met betonlook als bekroning van de plint.

De gevelarchitectuur heeft een sobere uitstraling, voegt zich op harmonieuze wijze naar het karakter van de wijk, en realiseert tegelijkertijd een eigen en herkenbare identiteit voor het gebouw.

Verscheidene van deze gevelaccenten springen uit voorbij de rooilijn. De uitsprongen van meer dan 60cm ter hoogte van de hoek Abeelstraat x Apostelhuizen zijn niet aanvaardbaar, mede ten gevolge van de smalle straten en bestaande uitkragingen aan de overzijde. De uitkragingen van de betonband bovenaan de plint, en de betonband van de kroonlijst moeten op alle plaatsen (ook op de hoek) beperkt blijven tot 60cm. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Voor meer toelichting hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, ARTIKEL 2.7.

DAK

Het mansardedak bevindt zich boven de gearticuleerde kroonlijst en gebruikt zo het optopconcept, waarbij het gebouw wordt bekroond met een soort 'hoed'. Hierdoor trekt de schaal van het volume zich subtiel terug, wat zorgt voor een verfijnde aanwezigheid in het straatbeeld. Voor deze 'optop' wordt gewerkt met zink in een donkere kleur, wat zorgt voor een contrasterend effect ten opzichte van de lichtere gevel. Tegelijk blijft de dakverdieping visueel laag aanwezig in de straat, doordat ze zich eerder boven de directe straatbeleving positioneert.

Gebouw C

Voor de beoordeling van gebouw C wordt verwezen naar de hierboven vermelde subtitel 'verbouwing gebouw C, erfgoedwaarde'.

Kleur materialen

Er wordt vastgesteld dat de kleur van de gebruikte materialen enkel verduidelijkt wordt in de nota, en niet in de legende. Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de

gevelafwerking en kleidakpannen moeten gerealiseerd worden in neutrale, zachte, warme en niet felle kleuren (bv. beige, grijs, bruin, wit ...). De zinken dakafwerking kan in een donkere en niet felle kleur (bv. antraciet grijs ...).

Woonkwaliteit

De grootschalige studentenhuysvesting voldoet in grote lijnen aan de hedendaagse comforteisen. De kamers beschikken over voldoende daglichttoetreding, de nodige voorzieningen zijn aanwezig en er wordt voorzien in kwalitatieve gemeenschappelijke ruimtes en bruikbare buitenruimtes.

Om te voldoen aan de nabijheidsvereiste voor het gemeenschappelijk sanitair, moet op de tweede verdieping wel een bijkomende gemeenschappelijke douche worden voorzien. Dit kan gerealiseerd worden door kamer A2.02 uit te voeren zonder privaat sanitair. De bestaande badkamer kan vervolgens worden ingericht met een extra gemeenschappelijke douche en toegankelijk worden gemaakt vanuit de gang. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Voor meer toelichting hieromtrent wordt verwezen naar punt 4.3, ALGEMEEN BOUWREGLEMENT, ARTIKEL 4.33.

Verder wordt vastgesteld dat de circulatiegangen in gebouw A relatief lang zijn. Bij dergelijke gebouwen leidt dit vaak tot gesloten gangen met weinig ruimtelijke kwaliteit en een gebrek aan natuurlijke lichtinval. In voorliggend ontwerp wordt dit echter op een doordachte manier ondervangen door de scheidingswand tussen de circulatiegang en de gemeenschappelijke leefruimtes grotendeels als glaswand uit te voeren. Hierdoor kan daglicht vanuit de leefruimtes doordringen tot in de gangen, wat de ruimtelijke beleving aanzienlijk verbetert. Deze oplossing draagt bij aan de algemene leefkwaliteit van de studentenhuysvesting en is dan ook positief te beoordelen.

9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te 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 ventilatortoeientallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld, dit is ook de geactualiseerde toestand van inrichting 20230719-0039:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp (21,46kW) voor gebouw A en B, een huishoudelijke warmtepomp (1,14kW) voor gebouw C en diverse koelkasten verspreid over (leef)keukens (8kW). Nieuw	30,6 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van reinigings- en onderhoudsproducten. Nieuw	250 liter

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025061156 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en kantoren naar een eengezinswoning, kantoren en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten + het voorzien van een hoogspanningscabine + de heraanleg van infrastructuur + de exploitatie van de studentenhuisvesting en kantoren aan ETABLISSEMENTS ED. BLOCK nv (O.N.:0442903681) gelegen te Abeelstraat 27, Apostelhuizen 26-26K en Keizer Karelstraat 129, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit, dit is ook de geactualiseerde vergunningstoestand van inrichting 20230719-0039, beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een warmtepomp (21,46kW) voor gebouw A en B, een huishoudelijke warmtepomp (1,14kW) voor gebouw C en diverse koelkasten verspreid over (leef)keukens (8kW). Nieuw	30,6 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van reinigings- en onderhoudsproducten. Nieuw	250 liter

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 9 juni 2026 met kenmerk 041909-010/PV/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 juli 2026 met kenmerk AD-23-1387 – 2de advies).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juni 2026 met kenmerk 5000130323).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **IVAGO** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 juli 2026 zonder kenmerk).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 juli 2026 met kenmerk JMS 594327).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 mei 2026 zonder kenmerk).

Heraanleg openbaar domein

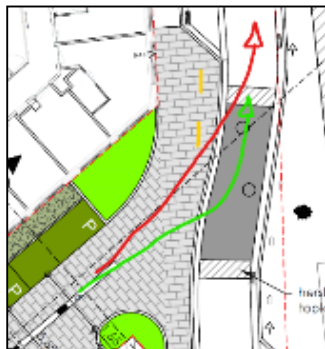
Volgende elementen dienen verwerkt te worden in het technisch dossier:

- Parkeerplaatsen zijn af te boorden met een verzonken boordsteen ID1 aan de zijden waar deze aansluiten op een verharding in betonstraatstenen.
- Parkeerplaatsen zijn te voorzien van een P-tegel in de hoek dat men het eerst ontmoet mee met de rijrichting.
- T.h.v. de gevel van de bestaande te behouden gebouwen dient de nieuwe verharding de peilen te volgen van de bestaande verharding.

- Put D2 van de DWA-leiding is te verschuiven zodat deze buiten het plantvak gelegen is.
- Alle kantstroken in beton die vervangen worden dienen ter plaatse gestort te worden. Prefab kantstroken worden niet toegestaan.
- Het is onduidelijk wel materiaal gebruikt wordt voor de toegangen naar de hoogspanningscabines. Deze paden van max. 1,50m breed mogen in grasbetontegels uitgevoerd worden, zo ook het reststukje aan de zijde van de doorgang (groene aanduiding).



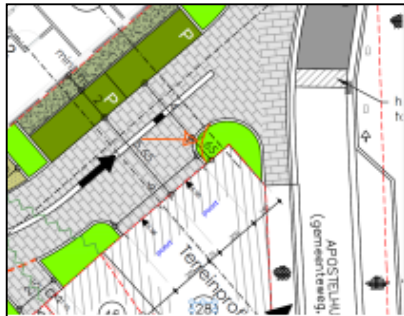
- Op de plannen zijn draaicirkels ingetekend staan van en naar het privaat terrein, maar niet alle simulaties van de brandweer en IVAGO zijn uitgetekend ter hoogte van beide kruispunten (Abeelstraat x Keizer Karelstraat en Abeelstraat x Apostelhuizen). Dit dient nog uitgetekend en verder verfijnd te worden.
- Specifiek aan het kruispunt Abeelstraat x Apostelhuizen kan in voorliggend ontwerp de bocht afgestoken worden (zie rode lijn), waardoor het zicht op de fietsers van noord naar zuid belemmerd wordt door geparkeerde wagens. Op basis van de draaicirkel van de brandweer (en IVAGO) dient bepaald te worden waar een infrastructurele maatregel kan geplaatst worden, zodat het correcte uitrijdtraject gevolgd wordt (groene pijl).



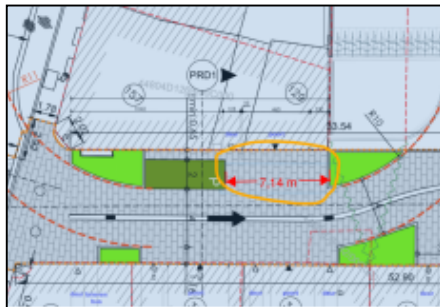
- De parkeerautomaat dient niet opnieuw geplaatst te worden na de heraanleg. Deze dient verwijderd te worden op het plan en wordt vervangen door een paal met infobord (signalisatiepaal). Deze paal komt tegemoet aan voorgaande opmerking en kan strategisch geplaatst worden om het afsteken van de hoek te voorkomen en geldt dan als infrastructurele maatregel. Dit infobord zal mee opgenomen worden in het signalisatieplan.



- Er moet een blindegeleiding worden toegevoegd aan beide kruispunten op de doorlopende voetpaden.
- Het uitrijden uit de garagepoort van Apostelhuizen 28 lijkt moeilijk. Een rij simulatie moet aantonen of het rechter groenvak verder kan worden afgeschuind om de manoeuvreerbaarheid te verbeteren.



- De zone voor de poort van Abeelstraat 129 is vrij ruim waardoor er een risico op foutparkeren ontstaat. Een rij simulatie moet aantonen of de groenzone op de hoek verruimd kan worden om zo de verharde zone voor de poort te beperken.



Gemeenschappelijk sanitair

Om aan de nabijheidsvereiste te voldoen, dient op verdieping 2 een bijkomende gemeenschappelijke douche te worden gerealiseerd. Dit kan door kamer A2.02 uit te voeren zonder sanitair. De bestaande badkamer kan vervolgens ingericht worden met een extra gemeenschappelijke douche en toegankelijk worden gemaakt via de gang. Zie verduidelijking op plan.

Na deze aanpassing heeft het project volgende verdeling in kamertypologieën:

- Kamers min. 12m² NVO (geen voorzieningen): 60
- Kamers min. 15m² NVO (douche): 26
- Kamers min. 18m² NVO (douche en toilet): 41

Dubbellaagse fietsenstallingen

De dubbellaagse fietsenstallingen moet in een hoog-laagsysteem voorzien worden.

Buitenmaatse fietsenstaanplaatsen

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Fietsenberging bij de eengezinswoning

Er wordt 1 fietsparkeerplaats aan de zijde van de voorgevel geschraapt. De daar resterende 3 fietsparkeerplaatsen moeten verder uit elkaar geplaatst worden zodat voldaan kan worden aan de vereiste 50cm as-op-as-afstand.

Kleur materialen

De gevelafwerking en kleidakpannen moeten gerealiseerd worden in neutrale, zachte, warme en niet felle kleuren (bv. beige, grijs, bruin, wit ...).

De zinken dakafwerking kan in een donkere en niet felle kleur (bv. antraciet grijs ...).

Hemelwaterputten

De hemelwaterputten moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is **verplicht** om afvalwater (= DWA) aan te sluiten op de riolering. De aansluiting van het regenwater (= RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting.
- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater of regenwater ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer – op privaat terrein – hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen, en deze blijvend en voldoende groot te voorzien:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle toiletten zijn te sluiten
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 liter/ IE tem 10 IE
- +225 liter/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Openbaar domein – sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Uitsprongen boven de openbare weg

De uitkragingen van de betonband bovenaan de plint, en de betonband van de kroonlijst moet op alle plaatsen (ook op de hoek) beperkt blijven tot 60cm.

De aanvraag moet te allen tijde voldoen aan artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement.

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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enige uitzondering hierop is de deur voor de HS-cabine. Opendraaiende branddeuren moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

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

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 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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://navigators.emis.vito.be/>

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de Abeelstraat opnieuw aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen horende bij de Abeelstraat aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

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

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen. Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.
Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.
Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.
Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.
Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025061156) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

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

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

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Voorgevel Keizer Karelstraat 129

Het dossier bevat de intentie om de gevel in originele staat terug te brengen. Dit zou een absolute meerwaarde voor het pand, de eenheidsarchitectuur en het straatbeeld betekenen. De [dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg](#) kan deze reconstructie mee begeleiden, bv. aan de hand van historische plannen, foto's en/of typedetails voor reconstructie van het schrijnwerk.

Geluid

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

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

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

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

Akoestiek

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

Fietsenbergingen

De fietsenbergingen moeten goed verlicht worden. Het is tevens aan te raden om laadpunten voor elektrische fietsen te voorzien.

Bemaling

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 MER-plichtig 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.

Beschermde vogelsoorten en vleermuizen

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

Afval

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

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

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Werfzone en werfverkeer

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

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#) gecontacteerd te worden.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) .

De Stad Gent wil:

- Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
- Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
- Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

Openbaar domein

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

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

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

Deze dient ten laatste 2 weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Huisnummering

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

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

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

geweigerd wordt;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06674 - OMV_2025061156 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en kantoren naar een eengezinswoning, kantoren en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten + het voorzien van een hoogspanningscabine + de heraanleg van infrastructuur + de exploitatie van de studentenhuisvesting en kantoren - met openbaar onderzoek - Abeelstraat, Apostelhuizen en Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025061156

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Infrastructuur_P_N_3_Rooilijnplan_v2.pdf	hSnr13HKfE133Z3meYjxGg==
BA_Infrastructuur_T_BN_2_Terreinprofiel 2.pdf	2rY8m9GPrllfGPh60Cnev==
BA_Infrastructuur_T_BN_1_Terreinprofiel 1.pdf	ZDUIJL3xqNfPxvQL5JGOoA==
BA_Infrastructuur_PRT_N_2_Typeprofiel 2.pdf	9iJoMGyIZ4inqum24uBAhg==
BA_Infrastructuur_PRT_N_1_Typeprofiel 1.pdf	SNyjX4+6xr9dCGr+83pQ/w==
BA_Infrastructuur_PRD_BN_2_Dwarsprofiel 2.pdf	V5SKx2gx2xG6dPRsE59S/A==
BA_Infrastructuur_PRD_BN_1_Dwarsprofiel 1.pdf	svYdDlbBtuOrT3ynMdaXmg==
BA_Infrastructuur_P_N_2_Riolering_v2.pdf	99KKK2bz7SM1j0b0OeTbrA==
BA_Infrastructuur_P_N_1_Wegenis_v2.pdf	YZfYmHZxwGsnuARf49zqA==
BA_Infrastructuur_P_B_1_v2.pdf	T+Utbte+eQHgL4mSvnltg==
BA_Infrastructuur_I_N_1_v2.pdf	ECAOyZKd1/WF337CQP08OQ==
BA_Infrastructuur_I_B_2_nutsleidingen.pdf	hRoy78lYItP6yqL4wp/ubA==
BA_Infrastructuur_I_B_1_v2.pdf	wQSYtWYQveBfCLuvl0x8EA==
BA_Distributiecabine_S_N_HSC B_Distributiecabine Snede B.pdf	9Jlqslcg2XNle4CflLRuDg==
BA_Distributiecabine_S_N_HSC A1_Distributiecabine Snede A.pdf	dJ7/zuqujmP3/FKumDwtjw==
BA_Distributiecabine_P_N_P_Distributiecabine Plan Kelder.pdf	EdbBeYM0uKKvRyBuNh6N8A==
BA_Distributiecabine_P_N_P_Distributiecabine Plan Gelijkvloers.pdf	xXudnjXg2q6rjsyi/4ZMMw==
BA_Distributiecabine_A_N_HSC1_Distributiecabine Aanzicht Zijkant.pdf	GSJ4UvyPG4keti5Pm3FR2g==
BA_Distributiecabine_A_N_HSC_Distributiecabine Aanzicht Straat.pdf	WPrH+JmSpUhHcwM/iLZTkQ==
BA_Apostelhuizen_T_N_TN_Terreinprofiel NT 2.pdf	5ePktKUaHob8dJnflb7j2Q==
BA_Apostelhuizen_T_N_TN_Terreinprofiel NT 1.pdf	QxaAmLCkHTRD3t1GPqyBNQ==
BA_Apostelhuizen_T_B_TB_Terreinprofiel BT 2.pdf	/JGpAzU8m5vURLI105oSJA==

BA_Apostelhuizen_T_B_TB_Terreinprofiel BT 1.pdf	YidknSZ5bM0yQMkoDj7wLA==
BA_Apostelhuizen_S_N_JJ_Doorsnede JJ Geb ABC.pdf	CcYR/r/EGNNVx9fpTBv0HA==
BA_Apostelhuizen_S_N_II_Doorsnede II Geb ABC.pdf	W6/s7r2Xp5AAv67Om9q9pw==
BA_Apostelhuizen_S_N_HH_Doorsnede HH Geb ABC.pdf	0u6fIM9D1WPJjuFd8/R6Ew==
BA_Apostelhuizen_S_N_GG_Doorsnede GG Geb ABC.pdf	XaNUGMcMul5VWL2/ox0uCA==
BA_Apostelhuizen_S_N_FF_Doorsnede FF Geb ABC.pdf	ITB/2nul52tDkQvTh4agEQ==
BA_Apostelhuizen_S_N_EE_Doorsnede EE Geb ABC.pdf	GjslP8tlbbJZE8O/YuQ4gQ==
BA_Apostelhuizen_S_N_DD_Doorsnede DD Geb ABC.pdf	1QNzWB4Mekxqt0TYS9BMww==
BA_Apostelhuizen_S_N_C2_Doorsnede C2 Geb ABC.pdf	glmw8oGnzapa+HOr81GlnQ==
BA_Apostelhuizen_S_N_C1_Doorsnede C1 Geb ABC.pdf	0R0ZC/jQKJiwZp49solN5w==
BA_Apostelhuizen_S_N_BB_Doorsnede BB Geb ABC.pdf	fnSYdhBKISrK+NLOXwcdOw==
BA_Apostelhuizen_S_N_AA_Doorsnede AA Geb ABC.pdf	hfg8YUr3D4ADDGM/t7jKQQ==
BA_Apostelhuizen_S_B_JJ_Doorsnede JJ Geb ABC.pdf	C/KO4SAcx9a6xyuUf98Mng==
BA_Apostelhuizen_S_B_II_Doorsnede II Geb ABC.pdf	UxJoWLJtU4hhsGSFgh6lnw==
BA_Apostelhuizen_S_B_HH_Doorsnede HH Geb ABC.pdf	E1Y+uMpgKU+z7VcqbsKQ5A==
BA_Apostelhuizen_S_B_GG_Doorsnede GG Geb ABC.pdf	u3qmFxLVRVp8B/DzOh9BbQ==
BA_Apostelhuizen_S_B_FF_Doorsnede FF Geb ABC.pdf	jevgRo+GVGjS8Y7gKh1qBw==
BA_Apostelhuizen_S_B_EE_Doorsnede EE Geb ABC.pdf	sBqLWFS3ml6EmZbMiN+5Hw==
BA_Apostelhuizen_S_B_DD_Doorsnede DD Geb ABC.pdf	Joyhek5PrzsYI4PbOr3G6Q==
BA_Apostelhuizen_S_B_C2_Doorsnede C2 Geb ABC.pdf	sWpvdIXYk/SJ0rz+R9xijQ==
BA_Apostelhuizen_S_B_C1_Doorsnede C1 Geb ABC.pdf	0hcx1u0OCqGTdxUv81bspw==
BA_Apostelhuizen_S_B_BB_Doorsnede BB Geb ABC.pdf	uZPgjKC+sahrC2ttNmKhdw==
BA_Apostelhuizen_S_B_AA_Doorsnede AA Geb ABC.pdf	132J1OyDi6QfKdO1MyoamA==
BA_Apostelhuizen_P_N_05_Dak verdieping Geb ABC.pdf	ZYvUN4BNzYXdmgKgH6Vylw==
BA_Apostelhuizen_P_N_04_4e verdieping Geb ABC.pdf	CFj0GyXV06hCKArZ+IKfAA==
BA_Apostelhuizen_P_N_03_3e verdieping Geb ABC.pdf	4nzbD9qwoTDvg4ZIP2KHEg==

BA_Apostelhuizen_P_N_02_2e verdieping Geb ABC.pdf	rBsvla7elHOjc7fu8FCGmQ==
BA_Apostelhuizen_P_N_01_1e verdieping Geb ABC.pdf	E2Ns1KSFDfuREt+flA6HBA==
BA_Apostelhuizen_P_N_00_Gelijkvloers Geb ABC.pdf	o8H8B1UiTk34KoBm/T9/VA==
BA_Apostelhuizen_P_N_-01_Fundering Geb ABC.pdf	MmGtFwtspdqMW6uuWAtelA==
BA_Apostelhuizen_P_B_04_Dak verdieping Geb ABC.pdf	UilWHJKwX67nltNRhQPxyzg==
BA_Apostelhuizen_P_B_04_4e verdieping Geb ABC.pdf	zMBAfMTjIJO7zkrncnldEg==
BA_Apostelhuizen_P_B_03_3e verdieping Geb ABC.pdf	VyuXMNBhRilrY3AcNU2i0g==
BA_Apostelhuizen_P_B_02_2e verdieping Geb ABC.pdf	Oc9wWieYA+3KMFeP6AA7tw==
BA_Apostelhuizen_P_B_01_1e verdieping Geb ABC.pdf	kuOxQ4TCPityaF6x+AwMAg==
BA_Apostelhuizen_P_B_00_Gelijkvloers Geb ABC.pdf	qPt5ZnStsOnvlqblBqB14w==
BA_Apostelhuizen_P_B_-01_Kelderverdieping Geb ABC.pdf	moyaM30XuTv3f3Wm7sqQgg==
BA_Apostelhuizen_L_N_01_Legende.pdf	An0VbyOQ6F8BCbZBxnHU1w==
BA_Apostelhuizen_I_N_I_Inplantingsplan NT.pdf	KpwDTKU8IH/5ocAZK+Hg6Q==
BA_Apostelhuizen_I_B_I_Inplantingsplan BT.pdf	QgtFnm//UGf4kyj5w0MY3Q==
BA_Apostelhuizen_I_B_I_Inplantingsplan BT - Te Slopen.pdf	SKaL8vwazoAnztVaER3NUw==
BA_Apostelhuizen_G_N_G9_Gevel 9 Geb ABC.pdf	3V9F56Hz/Kw+WiFiElqcCw==
BA_Apostelhuizen_G_N_G8_Gevel 8 Geb ABC.pdf	8Sd5k5gHC95QcMzyzZ7tlQ==
BA_Apostelhuizen_G_N_G7_Gevel 7 Geb ABC.pdf	WmAnDcYYrjPnMDyOYqopYw==
BA_Apostelhuizen_G_N_G6_Gevel 6 Geb ABC.pdf	eNghRvBW0Xs8ScQWpmU4PA==
BA_Apostelhuizen_G_N_G5_Gevel 5 Geb ABC.pdf	/50YP0GtTw347+ogDL/d6w==
BA_Apostelhuizen_G_N_G4_Gevel 4 Geb ABC.pdf	ogl+/u8zW+nXbMbh3zmUUg==
BA_Apostelhuizen_G_N_G3_Gevel 3 Geb ABC.pdf	TV6BWd6Gc78536GE58z/EA==
BA_Apostelhuizen_G_N_G2_Gevel 2 Geb ABC.pdf	0uu5r6GuTWveMAWuYKzbuA==
BA_Apostelhuizen_G_N_G18_Gevel 18 Geb ABC.pdf	o/eEBGoskyeHsDiEZ+Ms5g==
BA_Apostelhuizen_G_N_G17_Gevel 17 Geb ABC.pdf	7LE+QKH2OmQ3cXeNXzoTAA==
BA_Apostelhuizen_G_N_G16_Gevel 16 Geb ABC.pdf	YBLcSa+iRRjCNpwPFURifA==

BA_Apostelhuizen_G_N_G15_Gevel 15 Geb ABC.pdf	aHs5qwXy661xaPChnvJ4kg==
BA_Apostelhuizen_G_N_G14_Gevel 14 Geb ABC.pdf	1lf9N1wEwtRlVmdizl2jjw==
BA_Apostelhuizen_G_N_G13_Gevel 13 Geb ABC.pdf	MV9uoeBfJUPm4luPp5ftSw==
BA_Apostelhuizen_G_N_G11_Gevel 11 Geb ABC.pdf	Fh7PQmj9xoa/hPle8LMzvg==
BA_Apostelhuizen_G_N_G10_Gevel 10 Geb ABC.pdf	KlnjQsWnVGcxA6hdms1NhA==
BA_Apostelhuizen_G_N_G1_Gevel 1 Geb ABC.pdf	5PyfUZAqhVwN9aFXAuL0tg==
BA_Apostelhuizen_G_B_G5_Gevel 5 Geb ABC.pdf	a+oybNWHXMudnBxBBz6hrQ==
BA_Apostelhuizen_G_B_G4_Gevel 4 Geb ABC.pdf	Mae5Kk537+fXtRkfwbfPyg==
BA_Apostelhuizen_G_B_G3_Gevel 3 Geb ABC.pdf	p/9E7ttyl2US9QMhma3xIA==
BA_Apostelhuizen_G_B_G2_Gevel 2 Geb ABC.pdf	PQsf/AT4gswuOOzP1ROeKw==
BA_Apostelhuizen_G_B_G17_Gevel 17 Geb ABC.pdf	nJurOD6BlrSkCZvthNmYCQ==
BA_Apostelhuizen_G_B_G16_Gevel 16 Geb ABC.pdf	Cj3bbp/PEDzcgwcHHbFbYw==
BA_Apostelhuizen_G_B_G15_Gevel 15 Geb ABC.pdf	O/vDiQ/3sRV/E4Nt0F3RUw==
BA_Apostelhuizen_G_B_G14_Gevel 14 Geb ABC.pdf	hoJGIUB7fYI9MzdS7tXMRA==
BA_Apostelhuizen_G_B_G12_Gevel 12 Geb ABC.pdf	Ng4ARO9/hv0MQVs6au5dsg==
BA_Apostelhuizen_G_B_G11_Gevel 11 Geb ABC.pdf	d7t36+7w8Qg4RGJOWYhqHw==
BA_Apostelhuizen_G_B_G10_Gevel 10 Geb ABC.pdf	hpCTQWX/tcxVgy2+MqkVcQ==
BA_Apostelhuizen_G_B_G1_Gevel 1 Geb ABC.pdf	ALdbLvRN7SkFslm0haX1JA==