

OMGEVINGSAANVRAAG
3681-10 SH ROZENDAALKEN – GENT

VERANTWOORDINGSNOTA
DD. 15/02/2021

ARCH
TECO

© ARCH & TECO

De inhoud van deze nota behoort toe aan ARCH & TECO en wordt beschermd door het Belgisch en internationaal recht betreffende de auteursrechten en meer algemeen, het intellectuele eigendomsrecht. Elke kopie, aanpassing of mededeling aan het publiek van het geheel of een deel van deze inhoud is verboden, tenzij ARCH & TECO daartoe uitdrukkelijk en voorafgaand schriftelijk akkoord heeft gegeven. Ieder niet-toegelaten gebruik kan leiden tot burgerlijke en strafrechtelijke vervolging.

ALGEMEEN

Deze verantwoordingsnota heeft tot doel op korte en bevattelijke wijze de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te duiden, met name de realisatie van een **nieuwbouw studentenhuisvestingsproject met 50 kamers**, gelegen op de hoek van de **Bagattenstraat** en **Rozendaalken** te **9000 Gent**.

O.Ref: 3681-10 AO XIOR Rozendaalken - Gent

U. Ref.:

Gent, 15/02/2021

De aanvrager,
Xior Student Housing

vertegenwoordigd door,
Christian Teunissen,
Gedelegeerd bestuurder

Voor de architect,

Sébastien Cools, burgerlijk ir-architect, ruimtelijk planner
ARCH & TECO Architecture and Planning cvba

INHOUDSOPGAVE

1.	BESCHRIJVING VAN DE GEPLANEDE WERKEN	5
1.1.	KERNGEGEVENS VAN HET PROJECTGEBIED	5
1.2.	SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED	5
1.3.	HISTORIEK PROJECTGEBIED	6
	NOTA DIENST STEDENBOUW	6
	WEIGERING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	6
1.4.	AANGEVRAAGDE WERKEN	6
2.	TOETSING AAN DE REGELGEVING	8
2.1.	STEDENBOUW	8
2.2.	MOBILITEIT	9
2.3.	HEMELWATER	11
2.4.	TOEGANKELIJKHEID	11
2.5.	MILIEU- EFFECTEN	12
2.6.	ARCHEOLOGIE	12
3.	OMGEVINGSTOETS	13
3.1.	GESCHIKTHEID VAN DE FUNCTIE	13
	AFSTAND TOT CAMPUSSEN	13
	WINKELS, GEMEENSCHAPSFACILITEITEN & DIENSTEN	14
	BEREIKBAARHEID	14
	ANALYSE VAN DE BUURT	14
	CONCLUSIE OMTRENT DE GESCHIKTHEID VAN DE FUNCTIE	15
3.2.	KWALITATIEVE INRICHTING	15
	FIETSENSTALLING	15
	AFMETINGEN VAN DE KAMERS	15
	GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	15
3.3.	INPASBAARHEID VAN HET VOLUME	16
	CONCLUSIE OMTRENT DE INPASBAARHEID VAN HET VOLUME	19
4.	BIJLAGEN	20
4.1.	OPPERVLAKTETABEL	20
4.2.	BESCHRIJVENDE NOTA - BRANDWEER	20
4.3.	BEHEERSOVEREENKOMST	20

1. BESCHRIJVING VAN DE GEPLANDE WERKEN

1.1. KERNGEGEVENS VAN HET PROJECTGEBIED

Adres	Rozendaalken / Bagattenstraat, 9000 Gent
Kadastrale identiteit	Gent, Afd. 5, Sectie E, perceel nr.: 1232/B
Stedenbouwkundige regelgeving	<p>Gewestplan: Origineel gewestplan Gentse en kanaalzone: Woongebieden met cultureel, historische en / of ethische waarde</p> <p>Geen APA/BPA</p> <p>Gewestelijk RUP: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, geen deelgebied</p> <p>Geen provinciaal of gemeentelijk RUP</p> <p>Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.</p>

1.2. SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen op de hoek van Rozendaalken en de Bagattenstraat te Gent (zie onderstaande luchtfoto).

De omliggende bebouwing in de Bagattenstraat bestaat uit gesloten bebouwing (studentenwoningen, meergezinswoningen, diensten, gemeenschapsvoorzieningen) met een bouwhoogte die varieert van 4 (incl. zadeldak) tot 8 bouwlagen. In Rozendaalken bevindt zich een steegbeluik, bewoond door studenten, met 3 bouwlagen (incl. zadeldak).

Het perceel is anno 2020 een braakliggend en volledig verhard terrein dat gebruikt wordt als parking. Het aanpalende pand in de Bagattenstraat heeft een wachtgevel in donkere leien.



Beeld: situering van het projectgebied (rood).

1.3. HISTORIEK PROJECTGEBIED

NOTA DIENST STEDENBOUW

Op 25/03/2016 werd door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van Stad Gent een nota opgemaakt met stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het projectgebied.

De huidige eigenaar van het perceel had **geen kennis** van deze nota ten tijde van de aankoop van het perceel. De aankoop van het perceel door de huidige eigenaar en aanvrager gebeurde in 2018, zonder dat men werd geïnformeerd over de nota met stedenbouwkundige randvoorwaarden.

- We merken ook op dat deze nota ook **deels niet langer actueel** is, met name wat betreft het aanvaardbaar geachte bouwvolume van 5 bouwlagen zijde Bagattenstraat, door de verleende vergunning OMV_2020063125 met betrekking tot het rechter aanpalende pand.

WEIGERING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Op 26 april 2018 werd een vergunningsaanvraag (door een andere aanvrager en architect) **geweigerd** voor de nieuwbouw van 15 appartementen en 1 eengezinswoning (nr. 2017/09259 Dig-gb). In punt 3. Omgevingstoets zal blijken dat de weigeringsargumenten werden geredigeerd, dan wel niet langer actueel zijn.

1.4. AANGEVRAAGDE WERKEN

De aanvraag betreft een nieuwbouw studentenhuysvestingsproject waarbij twee kamertypes worden gerealiseerd:

Type A: 41 stuks → type 12 m² voorzien van een lavabo

Type B: 9 stuks → type 15 m² voorzien van een lavabo en douche

Totaal: 50 studentenkamers

Er werd bewust ingezet op het voorzien van ruim voldoende kamers zonder eigen voorzieningen om de betaalbaarheid van de kamers te garanderen. Voor een beschrijving van de inrichting van het studentenhuysvestingsproject wordt verwezen naar punt 3. Omgevingstoets.

Het ontwerp bestaat uit een L-vormig gebouw die de hoek Bagattenstraat/Rozendaalken afwerkt. In het binnengebied van het terrein ontstaat een gemeenschappelijke patio van ca. 58 m².

Aan de zijde Bagattenstraat wordt een bouwhoogte gerealiseerd van 18,22 m, zijnde 6 bouwlagen. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00 m over alle verdiepingen. Er worden geen terrassen voorzien.

Aan de zijde Rozendaalken wordt een bouwhoogte gerealiseerd van 9,03 m, zijnde 3 bouwlagen. De bouwdiepte bedraagt 8,50 m. Op het gelijkvloers wordt een opening voorzien van 1,20 m breed ten aanzien van het aanpalende steegbeluik voor studenten in Rozendaalken, in functie van de toegang tot de ondergrondse fietsenberging en als evacuatiweg. De eerste en tweede verdieping sluiten aan op de aanpalende.

De fietsenberging bevindt zich ondergronds en is toegankelijk via Rozendaalken. Ze is ca. 111 m² groot en biedt plaats aan 52 fietsen zoals opgelegd door het Mobiliteitsbedrijf (zie punt 2.2. Mobiliteit voor een gedetailleerde beschrijving).

Het terrein is hellend. Het hoogste punt zijde Bagattenstraat bevindt zich aan de rechterzijde van het perceel. Het hoogste punt zijde Rozendaalken bevindt zich op de hoek met de Bagattenstraat. Dit is zichtbaar in de gevel zijde Rozendaalken door het

voorzien van een plint/sokkel met een hoogte van 0,35 tot 1,05 m. De studentenkamers bevinden zich dus iets hoger dan het maaiveld. Er wordt van dit hellend terreinprofiel gebruik gemaakt bij de ondergrondse laag; deze bevindt zich op die manier minder diep.

Er wordt geen hemelwaterput geplaatst vermits alle platte daken worden ingericht als extensief groendak. Deze platte daken zijn niet toegankelijk en kunnen bijgevolg niet als buitenruimte worden aangewend. Er wordt een infiltratieput voorzien van 5.000 l en een septische put van 15.000l

De gevels worden voorzien in genuanceerd grijs/witkleurig baksteen metselwerk dat verwerkt wordt in verschillende patronen, kruisverband en verticaal verband. Het sierbeton is wit. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium waaronder er een beton grijze dorpel voorzien wordt. Dit element wordt ook gebruikt voor de dakrand.

2. TOETSING AAN DE REGELGEVING

2.1. STEDENBOUW

Juridische context: Het projectgebied maakt integraal deel uit van het gewestplan Gentse en Kanaalzone. Het gewestplan bestemt het projectgebied tot **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde** (= CHE-gebied).

Toetsing van het project aan de gewestplanvoorschriften

Gewestplan: CHE-gebied	Project	Afwijking
Bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies	Het project is een studentenhuysvestingsproject; wat door het ABR van de Stad Gent wordt beschouwd als een woonfunctie.	Nee
Wenselijkheid van het behoud	Het betreft een braakliggend perceel. Er zijn geen erfgoedwaarden in de nabije omgeving. De aanvraag heeft bijgevolg geen impact op erfgoedwaarden.	Nee

Toetsing van het project aan het algemeen bouwreglement

Hieronder worden de relevante artikels met betrekking tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten geduid.

Er wordt ook verwezen naar punt 3. Omgevingstoets, waarin wordt gemotiveerd dat de inrichting een hoge kwaliteit realiseert, onder andere door kamers te voorzien met een voldoende breedte en diepte die een efficiënte inrichting mogelijk maken.

- Art. 12 Beperken van verhardingen. Het projectgebied is vandaag integraal verhard (parking). Het projectgebied wordt grotendeels bebouwd, cf. de aanvaardbare bouwdieptes. Er wordt een voor fietsen toegankelijke patio gecreëerd die zal worden ingericht met beplantingen. De aanleg van de daken als extensieve groendaken draagt bij tot de vergroening van het projectgebied.
- Art. 37, minimumaantal units: het project realiseert 50 studentenkamers, en voldoet daarmee aan de norm.
- Art. 39, beheersovereenkomst: er is een beheersovereenkomst afgesloten tussen Arteveldehogeschool vzw en Xior Student Housing
- Art. 40, verplichte mening per project: het project realiseert een mix van kamers type 12 (41 units) en type 15 (9 units), zoals geduid in punt 1.4 Aangevraagde werken. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste om minstens 20% kamers zonder eigen voorzieningen te realiseren.
- Art. 42, gemeenschappelijke fietsenberging: zie hierover punt 2.2 'Mobiliteit'.
- Art. 43, gemeenschappelijk afvallokaal: er bevindt zich een gemeenschappelijk afvallokaal van 34,48 m² in de kelder, dat via een lift ontsluit naar de Bagattenstraat en aldus vlot toegankelijk is naar de openbare weg.
- Art. 44, minimale oppervlakte: er is voldaan aan dit artikel, zie oppervlaktetabel in bijlage en de plannen.

- Art. 45, minimale voorzieningen: er is maximaal ingezet op het **scheiden van rustige zones** (= de studentenkamers) **en meer dynamische zones** (= circulatie, gemeenschappelijke voorzieningen zoals leefkeukens en sanitair), rekening houdende met de geldende brandwetgeving. In de kern/oksel van het gebouw (dit is het gedeelte dat uitsteekt op het binnenplein) worden de dynamische zones voorzien (zie ook art. 47 c omtrent de inplanting van de leefkeukens). Er zijn twee trappenhuisen voorzien omwille van de brandveiligheid. Daartussen bevindt zich het gemeenschappelijk sanitair. De kamers bevinden zich aan de straatzijde, zowel zijde Bagattenstraat als zijde Rozendaalken.
- Art. 46: gemeenschappelijk sanitair: elke verdieping beschikt over gemeenschappelijk sanitair. Er zijn in het totaal:
 - 8 gemeenschappelijke douches (waarvan 5 douches toegankelijk zijn voor mindervaliden met een min. Afmeting van 2,25*2,50m)
 - 12 gemeenschappelijke toiletten (waarvan 5 toiletten toegankelijk zijn voor mindervaliden met een min. Afmeting van 2,25*2,50m)
- Art. 47c gemeenschappelijke leefkeuken: Er wordt een gemeenschappelijke leefkeuken voorzien op elke verdieping. Door de slimme inplanting van de leefkeuken zijn er geen aangrenzende kamers die eventuele lawaaihinder kunnen ondervinden. De leefkeuken is volledig omringd door circulatieruimten, een sas of gemeenschappelijk sanitair, waardoor een buffer wordt gecreëerd naar de rustige zones, zijde de studentenkamers.
- Ter informatie wordt meegegeven dat het project nergens terrassen voorziet.

Conclusie: Er worden geen afwijkingen aangevraagd. De vereenvoudigde procedure wordt gevolgd.

2.2. MOBILITEIT

PARKEERRICHTLIJNEN VOOR FIETS EN AUTO IN GENT 2020

Art. 2. Gebiedsindeling: Rode zone

Art. 3. Fietsparkeerrichtlijnen → Zie onderstaand: Richtlijnen fietsenparkings 2020

Art. 4. Autoparkeerrichtlijnen: Rode zone

- Studentenwoningen: geen parkeerplaatsen te voorzien;
- Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien in het project;

RICHTLIJN FIETSENPAKINGS 2020

Art. 2.1. Fietsenparking /fietsenberging

- Het betreft een kleine fietsenparking → minder dan 100;

Art. 3.1. Meergezinswoning en studentenkamers

- Studentenkamers → art. 24 Algemeen Bouwreglement;
- Er zijn 50 studentenkamers voorzien in het project: a ratio van 1m² fietsparkeerplaats per kamer = 50m²
- In totaal worden er 52 fietsenstallingen voorzien in het project, met een oppervlakte van 111m²

Art. 4. Inrichting fietsenparking

Art. 4.1.1. Standaard fietsenstallingen + hoog-laag systemen

- Minstens 50% van het totale aantal fietsenparkeerplaatsen in de fietsenparking bestaat uit dergelijke fietsenstalling
 - 52 parkeerplaatsen => 50% => min. 26 parkeerplaatsen
 - Het project voldoet:
- Standaard fietsenstalling
 - Er zijn 52 hoog-laag stallingen
- Fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen

- Er zijn 5 extra brede parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien

Art. 4.1.2. Dubbellaagse fietsparkeersystemen => niet voorzien

Art. 4.1.3. Hangsystemen => niet voorzien

Art. 4.1.4. Fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen

- Bij een kleine fietsenparkings is het niet noodzakelijk te voorzien in parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen.
 - Buitenmaatse fietsenstalling is niet noodzakelijk voor een kleine fietsenparking.
 - Er zijn echter 5 bredere en diepere fietsenstallingen voorzien die kunnen dienen voor het stallen van buitenmaatse fietsen.

Art. 4.1.5. Voorzieningen voor elektrische fietsen => niet voorzien

Art. 4.5. Toegang tot fietsenparking

- De fietsenberging wordt steeds zoveel mogelijk op het maaiveld gerealiseerd.
 - Dit is onmogelijk te realiseren op het perceel.
- Het deel van de fietsenparking dat ondergronds wordt aangelegd moet vlot al fietsend bereikbaar zijn.
 - Het is onmogelijk om de fietsenstalling al fietsend te bereiken.
 - De fietsenstalling bevindt zich onder het gebouw op de -1.
 - Er wordt gebruik gemaakt van de hellingsgraad van Rozendaalken en Bagattenstraat om op het laagst mogelijke punt de toegang te creëren tot het perceel.
 - Vanaf het perceel wordt er een (niet-fietsende) helling voorzien tot in de fietsenberging.
 - Een fietser te voet mag een helling gebruiken tot maximaal 22% => ontwerp voldoet
 - De breedte van de helling bij een kleine fietsenparking is min. 2,00m => ontwerp voldoet
 - De draaicirkels bij een kleine fietsenparking is min. 2,00m => ontwerp voldoet

Art. 4.5.4. Fietslift

- Bijkomend, bovenop de niet-fietsende helling wordt er in het project een voldoende grote lift voorzien die ook dienst kan doen als fietsenlift.
- Door gebruik te maken van schuifdeuren is de fietsenlift gemakkelijk recht op recht toegankelijk vanaf het maaiveld Bagattenstraat.
- De aanbevolen afmetingen zijn 1,40*2,40m met een deuropening van 1,30*2,10m voor het gebruik van buitenmaatse fietsen.
 - Het is niet noodzakelijk om buitenmaatse fietsen te voorzien bij een kleine fietsenparking, zie bovenstaand. Echter wenst de bouwheer dit wel te voorzien. De lift wordt gedimensioneerd om deze fietsen te kunnen stallen op de verdieping -1.
- De aanbevolen minimale afmetingen van een fietsenlift zijn 1,10m*2,10m
 - De lift heeft als minimale afmetingen: 1,40m*2,40m en is daardoor toegankelijk voor buitenmaatse fietsen.

Art. 4.6. Ligging

- De loopafstand naar de fietsenparking moet zo kort mogelijk zijn.
 - De fietsenparking is bereikbaar via een niet-fietsende helling en een lift die toegankelijk is voor fietsen.
 - Brandweer Gent is akkoord met de inplanting van de helling die de fietsenstalling toegankelijk maken.
- Fietsenstalling bezoekers
 - Er is geen fietsenstalling voorzien voor bezoekers.
 - In het gebouw wordt dit niet toegelaten wegens veiligheidsredenen.

Art. 4.7. Bescherming en veiligheid

- Voldoende verlichting: wordt voorzien door kunstlicht.
- De studentenhuisvesting beschikt over een overdekte fietsenparking.
- De fietsenparking is afsluitbaar.

2.3. HEMELWATER

Het volledige platte dak wordt voorzien als een extensief groendak met een bufferend vermogen van 35 l/m². Omdat het volledige dak voorzien is als extensief groendak is het niet noodzakelijk een regenwaterput te plaatsen.

Er wordt een infiltratieput voorzien van 5.000 l. Dit is conform aan het ABR van de Stad Gent. Voor meer informatie wordt verwezen naar het hemelwaterformulier, toegevoegd bij de aanvraag.

2.4. TOEGANKELIJKHEID

De aanvraag **voldoet** aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

- Voor studentenhuizen geldt dat de **toegankelijkheidsbepalingen** voor de toegangsdeuren tot kamers, enkel van toepassing zijn aan de publieke zijde en niet aan de private zijde van de kamer. Dit betekent dat voor de toegangsdeuren tot kamers, de vrije draairuimte (ø150cm) en de opstelruimte (50cm) enkel aan de publieke zijde aanwezig moeten zijn.
=> Het ontwerp voldoet aan deze eis.
- Voor studentenhuizen, die een toegankelijke lift hebben, moet de trap niet langer voldoen aan de toegankelijkheidsbepalingen.
- Niveauverschillen toegang gebouw:
De niveauverschillen worden beperkt tot maximaal 2cm ter hoogte van de inkomdeuren van het gebouw.
- Lift:
De lift zal voldoen aan Type 2 (EN 81-70) en is hierdoor rolstoeltoegankelijk
- Trappenkern:
De trappen hebben een minimale doorgangsbreedte van 1,20m – op vraag van Brandweer Gent, de trappenkernen moeten niet langer voldoen aan de toegankelijkheidsbepalingen vermits er voorzien wordt in een toegankelijke lift.
- Toegangsdeuren:
Alle toegangsdeuren tot de studentenkamers hebben een vrije doorgangsbreedte van 90cm en een doorgangshoogte van 210cm
Er is een zijdelingse opstelruimte voorzien van 50cm, gemeten vanaf de aanslaglat van het deurenkader (zijde deurenkader).
- Sanitair:
In het project is er per niveau een sanitaire ruimte voorzien van douche en toilet toegankelijk voor mindervaliden. In totaal zijn er 6 toegankelijke sanitaire ruimtes voorzien; één op elke verdieping.
De doucheruimtes in combinatie met het aangepast toilet voldoet aan de minimale afmetingen (220*225cm).
- Leefkeukens:
De Leefruimtes zijn voorzien van een akoestische sas. Deze deuren kunnen door de mindervaliden mechanische geopend worden door drukknoppen die zich in de leefkeuken en de gang bevinden.

2.5. MILIEU- EFFECTEN

Dit project valt onder bijlage III van de m.e.r.-richtlijn, categorie 10 B: **een stadsontwikkelingsproject**, met name de oprichting van een studentenhuysvestingscomplex. De milieueffecten van dit dossier werden gescreend via het omgevingsloket.

2.6. ARCHEOLOGIE

Door de inwerkingtreding van het archeologieluik van het Onroerend Erfgoeddecreet moet bij bepaalde vergunningsaanvragen een bekrachtigde archeologienota toegevoegd worden. Het **projectgebied** waarop deze aanvraag betrekking is een **vastgestelde archeologische zone met een perceelsoppervlakte > 300m²**. Hierdoor is de opmaak van een **archeologienota vereist**.

We geven mee dat er in het kader van de vergunningsaanvraag door CORAL & WALLACE BVBA (nr. 2017/09259 Dig-gb) een archeologienota werd opgemaakt: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/5858>.

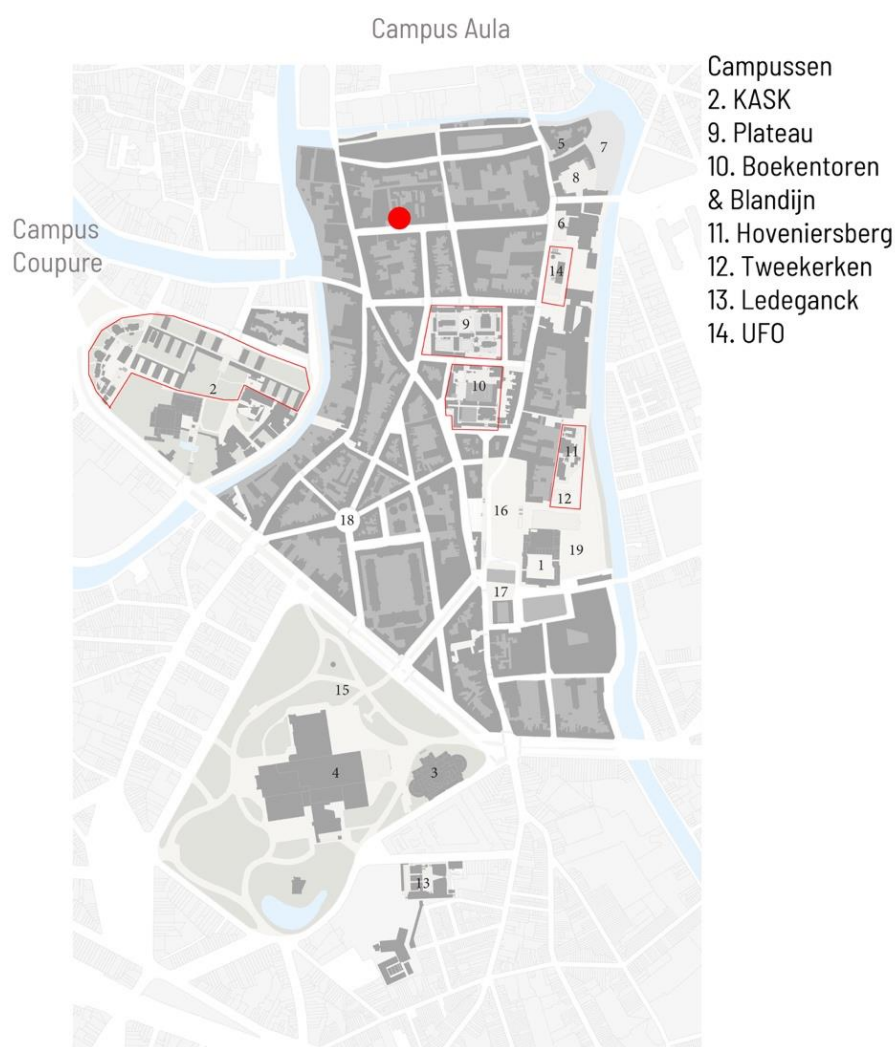
3. OMGEVINGSTOETS

3.1. GESCHIKTHEID VAN DE FUNCTIE

Het projectgebied is gelegen in de kernstad, meer bepaald in het ‘**Kunstenkwartier**’, dat gekenmerkt wordt door een grote aanwezigheid van kennisinstellingen (Plateau, Blandijn, Boekentoren, ...) en musea (STAM, SMAK, MSK). Dit stadsdeel bestaat uit een mix van bewoning en voorzieningen, beiden voornamelijk gericht op studenten.

AFSTAND TOT CAMPUSSEN

Het projectgebied ligt centraal in het Kunstenkwartier. Onderstaand beeld (bewerking van een beeld uit ‘*Plaatsen van kennis en cultuur in de stad. Architectuur en het publiek domein in het gebied Citadel, Blandijn, Waalse Krook*’, masterscriptie Ellen Raes, 2013) toont het projectgebied en haar ligging ten opzichte van universiteitscampussen en hoger onderwijsinstellingen. De grote nabijheid van meerdere campussen doet concluderen dat de locatie **geschikt** is om studentenhuisvesting te realiseren.



15

WINKELS, GEMEENSCHAPSFACILITEITEN & DIENSTEN

In de nabije omgeving van het projectgebied bevinden zich verschillende grote supermarkten (Okay Colruyt in de Sint-Pietersnieuwstraat, Match op het Woodrow Wilsonplein, Carrefour in de Kortrijksepootstraat, Delhaize en Cru op de Kouter, Albert Heijn in de Overpoort en aan de Korenmarkt, ...), bakkers, slagers, apotheken, dokters, bibliotheek De Krook, open groenruimte (het Zuidpark, de Kouter, de boorden rond de Coupure, Citadelpark, ...), sportfaciliteiten (Basic Fit in de Sint-Pietersnieuwstraat, Stadium Coupure, GUSB, ...), verschillende uitgaansgelegenheden, Alle diensten en faciliteiten die een student nodig heeft, bevinden zich in de nabije omgeving van het projectgebied.

BEREIKBAARHEID

- Te **voet**: aan beide zijden van de Bagattenstraat is er een verhoogd voetpad.
- Met de **fiets**: de Bagattenstraat wordt ingericht als fietsstraat, wat de veilige bereikbaarheid van het project verzekert: <https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/wegenwerken-jouw-buurt/wegenwerken-gent-centrum/wegenwerken-uitvoering/bagattenstraat-heraanleg> (zie beeld hieronder).



- Met het **openbaar vervoer**: de halte 'Savaanstraat' bevindt zich op 200 m wandelafstand van het projectgebied. Aan deze halte stopt tram 1, de tramlijn naar station Gent-Sint-Pieters, met een zeer hoge frequentie.
- Conform het Parkeerplan 2020 van de Stad Gent worden geen private parkeerplaatsen voorzien. Er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen in de buurt om dienst te doen als 'Kiss & Ride'.

ANALYSE VAN DE BUURT

De **Bagattenstraat** vormt hoofdzakelijk een verbindingsweg tussen de Nederkouter en de Sint-Pietersnieuwstraat. De Bagattenstraat kenmerkt zich door hoge bebouwing (tot 8 bouwlagen met een teruggetrokken 9^{de} bouwlaag), met een mix van

functies (meergezinswoningen, studentenhuisvesting, Freinetschool De Harp, het Algemeen Rijksarchief, een fietsenwinkel, reiskantoor, ...). Vele appartementen in de straat worden aan studenten verhuurd, al hebben we geen zicht op de manier waarop deze appartementen zijn vergund. Op de hoeken van de Bagattenstraat met de Nederkout en Sint-Pietersnieuwstraat bevinden zich horeca-panden.

Rozendaalken is een korte, smalle straat met aan de rechterzijde de gevel van het Rijksarchief en aan de linkerzijde arbeidershuizen van drie bouwlagen en een hellend dak. In het midden van de straat is er een toegangswegje naar een steeg beluik.

CONCLUSIE OMTRENT DE GESCHIKTHEID VAN DE FUNCTIE

Het projectgebied bevindt zich op zeer korte afstand van verschillende campussen en hoger onderwijsinstellingen. Alle diensten en faciliteiten die een student nodig heeft, bevinden zich in de nabije omgeving van het projectgebied. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is zeer goed door de ligging nabij de tramhalte 'Savaanstraat'. De bereikbaarheid met de fiets wordt geoptimaliseerd door de inrichting van de straat als fietsstraat. De schaal van het voorgestelde project leidt niet tot een schaalbreuk in de omgeving. De buurt kan een studentenhuisvestingsproject dragen. Aldus is dit project passend binnen de omgeving.

3.2. KWALITATIEVE INRICHTING

In onderstaande alinea's wordt toegelicht dat het gehele project een kwalitatieve inrichting nastreeft, zowel op vlak van de fietsenstalling, de kamers, als de gemeenschappelijke ruimtes.

FIETSENSTALLING

Zoals toegelicht in punt 2.2. Mobiliteit is er een efficiënt bruikbare fietsenstalling ingericht onder het gebouw. De toegangshelling is comfortabel waardoor verzekert is dat de stalling effectief zal worden gebruikt. Alle richtlijnen zijn gevolgd. Bovendien zijn er 2 extra plaatsen voorzien (52 voor 50 studenten). Via de lift of trap kunnen de studenten vanuit de kelder meteen naar de kamer gaan op de bovenliggende verdiepingen, zonder eerst langs buiten te moeten gaan om de inkom te bereiken.

AFMETINGEN VAN DE KAMERS

De afmetingen van de kamers in het project zijn maatwerk. Per verdieping heeft de meerderheid van de kamers een breedte van 3,00 m of meer, met name de kamers die zich aan de zijde Rozendaalken bevinden. De kamers zijde Bagattenstraat hebben een breedte van minstens 2,75 m. In alle kamers is er een kwalitatieve inrichting mogelijk. Er wordt tevens opgemerkt dat een smallere kamerbreedte wel degelijk aanvaardbaar en kwalitatief is. In die zin wordt gewezen op het moderne en recente studentenhuisvestingscomplex XIOR aan de Overwale 42 te Gent (Redemptoristen). Dit project, dat door de stad Gent zélf werd vergund bevat kamers met een breedte van 2,25 m.

Een ander voorbeeld van een zeer recent vergund studentenhuisvestingsproject met een kamerbreedte kleiner dan 3,00 m is het nieuwbouw studentenhuisvestingsproject voor UGent met 292 kamers op campus Sterre. De 'gangbare breedte' van 3,00 m lijkt hier compleet onbestaande, gezien *alle* kamers slechts 2,50 m breed zijn.

GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Op elke verdieping bevindt zich gemeenschappelijk **sanitair** en een gemeenschappelijke **leefkeuken**, die zeven tot tien units bedient, cf. de 'Handleiding Ruimte voor studenten' (8 (ideaal) tot 15 (maximaal)). Op die manier wordt een huiselijke sfeer gecreëerd.

LEEFKEUKEN:

De leefkeukens bevinden zich in de oksel van het gebouw, tussen de lift, trappenkernen en sanitair. Door de leefkeuken niet

rechtstreeks te koppelen aan studentenkamers wordt een duidelijke opsplitsing gecreëerd tussen dag en nacht functies. Bijkomend is er een akoestische sas voorzien ter hoogte van alle leefkeukens.

Natuurlijk licht is overvloedig aanwezig in de leefruimte door grote ramen te voorzien, er zijn geen terrassen in het project of ter hoogte van de leefkeuken voorzien. Dit om de rust te kunnen garanderen voor de burens.

Vanaf 50 studentenkamers is de minimale oppervlakte voor de leefkeuken 2m^2 /kamer

- Gelijkvloers: 9 studentenkamers
 $\Rightarrow 9 \times 2\text{m}^2 = 18\text{m}^2$
 \Rightarrow De leefkeuken is $21,63\text{m}^2 \Rightarrow$ voldoet
- Eerste en tweede verdieping: 10 studentenkamers
 $\Rightarrow 10 \times 2\text{m}^2 = 20\text{m}^2$
 \Rightarrow De leefkeuken is $21,63\text{m}^2 \Rightarrow$ voldoet
- Derde t.e.m. vijfde verdieping: 7 studentenkamers
 $\Rightarrow 7 \times 2\text{m}^2 = 14\text{m}^2$
 \Rightarrow De leefkeuken is $21,63\text{m}^2 \Rightarrow$ voldoet

SANITAIR:

Gelijkvloers: 9 kamers van $12\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 2 douches voorzien worden

\Rightarrow Er is 1 douche en er zijn 2 toiletten voorzien op het gelijkvloers.

\Rightarrow 3 studenten van het gelijkvloers maken gebruik van de douches die zich bevinden op de eerste verdieping. Dit is mogelijk omdat het aantal douches op de eerste verdieping gedimensioneerd is voor maximaal 12 kamers en er maar 7 kamers gebruik van maken. \Rightarrow voldoet

Eerste verdieping: 7 kamers van 12m^2 / 3 kamers van $15\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 2 douches voorzien worden

\Rightarrow Er zijn 2 douches en 2 toiletten voorzien \Rightarrow voldoet

Tweede verdieping: 7 kamers van 12m^2 / 3 kamers van $15\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 2 douches voorzien worden

\Rightarrow Er zijn 2 douches en 2 toiletten voorzien \Rightarrow voldoet

Derde verdieping: 6 kamers van 12m^2 / 1 kamer van $15\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 1 douche voorzien worden

\Rightarrow Er is 1 douche en 2 toiletten voorzien \Rightarrow voldoet

Vierde verdieping: 6 kamers van 12m^2 / 1 kamer van $15\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 1 douche voorzien worden

\Rightarrow Er is 1 douche en 2 toiletten voorzien \Rightarrow voldoet

Vijfde verdieping: 6 kamers van 12m^2 / 1 kamer van $15\text{m}^2 \Rightarrow$ er moeten 2 toiletten en 1 douche voorzien worden

\Rightarrow Er is 1 douche en 2 toiletten voorzien \Rightarrow voldoet

TOEGANKELIJKHEID SANITAIR:

Per niveau is er een toegankelijk sanitair (douche + toilet) voorzien cf. de norm toegankelijkheid. De minimale binnen afmetingen worden gerespecteerd ($2,20 \times 2,25\text{m}$).

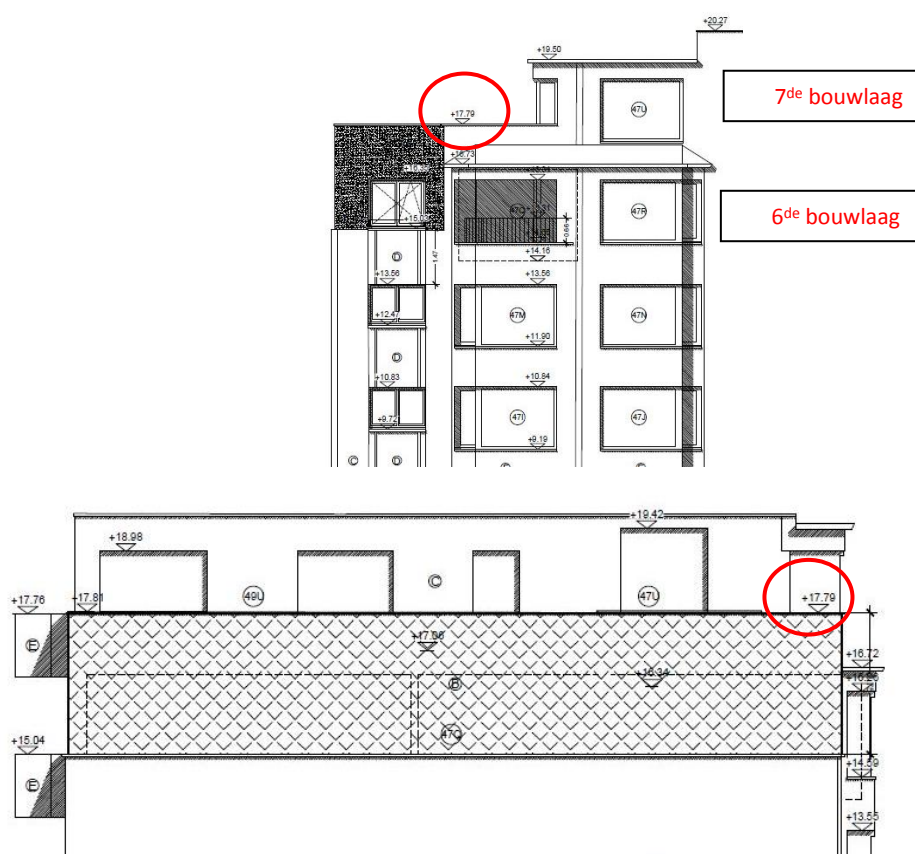
3.3. INPASBAARHEID VAN HET VOLUME

In het document 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden' voor hoek Rozendaalken – Bagattenstraat – Gent' van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (25/03/2016) wordt het toegelaten bouwvolume als volgt bepaald: "Het maximaal toegelaten volume (...) is een hoekvolume van 5 bouwlagen met plat dak, waarbij maximaal kan aangesloten worden bij het rechter aanpalende hoofdgebouw. (...) Aan de zijde Rozendaalken kan een volume van 3 bouwlagen toegestaan worden."

Deze nota is echter niet meer actueel wat betreft de aanvaardbaar geachte bouwhoogte zijde Bagattenstraat. Het aanpalende pand betreft een meergezinswoning (voormalige functie: serviceflats) met zeven bouwlagen (hoogte: 20,27 m). Op 27 augustus

2020 werd een voorwaardelijke vergunning verleend door de Stad Gent voor de uitbreiding van het appartement op de vijfde verdieping (links; dus aansluitend op het projectgebied waarop deze aanvraag betrekking heeft) (OMV_2020063125). **Dit is nog niet zichtbaar via Google Streetview omdat de werken nog niet zijn uitgevoerd.** De gevellijn van dit appartement bevond zich teruggetrokken ten aanzien van de linker perceelsgrens. Het vrije gedeelte wordt (d.i. een weinig kwalitatieve buitenruimte) bebouwd en wordt een buitenruimte voorzien in de vorm van een inpandig terras aan de straatzijde. De scheidingsmuur bevindt zich op een hoogte van 17,79 m. In de beslissing werd geoordeeld dat deze verhoging aanvaard en werd overwogen dat een *“latere aanbouw op het braakliggende aanpalend perceel mogelijk blijft”*. Hieronder wordt een uittreksel uit het gevelaanzicht en het terreinprofiel weergegeven.

Merk op dat op de plannen van de huidige aanvraag gemeten werd vanaf een hoger gelegen nulpas. Door de terreinhelling in de straat, bedraagt de bouwhoogte 18,22 m. Er wordt echter wel degelijk aangesloten op de rechter aanpalende.



De weigeringsmotieven uit de aanvraag van 2018 (nr. 2017/09259 Dig-gb) werden geremedieerd. Er werd in dat projectvoorstel een bouwhoogte van **19,21 m** (zijde Bagattenstraat) en **12,12 m** (zijde Rozendaalken) voorgesteld met een bouwdiepte van **16,93 m** (incl. terrassen). Vooral de combinatie van de bouwhoogte met de bouwdiepte leidde volgens de dienst Stedenbouw tot een onaanvaardbaar bouwvolume. Bovendien bevond zich in de rechter aanpalende meergezinswoning een appartement op de vijfde verdieping met een buitenruimte op de perceelsgrens.

De combinatie van de gewijzigde context en de aanpassing van het bouwvolume leidt tot een aanvaardbaar volume:

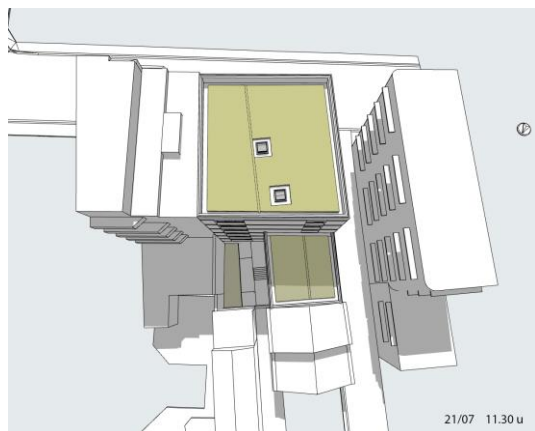
- Aan de zijde Bagattenstraat wordt een bouwhoogte gerealiseerd van 18,22 m, zijnde 6 bouwlagen. De bouwdiepte bedraagt 15,00 m over alle verdiepingen. Er worden geen terrassen voorzien. Het project sluit aan op de rechter aanpalende en past zich sober in naast het Rijksarchief, dat een bouwhoogte van 18,74 m heeft.
- Aan de zijde Rozendaalken wordt een bouwhoogte gerealiseerd van 9,65 m, zijnde 3 bouwlagen. De bouwdiepte bedraagt 8,50 m. De kroonlijst van de aanpalende studentenwoning wordt aangehouden.

- Er zijn ook bezorgdheden omtrent de bezonning van het achtergelegen steegbeluik en het aanpalende terras. Wat betreft het aanpalende terras wordt verwezen naar de alinea's hierboven, waaruit blijkt dat deze toestand niet langer actueel is. Omtrent de schaduw op het steegbeluik gebeurden testen in de fase voorontwerp, met meerdere scenario's waarover een nota werd aangereikt. Hieronder volgt een herhaling van de voornaamste conclusies en een toevoeging van de schaduwstudie aan de hand van het voorgelegde ontwerp:
 - o Winter

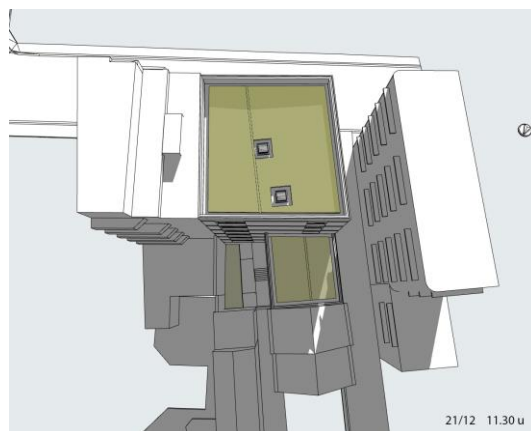
Het **steegbeluik** ontvangt in de winterperiode geen zonlicht door de inplanting van de naastgelegen meergezinswoning, de eigen bebouwing van het steegbeluik en het algemeen Rijksarchief. De **terrassen** van de aanpalende meergezinswoning en het binnengebied, waar de buitenruimte wordt gerealiseerd, hebben schaduw door enerzijds de meergezinswoning zelf en anderzijds door het algemeen Rijksarchief.
 - o Zomer

In de zomermaanden bevindt het **steegbeluik** zich in de voormiddag in de schaduw gecreëerd door de meergezinswoning in de Bagattenstraat. Vanaf kort na de middag werpt het steegbeluik zelf, m.n. de panden aan de zijde Rozendaalken, schaduw op de buitenruimte van het steegbeluik. De **terrassen** van de meergezinswoning hebben enkel avondzonlicht. Gedurende de dag werpt het eigen gebouw en het Rijksarchief schaduw op de terrassen.

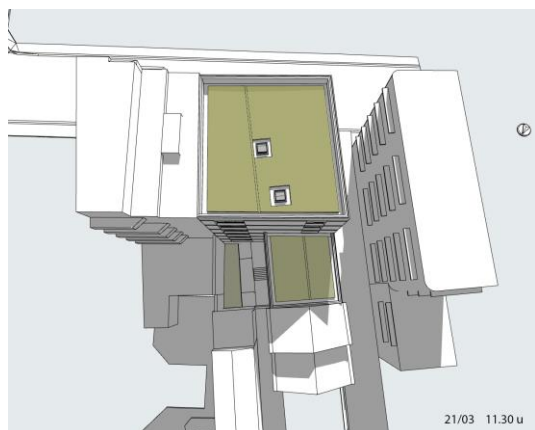
Lichtstudie in de zomer, winter en het tussenseizoen om 11.30u



Lichtstudie zomer – 11.30u



Lichtstudie winter – 11.30u



Lichtstudie tussenseizoen – 11.30u

CONCLUSIE OMTRENT DE INPASBAARHEID VAN HET VOLUME

Het volume is passend in de omgeving en veroorzaakt geen hinder voor de aanpalenden.

4. BIJLAGEN

4.1. OPPERVLAKTETABEL

4.2. BESCHRIJVENDE NOTA - BRANDWEER

4.3. BEHEERSOVEREENKOMST