



2025_CBS_07454 OMV_2025037564 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een grootschalige accommodatie voor studenten met gedeeltelijk behoud van kantoren + het exploiteren van 7 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Ravensteinstraat en Sint-Michielsplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ALIV NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1004, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025037564) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 april 2025.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een kantoorgebouw naar een grootschalige accommodatie voor studenten met gedeeltelijk behoud van kantoren + het exploiteren van 7 warmtepompen
- Adres: Ravensteinstraat 1 en Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1256M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Omgeving

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel, gelegen in de Kuip van Gent (historische binnenstad). Het perceel wordt omrand door het Sint-Michielsplein, de Ravensteinstraat en het Hof Van Fiennes. Het Sint-Michielsplein biedt toegang tot de Sint-Michielsheiling richting de Korenmarkt in het oosten, en tot de Sint-Michielsstraat richting de Poel in het westen. De Ravensteinstraat en het Hof Van Fiennes bieden toegang tot de Korenlei. Aan de overzijde van het plein bevindt zich de Sint-Michielskerk.

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 794m². Gezien vanaf het Sint-Michielsplein is het perceel ca. 32,7m breed en max. 32m diep. Het gebouw heeft 4 gevels: een gevel van 32,7m langsheen het Sint-Michielsplein, een gevel van 10,37m op de kop van het Sint-Michielsplein, 38,06m langsheen de Ravensteinstraat en 10,11m langsheen het Hof Van Fiennes. Het bestaande gebouw neemt het volledige perceel in beslag.

Erfgoedwaarde van het pand

Het pand van de aanvraag werd in 1924 als garage voor het merk Ford gebouwd, naar een ontwerp van architect Maurice Fétu (1885-1966). Opdrachtgever was de voormalige apotheker Paul Vandersmissen. In 1958 werd de garage uitgebreid met werkhuizen aan de overzijde van het Sint-Michielsplein en in 1986 verkocht de toenmalige eigenaar, Boudewijn Vandersmissen, het pand aan VDK. Het pand is thans ook in gebruik door VDK, als kantoor.

Fétu ontwierp het gebouw in een bak- en zandsteenarchitectuur in neo-stijl die kenmerkend was voor deze bouwperiode. De locatie van het omvangrijke gebouw in de kern van de stad, langs de neogotische Sint-Michielsbrug en langs de zichtas op de beeldbepalende beschermde monumenten van de kuip droeg ongetwijfeld bij aan de keuze voor een traditionele bouwstijl.

Het gebouw behield vrijwel integraal zijn oorspronkelijke uitzicht. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk,
- Het uitzicht van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende interne structuur: de dragende muren, kolommen en vloerconstructies.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevels en het dak zorgen er daarenboven voor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het straatbeeld en de zichtassen langs het Sint-Michielsplein en de Sint-Michielsheiling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van het kantoorgebouw naar een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (hierna: grootschalige studentenhuisvesting) met gedeeltelijk behoud van kantoren + het vragen van 3 publiciteitsinrichtingen.

1/ Verbouwing naar grootschalige studentenhuisvesting met gedeeltelijk behoud van kantoor

Volume en gevels

Het bestaande gebouw betreft een hoekpand bestaande uit een hoge plint, 3 volle verdiepingen en een functioneel mansardedak (4^e verdieping). Het mansardedak is afgeknot tot een plat dak, bovenop dit platte dak bevindt zich nog een deels teruggetrokken kleiner volume met plat dak (5^e verdieping).

Het gebouw neemt het volledige perceel in beslag en is integraal onderkelderd. Er worden geen wijzigingen aan het volume voorzien. Het nieuwe programma wordt ingepast binnen het bestaande gebouw.

Ook de straatgevels blijven onveranderd m.u.v. het vervangen van het schrijnwerk. Op de 5^e verdieping worden wel bijkomende of grotere raamopeningen voorzien. Met name aan de achterzijde van kantoor 6 (zie verder), en t.h.v. kantoor 5 (zie verder) in de teruggetrokken gevel aan de zijde van de Ravensteinstraat en het Hof Van Fiennes.

Inrichting kantoor

In bestaande toestand betreft het gebouw een kantoorgebouw. In huidige aanvraag blijft de kantoorfunctie behouden op het gelijkvloers, deels op de 1^e verdieping, en volledig op de 5^e verdieping. Ook de bestaande toegang via het Sint-Michielsplein blijft behouden, zo ook het gebruik van de monumentale centrale trap (met uitzondering voor kantoor 1):

- *Gelijkvloerse verdieping + tussenverdieping*
 - * Kantoor 1: 169,16m² (waarvan ca. 45m² publiek toegankelijk, ingang via Hof Van Fiennes)
 - * Kantoor 2: 325,85m² (waarvan ca. 290m² publiek toegankelijk)
 - * Kantoor 3: 160,46m² (waarvan ca. 140m² publiek toegankelijk)
- *1^e verdieping*
 - * Kantoor 4: 466,91m² (waarvan ca. 420m² publiek toegankelijk)
- *5^e verdieping*
 - * Kantoor 5: 119,85m² (waarvan ca. 84m² publiek toegankelijk)
 - * Kantoor 6: 30,62m² (integraal publiek toegankelijk, in kop van het gebouw)

Inrichting grootschalig studentenhuisvesting

Het project omvat 76 units, 6 leefkeukens en het bijhorend gemeenschappelijk sanitair. De 76 units omvatten 16 studentenstudio's en 60 studentenkamers (waarvan ca. 27% zonder voorzieningen). Het project voorziet tevens een cinemaruimte en een fitness, beide ca. 21m² groot.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

Aantal	Voorzieningen
21 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m ²)
39 kamers	Lavabo, douche en toilet (min. 15m ²)
16 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21m ²)

Op de 1^e verdieping bevindt de studentenhuisvesting zich aan de zijde van de Ravensteinstraat. Het omvat er 8 entiteiten: 2 studentenkamers zonder voorzieningen, 4 met voorzieningen en 2 studio's. Verder is deze verdieping voorzien van gemeenschappelijk sanitair. Het overige deel van deze verdieping is ingericht als kantoorruimte (zie eerder).

De 2^e en 3^e verdieping zijn integraal ingericht als studentenhuisvesting en zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. De 2^e verdieping is voorzien van 23 entiteiten: 5 studentenkamers zonder voorzieningen, 12 met voorzieningen en 6 studio's. De 3^e verdieping heeft tevens 23 entiteiten: 4 studentenkamers zonder voorzieningen, 14 met voorzieningen en 5 studio's. Op elke verdieping zijn er 2 gemeenschappelijke leefkeukens voorzien, één naast de traphal en één op de kop van het gebouw. Centraal bevindt zich gemeenschappelijk sanitair en bergruimte. De 2^e verdieping heeft tevens een gemeenschappelijke cinemazaal, de 3^e een fitness.

De 4^e verdieping, onder het hellende dak, is voorzien van 22 entiteiten: 10 studentenkamers zonder voorzieningen, 9 met voorzieningen en 3 studio's. Op de kop van het gebouw zijn er 2 gemeenschappelijke leefkeukens voorzien. Centraal bevindt zich opnieuw gemeenschappelijk sanitair en bergruimte.

Er wordt een gescheiden circulatie voorzien tussen de kantoren en de studentenhuisvesting, zowel voor de trap als de liften. De toegang voor de studenten bevindt zich aan het Hof Van Fiennes. Vanaf daar is de traphal en lift, gelegen langs de Ravensteinstraat, bereikbaar. Van hieruit is er tevens een rechtstreekse toegang tot de kelder (fietsenstalling, zie verder). De bestaande centrale trap wordt door de studenten enkel gebruikt in brand/nood, ook de buitendeur t.h.v. de trap aan de Ravensteinstraat dient enkel als nooduitgang.

Inrichting kelder (fiets- en autostalling + afvalberging)

Het gebouw is integraal onderkelderd en is in bestaande toestand ingericht met 18 autostaanplaatsen en een fietsparking van ca. 62m². De toegang tot de kelder gebeurt via een autohelling die uitkomt op het Hof Van Fiennes.

Met de aanvraag wordt de kelder heringericht, de helling blijft bewaard. Er wordt een afgesloten fietsenstalling voorzien voor de studenten, met ruimte voor 92 staanplaatsen in een hoog-laagsysteem. Voor het kantoor wordt 37 fietsstaanplaatsen voorzien waarvan 33 in een hoog-laagsysteem en 4 buitenmaatse. Tevens worden voor het kantoor 3 autostaanplaatsen behouden waarvan 1 aangepaste staanplaats. De kelder omvat verder een afvalberging voor het kantoor (9,82m²) en voor de studentenhuisvesting (12,34m²), een hoogspanningslokaal en technische ruimtes.

De kelder is zowel voor het kantoor als de studenten vanuit het gebouw bereikbaar met de trap en lift.

Erfdienstbaarheden

In de huidige situatie zijn er enkele gevelopeningen aanwezig die strijdig zijn met het Burgerlijk

Wetboek. De gevelopeningen bevinden zich op de rechter perceelsgrens, of op minder dan 190cm afstand daarvan. Cfr. de motivatienota van de aanvrager zijn dit bestaande erfdienstbaarheden die reeds aanwezig zijn in de vergunde toestand van 1982 en ook notarieel vastgelegd zijn. Het betreft:

- 2 gevelopeningen op de 1^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag blijvend kantoor (kantoor 4)
- 1 gevelopening op de 2^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting, wordt aangepast naar 2 ramen i.f.v. 2 studio's (studio 20 en 21)
- 1 gevelopening op de 3^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting, wordt aangepast naar 2 ramen i.f.v. 2 studio's (studio 43 en 44)
- 2 gevelopeningen op de 4^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor (appartement conciërge), na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting (kamer 64 en 65), de ramen worden in melkglas voorzien aangezien deze kamers reeds andere ramen hebben i.f.v. uitzicht.

Op de 3^e verdieping bevindt zich nog een raam strijdig met het Burgerlijk Wetboek, met name t.h.v. kamer 45. Dit raam staat niet omschreven in de vermelde bestaande erfdienstbaarheid.

Riolering en groendaken

Het bestaande afvoerstelsel wordt integraal vernieuwd. Hierbij wordt er een gescheiden afvoerstelsel voorzien met behoud van de bestaande septische put (15.000 liter), het voorzien van een 3 nieuwe septische put (3x 3.000 liter) en gekoppelde waterputten met een totale capaciteit van 36.000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening gerealiseerd.

Alle platte daken worden aangelegd als groendak. Ook de terrassen op de 4^e verdieping (t.h.v. de rechter zijperceelsgrens) worden vervangen door een groendak. Enkel het bestaand terras, bij de bestaande vergaderzaal op de 5^e verdieping, blijft bewaard.

2/ Publiciteit

In bestaande toestand is er gevelpubliciteit aanwezig, zowel op de kopse gevel als de langse gevel langsheen het Sint-Michielsplein, en op de gevel aan de Ravensteinstraat. Deze bestaat uit losse doosletters met het opschrift 'vdk bank', in een donkerbruine kleur dat intern verlicht is. In huidige aanvraag wordt het opschrift 'vdk bank' vervangen door 'the bank'. De kleur, de positie, de interne verlichting en de omvang blijft behouden:

- Kopse gevel Sint-Michielsplein: voorzien centraal op de gevel op een vrije hoogte van 4,05m boven het trottoirpeil, lengte van 2,20m, hoogte van 40cm en uitsprong van 15cm voorbij de voorgevellijn.
- Langse gevel Sint-Michielsplein: voorzien links op de gevel (ca. 6,9m van kopgevel) op een vrije hoogte van 3,8m boven het trottoirpeil, lengte van 2,2m, hoogte van 40cm en uitsprong van 15cm voorbij de voorgevellijn.
- Ravensteinstraat: voorzien rechts op de gevel (ca. 7m van kopgevel) op een vrije hoogte van 4,2m boven het trottoirpeil, lengte van 2,2m, hoogte van 40cm en uitsprong van 15cm voorbij de voorgevellijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per kantoor muv 1 kantoor Totaal 7 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. klasse 3 Nieuw	30 kW
-----------	---	-------

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 23/02/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het VDK-bankkantoor. (OMV_2022123217)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot kantoorgebouw. (1981/1573)
- Op 01/07/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een bancontactautomaat. (1999/369)
- Op 07/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van verlichte letters volgens bijgevoegd plan. (2017/08120)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 mei 2025 onder ref. 072986-003/PV/2025:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 5000100898:

Na zorgvuldig overleg met de betrokken partijen kunnen wij bevestigen dat het oprichten van een distributiecabine niet langer noodzakelijk is. Hierdoor kan er nu een positief advies worden verleend voor het project. Het gehele project kan worden gevoed via de bestaande klantencabine. Indien de klant ervoor kiest om nu of in de toekomst aan te sluiten op laagspanning, blijft het advies dat het oprichten van een distributiecabine vereist is.

Binnen het project bevinden zich ook toestellen van functionele openbare verlichting op de gevel. Deze staan in voor de conforme verlichting van de openbare weg. Ingeval deze toestellen en bekabeling er naartoe zouden hinderen of indien de toestellen in de steigers zouden komen te staan en dus hun functioneel nut niet meer zouden hebben, dan wordt er best tijdig nagezien in samenspraak met de lichtcel van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) waar er tijdelijke oplossingen kunnen voorzien worden.

Hiertoe vragen wij om zowel Fluvius als de lichtcel als initiatiefnemen tijdig samen te brengen in een overleg (minstens 12 werkweken voorafgaandelijk aan de start van de gevelwerken of liefst nog vroeger).

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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 (17,3kVa (15,9kVa 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'.

Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 13 juni 2025 onder ref. JMS 650869:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

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 of bij onze verkooppunten.

Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 mei 2025 zonder kenmerk:

Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.

U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link:

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>

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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als centrumzone. De gevels staan aangeduid als waardevolle straatwand.

De aanvraag is **mits machtiging in overeenstemming** met de voorschriften.

1/ Grootschalige studentenhuisvesting

Begrippen cfr. het BPA

- *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, ...).*

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 hoofdstuk 4 van het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Cfr. artikel 4.1 van het Algemeen Bouwreglement zijn deze projecten te beschouwen als een gemeenschapsvoorziening:

- Artikel 4.1, definities, woning: '[...] worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van [...] 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.'
- Artikel 4.25 van het bouwreglement verplicht een beheersovereenkomst met een hogere onderwijsinstelling waarin artikel 1 §2 duidelijk vermeldt dat de verblijfsaccommodatie wordt aanzien als een 'gemeenschapsvoorziening'. In artikel 2 staat tevens vermeld dat het gebouw blijvend als één geheel moet beheerd worden.

Private grootschalige studentenhuisvesting werd pas sinds 2010 in het Algemeen Bouwreglement expliciet toegelaten én gedefinieerd als gemeenschapsvoorziening. Oudere BPA's, zoals het BPA Binnenstad deel Sint-Michiels (2003), konden daar dus geen rekening mee houden in hun begrippenkader en voorschriften. De definiëring van een 'gemeenschapsvoorzieningen' in het BPA Binnenstad deel Sint-Michiels (2003) doet dat dan ook niet.

Het gehanteerde begrippenkader, zoals hierboven vermeld, maakt duidelijk dat studentenhuisvesting in dit BPA dus niet ressorteert onder het begrip 'gemeenschapsvoorzieningen' maar onder 'wonen' (als een vorm van 'kamerwoning'). In de legaliteitstoets van het geldende BPA hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA blijvend voorrang op de voorschriften in verordeningen zoals het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Grootschalige studentenhuisvesting volgt in het kader van de toetsing aan voorliggend BPA daarom de voorschriften van wonen maar blijft cfr. het Algemeen Bouwreglement een gemeenschapsvoorziening. Dit betekent dat het ook blijvend aan die specifieke voorschriften van het Algemeen Bouwreglement getoetst wordt (deel 4, hoofdstuk 3, grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemer dan de erkende onderwijsinstellingen).

In de centrumzone moet minimum 30% van de BVO een bestemming wonen hebben. De grootschalige studentenhuisvesting neemt meer dan deze 30% in (o.b.v inschatting is dat ca. 60%). De aanvraag is **conform**.

2/ Kantoor

In het centrum zijn kantoren toegelaten tot 70% van de BVO en tot een maximum van 500m². Mits machtiging kan het maximum van 500m² vervallen. Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving.

De kantoorvloer neemt ca. 1.275m² netto vloeroppervlakte in, meer dan de principieel toegestane 500m² waardoor een machtiging vereist is. De **machtiging kan toegestaan worden** met volgende motivatie:

Huidige aanvraag is gelegen in de Kuip van Gent (historische binnenstad) en in het kernwinkelgebied 9000 zoals opgenomen in de *Visienota Detailhandel en Horeca* (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023). Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk. Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de functie op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar is. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

Het pand van de aanvraag is in bestaande toestand een kantoorgebouw. Met huidige aanvraag wordt de kantoorfunctie behouden op het gelijkvloers, een deel van de 1^e verdieping (zijde Sint-Michielsplein) en de volledige 5^e verdieping. De gevraagde zichtbare economische activiteit in de plint blijft behouden, zoals ook gewenst in kernwinkelgebied. Dat dit gebeurt door het behoud van de kantoorfunctie (en geen andere economische activiteit) is daarenboven ook nuttig gezien de bestaande kantoorleegstand (ca. 4,8%, onder de benodigde frictieleegstand). De combinatie met grootschalige studentenhuysvesting zorgt daarenboven voor een correcte verweving en het vermijden van de nodige leegstand op de verdiepingen.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit Algemeen Bouwreglement.

De aanvrager motiveert een afwijking op het aantal leefkeukens. Dit is echter niet aan de orde. Artikel 4.35 geeft aan dat per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid minstens 1 leefkeuken moet voorzien worden. Huidige aanvraag heeft 60 units zonder kookgelegenheid. Dit vereist 6 leefkeukens. Er wordt dus voldaan aan artikel 4.35.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Hemelwater 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 Toegankelijkheid.

1/ Grootschalige studentenhuisvesting

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

'Bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, is dit besluit 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. [...]'.

Huidige aanvraag voorziet een grootschalige studentenhuisvesting met 76 kamers op meer dan 2 niveaus, de aanvraag valt hierdoor onder het toepassingsgebied.

Een goede lezing van artikel 5 leert dat de gewestelijke verordening m.b.t. grootschalige studentenhuisvesting enkel uitspraken doet over de gemeenschappelijke delen. De wet doet geen uitspraak over de toegankelijkheid van de privatieve kamers zelf. Dit betekent:

1/ Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen toegankelijk moeten zijn: inkom, gangen, liften, toegangsdeuren naar kamers ...

2/ 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.

3/ Om aan de geest van de wet te voldoen, moeten tevens alle ruimtes voor bezoekers toegankelijk zijn: leefkeukens, studeerruimtes ...

2/ Kantoor

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

Met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5 is dit besluit van toepassing bij handelingen waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400m², op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een of meerdere constructies.

Huidige aanvraag voorziet een kantooroppervlakte van meer dan 400m², de aanvraag valt hierdoor onder het toepassingsgebied.

3/ Toetsing

Het ontwerp is **deels niet overeenstemming** met deze verordening.

Artikel 12 §2 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

Met behoud van de toepassing van artikel 22, alinea 1, moet in alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, een vrije doorgangshoogte, na afwerking, van minstens 2,30m gegarandeerd worden. Deze verplichting geldt niet als de realisatie ervan tot een constructieprobleem leidt op bovenliggende verdiepingen waar geen werken aan gepland waren.

Artikel 33 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

In de kelder bestaat er t.h.v. de doorliggende balken geen vrije doorgangshoogte van 2,30m. De aanvrager motiveert dat dit een bestaande situatie is en vraagt een **afwijking** op basis van artikel 33 gezien de bestaande structuur ongewijzigd blijft. Dit wordt **positief beoordeeld**. De vraag tot het behoud van de structuur is mede ingegeven vanuit de erfgoedwaarde van het pand.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke verordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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 verordening Hemelwater en het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

1/ Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

2/ Dakoppervlakte

De dakoppervlakte (schuin + plat) wordt integraal aangesloten op gekoppelde hemelwaterputten (totale capaciteit van 36.000 liter). De platte dakoppervlakten worden met uitzondering van glaspartijen, noodzakelijk toegang en technieken voorzien van een groendak met een buffercapaciteit van 50 l/m² (niet vermeld op de plannen). Het groendak wordt volgens het aanvraagdossier (zie MER – watersysteem) aangesloten op de hemelwaterputten.

Het voorziene volume van de hemelwaterputten is conform de gewestelijke verordening. Er wordt tevens voldaan aan artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement (inzake groendaken).

De hemelwaterput(ten) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Dit is niet af te lezen op de plannen. Het hemelwater zal volgens de nota's in het aanvraagdossier gebruikt worden voor het sanitair van alle studentenunits en de kantoren + onderhoud gebouw. De aftappunten staan niet op het rioleringsplan ingetekend.

Volgende **bijzondere voorwaarden** worden opgenomen:

- De hemelwaterput(ten) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt (Idealiter wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulsysteem).
- Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar voldoende dienstkranen voor onderhoud van het gebouw. Op elke verdieping minstens 1.
- Het groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 50 l/m².
- De overlopen van de groendaken moeten aangesloten worden op de cascade van hemelwaterputten. In functie van het hergebruik dienen de nodige filters voorzien te worden.

3/ Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de gewestelijke verordening een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden. Op voorwaarde dat bovenstaande voorwaarden worden gerespecteerd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Er is geen negatieve impact op de waterkwaliteit.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand van een habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied en VEN-gebied (ca. 4km).

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. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 mei 2025 tot en met 24 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma: kantoor

Huidige aanvraag is gelegen in de Kuip van Gent (historische binnenstad) en in het kernwinkelgebied 9000 zoals opgenomen in de *Visienota Detailhandel en Horeca* (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023). Kernversterking staat hier centraal met de nodige

aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk. Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de functie op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar is. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

Het pand van de aanvraag is in bestaande toestand een kantoorgebouw. Met huidige aanvraag wordt de kantoorfunctie behouden op het gelijkvloers, een deel van de 1^e verdieping (zijde Sint-Michielsplein) en de volledige 5^e verdieping. De gevraagde zichtbare economische activiteit in de plint blijft behouden, zoals ook gewenst in kernwinkelgebied. Dat dit gebeurt door het behoud van de kantoorfunctie (en geen andere economische activiteit) is daarenboven ook nuttig gezien de bestaande kantoorleegstand (ca. 4,8%, onder de benodigde frictieleegstand). De combinatie met grootschalige studentenhuisvesting (zie verder) zorgt daarenboven voor een correcte verweving en het vermijden van de nodige leegstand op de verdiepingen.

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 de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag.

1/ Locatie

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De locatie van de aanvraag bevindt zich in de binnenstad. In de binnenstad bevinden zich verschillende campussen en zijn ook alle nodige voorzieningen voor studenten aanwezig (supermarkten, ontmoetingsruimte ...).

De plaats is tevens goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bushaltes. Aan de nabij gelegen Korenmarkt verknopen ook verscheidene tram- en buslijnen. Daarnaast beschikken de omliggende straten over goede voetgangers- en fietsinfrastructuur. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.-

Draagkracht van de buurt

Met het project wordt een studentengemeenschap van 76 studenten ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van het Sint-Michielsplein en de nabijgelegen Korenmarkt (wonen, reca, handel, ...). De gewenste functie van studentenhuysvesting is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuysvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

2/ Gebouw

In relatie naar de omgeving en omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw (en een eventuele tuin) zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag houdt hier rekening mee.

De toegang van de kantoorfunctie en studentenhuysvesting wordt apart van elkaar voorzien en hebben elk hun afzonderlijke circulatie (trap en lift). Beide functies kunnen zo afzonderlijk functioneren en hinderen elkaar niet.

De toegang tot de fietsenstalling is zo ontworpen dat deze vlot toegankelijk is vanaf het openbaar domein. Een badgesysteem zorgt immers voor het automatisch openen van de nodige poorten (zie ook verder, mobiliteit). Verder is er intern een rechtstreekse verbinding tussen de kelder en de bovenliggende verdiepingen. Door de vlotte toegankelijkheid van de fietsenstalling, zowel vanop het openbaar domein als vanuit het gebouw, wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein zo veel mogelijk vermeden.

In bestaande toestand is het perceel integraal bebouwd en is er geen privatieve buitenruimte aanwezig. De bestaande dakterrassen op de 4^e verdieping worden opnieuw aangelegd als groendak. Dit wordt gunstig beoordeeld. Dakterrassen kunnen bij een studentenhuysvesting immers tot overlast leiden.

De grootste leefkeukens worden telkens voorzien op de hoek van het pand met aanvullend een kleinere leefkeuken langsheen de achterzijde (kant Ravensteinstraat) die gelegen is naast de traphal. De meer dynamische ruimtes bevinden zich op deze manier niet in de nabijheid van de aanwezige bewoning.

3/ Beheer

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor

ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

4/ Conclusie

De gevraagde studentenhuysvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Werken in relatie tot de erfgoedwaarde van het pand

De bouwhistoriek van het pand en meer detail over de erfgoedwaarden kan teruggevonden worden in de beschrijving (zie punt 1). Het gebouw behield vrijwel integraal zijn oorspronkelijke uitzicht. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in het uitzicht van de gevels, daken en de interne structuur. Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De opname van het pand in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) en de aanduiding van de gevels als waardevolle straatwand (BPA Binnenstad – deel Sint-Michiels) bevestigen ook de cultuurhistorische waarde van het pand.

De constructie van het gebouw en het bouwvolume zorgen ervoor dat de voorgestelde verbouwing (en de gedeeltelijke herbestemming) verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Bij de voorgestelde interne wijzigingen blijft de dragende structuur van het pand behouden. De beperkte aanpassing aan de gevel Ravensteinstraat vormt een herstel van de oorspronkelijke architectuur. Ook de bijkomende of grotere ramen op de 5^e verdieping zijn aanvaardbaar want niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Inrichting: kantoor

Het grondplan van het bestaande kantoorgebouw wordt herwerkt met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw. Met de herwerking wordt een variatie aan type en grootte van kantoorentiteiten aangeboden. Dit verhoogt de diversiteit in het kantooraanbod, en ook de verhuurbaarheid.

Inrichting: grootschalige studentenhuysvesting

Het bestaande pand kent een open grondplan die de mogelijkheid biedt om een nieuwe indeling te voorzien in functie van de kamers en studio's. Alle kamers en studio's zijn in huidige aanvraag zodanig vormgegeven dat deze goed en kwalitatief in te richten zijn. De units zijn ook steeds voorzien van voldoende daglicht.

De gemeenschappelijke leefkeukens situeren zich telkens op de hoek van het gebouw met aanvullend een kleinere leefkeuken ter hoogte van de traphal. De leefruimtes zijn goed gespreid en niet van dien aard dat ze heel groot worden waardoor ze wel nog steeds beheersbaar zijn. Verder worden de leefkeukens op de 2^e en 3^e verdieping aangevuld met andere gemeenschappelijke functies zoals een fitness en cinema wat het aandeel aan gemeenschappelijke ruimtes ook positief beïnvloed.

Het sanitair wordt op elke verdieping centraal, maar ook verspreid voorzien. Elke locatie is goed bereikbaar de leefkeukens, door de spreiding heeft elke unit ook steeds een toilet en/of douche in zijn nabijheid.

Het pand kent een logische, werkbare en kwalitatieve inrichting.

Mobiliteit

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor 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. De parkeerrichtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenhuysvesting en kantoor
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: 76 units en ca. 1.275m² kantoor

1/ Fietsparkeerplaatsen

Rekening houdend met het bovenstaande is voor dit project het volgende vereist:

- Kantoor = 2 fietsparkeerplaatsen/ 100m² BVO en 5% bezoekers = min. 26 fietsparkeerplaatsen en 2 voor bezoekers = totaal van 28 fietsstallplaatsen
- Grootchalige studentenhuysvesting = 1 per kamer en 0,2 voor bezoekers per kamer = 76 fietsstallplaatsen en 16 fietsstallplaatsen voor bezoekers = totaal van 92 fietsstallplaatsen

De fietsparkeerplaatsen voor studenten en voor de kantoorfuncties worden afzonderlijk (en afsluitbaar) voorzien. Voor de studentenhuysvesting wordt een fietsenparking voorzien met 92 fietsparkeerplaatsen. In deze fietsenparking worden geen fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Voor de kantoren wordt een fietsenparking voorzien met 33 fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen en 4 buitenmaatse fietsen.

De fietsparkeerplaatsen voldoen aan de geest van de ontwerprichtlijnen van de Stad. Omdat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande helling voor wagens, is deze iets steiler dan het aanbevolen maximum. Rekening houdend met het feit dat moet worden gewerkt met bestaande structuren en het doelpubliek kan de vooropgestelde parkeeroplossing aanvaard worden.

De toegang tot de fietsenstalling gebeurt met een badge en automatische opening van de poort. In functie van een vlotte bereikbaarheid moet de automatische opening gelden voor zowel de

poort bovenaan de helling, als deze t.h.v. de toegang van de eigenlijke fietsenstalling in de kelder. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Aangezien de bezoekersstaanplaatsen en deze voor bewoners/werknemers gemengd voorzien wordt, moet naast het badgesysteem ook een parlofoon voorzien worden. Op deze manier kunnen bewoners/werknemers de poorten openen voor bezoekers. Ook dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Autoparkeerplaatsen

Voor dit project gelegen in de rode zone zijn cfr. de parkeerrichtlijnen maximum 19 autostaanplaatsen toegestaan, met name voor de kantoorfunctie. Na omvorming van de ondergrondse parking tot fietsenstalling, blijven er 3 autoparkeerplaatsen over waarvan 1 autoparkeerplaats voorbehouden voor personen met een handicap. Het toegestane maximum wordt niet overschreden en aanvaardbaar.

Erfdienstbaarheden

In de huidige situatie zijn er enkele gevelopeningen aanwezig die strijdig zijn met het Burgerlijk Wetboek. De gevelopeningen bevinden zich op de rechter perceelsgrens, of op minder dan 190cm afstand daarvan. Cfr. de motivatienota van de aanvrager zijn dit bestaande erfdienstbaarheden die reeds aanwezig zijn in de vergunde toestand van 1982 en ook notarieel vastgelegd zijn. Potentieel worden hier burgerrechtelijke wijzigingen op aangebracht:

- 2 gevelopeningen op de 1^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag blijvend kantoor (kantoor 4)
- 1 gevelopening op de 2^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting, wordt aangepast naar 2 ramen i.f.v. 2 studio's (studio 20 en 21)
- 1 gevelopening op de 3^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor, na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting, wordt aangepast naar 2 ramen i.f.v. 2 studio's (studio 43 en 44)
- 2 gevelopeningen op de 4^e verdieping: eerder i.f.v. kantoor (appartement conciërge), na de aanvraag i.f.v. studentenhuysvesting (kamer 64 en 65), de ramen worden in melkglas voorzien aangezien deze kamers reeds andere ramen hebben i.f.v. uitzicht.

Op de 3^e verdieping bevindt zich nog een raam strijdig met het Burgerlijk Wetboek, met name t.h.v. kamer 45. Dit raam staat niet omschreven in de vermelde bestaande erfdienstbaarheid.

Een omgevingsvergunning heeft echter enkel een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat bijgevolg louter een ruimtelijke beoordeling. Een omgevingsvergunning wordt m.a.w. steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet hierover geen uitspraak.

Indien het raam t.h.v. kantoor 4 burgerrechtelijk niet aanvaardbaar is, dan kan kantoor 4 blijven bestaan gezien het voldoende natuurlijk daglicht ontvangt via de straatgevel.

Indien de ramen t.h.v. studio 20, 21, 43 en 44 burgerrechtelijk niet aanvaardbaar zijn, dan kunnen deze niet als unit studentenhuysvesting gebruikt worden. Deze studio's hebben dan immers geen daglichtinval. In dat geval moeten de ruimtes wel blijvend functioneel aangewend worden (bvb. als bijkomende zitruimte, berging ...), leegstand is niet toegestaan. Dit wordt meegeven als **bijzondere voorwaarde**.

Indien de ramen t.h.v. kamer 64 en 65 burgerrechtelijk niet aanvaardbaar zijn, dan kunnen deze kamers blijven bestaan. De kamers ontvangen voldoende natuurlijk daglicht via de andere raamopening in de kamer.

Publiciteit

De bestaande gevelpubliciteit met het opschrift 'vdk bank' die aanwezig is, wordt in huidige aanvraag vervangen door het opschrift 'the bank' op dezelfde locatie. De letters hebben als doel te refereren naar de oorspronkelijke functie van het gebouw alsook naar de nieuwe naam van het gebouw/project. De belettering is beperkt van omvang en heeft geen negatieve impact op de omgeving.

9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

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

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per kantoor muv 1 kantoor Totaal 7 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. Nieuw	30 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025037564 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 kantoorgebouw naar een grootschalige accommodatie voor studenten met gedeeltelijk behoud van kantoren + het exploiteren van 7 warmtepompen aan ALIV nv (O.N.:0801342734) gelegen te Ravensteinstraat 1 en Sint-Michielsplein 16, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Individuele warmtepomp per kantoor muv 1 kantoor Totaal 7 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 30kW. Nieuw	30 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 mei 2025 met kenmerk 072986-003/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juni 2025 met kenmerk 5000100898, datum document 17 juni 2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 juni 2025 met kenmerk JMS 650869).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 mei 2025 zonder kenmerk).

Fietsenstalling

Bovenaan de helling moet een badgesysteem voorzien worden voor bewoners en werknemers, en een parlofoon voor bezoekers. De automatische opening gekoppeld aan het badgesysteem en de parlofoon moet tegelijkertijd zowel de poort bovenaan de helling bedienen, als de poort t.h.v. de toegang van de eigenlijke fietsenstalling in de kelder.

Daglicht

Indien de ramen t.h.v. studio 20, 21, 43 en 44 burgerrechtelijk niet aanvaardbaar zijn, dan kunnen deze ruimtes niet als unit studentenhuysvesting gebruikt worden.

In dat geval moeten de ruimtes wel blijvend functioneel aangewend worden (bvb. als bijkomende zitruimte, berging ...), leegstand is niet toegestaan.

Publiciteit

DIMMER

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

GEEN BEWEGENDE OF KNIPPERENDE PUBLICITEIT

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

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Hemelwater

- De hemelwaterput(ten) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt (Idealiter wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulsysteem).
- Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar voldoende dienstkranen voor onderhoud van het gebouw. Op elke verdieping minstens 1.
- Het groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 50 l/m².
- De overlopen van de groendaken moeten aangesloten worden op de cascade van hemelwaterputten. In functie van het hergebruik dienen de nodige filters voorzien te worden.

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 aan te sluiten op de riolering.

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 (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

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

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

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.

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

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

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

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

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE

- +225 l/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 regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Openbaar domein

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

Garagepoorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen over openbaar domein. Opendraaiende branddeuren zijn wel toegestaan, mits deze zijn aangesloten op een alarminstallatie waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Toegankelijkheid

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter

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

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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

Geluidsnormen Vlare II

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

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

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

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

Verlichting

VLAREM II

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipteerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

ARTIKEL 80.2 (LID 1) VAN DE WEGCODE

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

GEWESTELIJKE VERORDENING PUBLICITEIT

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - * de weggebruiker wordt niet verblind;
 - * de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.
- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 7. Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:
 - * de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
 - * de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.
- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 8.
 - * §1. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:
 - ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;

- ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;
 - ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.
- * §2. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan, zijn alleen toegelaten als de publiciteitsinrichtingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:
- de weergavetijd van een publiciteitsboodschap bedraagt minimaal zes seconden;
 - er wordt niet overgegaan van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap door speciale effecten te gebruiken, zoals vervagen, slepen, in- of uitzoomen;
 - bij bewegende publiciteitsboodschappen beweegt maximaal een derde van het beeld.

NB De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

MANIER VAN VERLICHTING

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

OPTIE: PUBLICITEITSBOODSCHAPPEN

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening publiciteit.

Huisnummers

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.

Werfzone en werfverkeer

In functie van de **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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#), en de [cel Minder Hinder](#). Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
 - 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
 - 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.
- § 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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.

2025_CBS_07454 - OMV_2025037564 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoorgebouw naar een grootschalige accommodatie voor studenten met gedeeltelijk behoud van kantoren + het exploiteren van 7 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Ravensteinstraat en Sint-Michielsplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025037564

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_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_N_3_38-65.pdf	4rJ6BksK5Vrx2bIFSNxg+g==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_N_2_37-65.pdf	HT7bLfS1VQ4XgiErOrWCqQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_D_B_1_21A-65.pdf	VvhJDxkYtXvdwc6nQIWf0Q==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_D_N_1_43A-65.pdf	TAMfM521UCNpy/I3hLCIpw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_B_1_14-65.pdf	GsLw7ja2bKi4hG06ThKPHw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_B_2_15-65.pdf	NEgHHnuMdEXoOCnrYFPwoQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_B_3.pdf	BpJrYMxkkgFLVFdmIP8ahA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_B_4_17-65.pdf	SdPa6ln0QzFoPSWZLdlkxQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_B_5_18-65.pdf	FCvD4G97SN7u3ZDaJ+hY9A==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_N_1_36-65.pdf	VyezaoS3lPldxdp/3z3oA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_N_4_39-65.pdf	gonefVxPLlpGRwWhGpUQpw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_G_N_5_40-65.pdf	20dshVLkHSEdcq7sPH25Jg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_I_B_1_2-65.pdf	98tZWBwJjHDYlo1bsj7krQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_I_N_1_23-65.pdf	dkasFh3png3MYgJAma4vlw==

BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_L_B_1_1-65.pdf	DoekjQVoszozQccjGUJk0Q==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_L_N_1_22-65.pdf	inr5vImEn9KMY/BBXW0zfw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_1_3-65.pdf	muDorH9VZq1aT6MNVljMEQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_2_4-65.pdf	AQzpw111SulbpBtqrr0SKw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_3_5-65.pdf	iMegoP9eMvM1Vkjzvpd3Q==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_4_6-65.pdf	DicYwHh3Au4SJnW5uFXiKA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_5_7-65.pdf	TPDAYsm4fVdMW0om6DEYsA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_6_8-65.pdf	lpkisR3CMhp9S8lkFUDCrw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_7_9-65.pdf	l1K2Bt59yL/P7bApUoWiVA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_B_8_10-65.pdf	EMxR0XuOMqipMKK8cDgYMQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_1_24-65.pdf	nSHN7Hhr5I0D3IM5nSIOcw==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_2_25-65.pdf	jE2vkruWjDxISjtO+b/pnA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_3_26-65.pdf	G31q412kOpCvBU/3qQ2/gg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_4_27-65.pdf	Qo3d3VmwnfR3oDQy6Zu7qA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_5_28-65.pdf	rofQoeCMbl9LuGM6gVmuxg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_6_29-65.pdf	v/fz9DI36vdvK2ELI1Sq7w==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_7_30-65.pdf	d1Qa4mlGOg0aUkFLNh/9Ug==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_P_N_8_31-65.pdf	atoZWpg6uODCwBclRifqSw==

BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_B_1_11-65.pdf	oKE1g7ko6bbIF26u3PIBiA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_B_2_12-65.pdf	yoR1hwMeJSYr+gK+RX+gGA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_B_3_13-65.pdf	GHw/VcAro2OkJTpmjnWGg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_N_1_32-65.pdf	dS21EE/uEEZzCOXjRUdyPQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_N_2_33-65.pdf	o3JUvpOpFWoZ+HJp7zp9Rg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_N_3_34-65.pdf	8+bfTQk0TLa8sybsk059lg==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_S_N_4_35-65.pdf	7WHvX4S+gPLHpu/C7xMIDA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_B_1_19-65.pdf	fIZNR/VP82p4d8Vr56gYbQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_B_2_20-65.pdf	jzQxElwJ8MdoE7/U/HkAAQ==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_B_3_21-65.pdf	pg140XjyPgIkeeGb2f1wuA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_N_1_41-65.pdf	V0oxoqa6NF7CC5DhVptxGA==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_N_2_42-65.pdf	UEgZhzVvLryluCHiXlqb6w==
BA_Sint-Michielsplein 16 - Ravensteinstraat 1_T_N_3_43-65.pdf	bqliYcCNjTzcsz2b4OxdTw==