



2025_CBS_07638 OMV_2025032434 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning + het exploiteren van een warmtepomp en het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Duivelsteeg, Erpelsteeg, Kwaadham en Ursulinenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

103 CommV met als contactadres Amelia Earhartlaan 2 bus 201, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025032434) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2025.

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

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning + het exploiteren van een warmtepomp en het exploiteren van een bronbemaling
- Adres: Duivelsteeg 2, Erpelsteeg 2-60, Kwaadham 9-89 en Ursulinenstraat 1-69, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1422C, 1422E, 1422F, 1422D, 1422H en 1422G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2025.

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

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De voorliggende aanvraag betreft een projectgebied bestaande uit zes verschillende percelen die in de praktijk behoren tot één gebouw. Dit gebouw is, met uitzondering van één perceel waar zich een woning bevindt (hoek Kwaadham Ursulinenstraat), een volledig bouwblok dat gelegen is langs de Kwaadham, Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg, en bevindt zich in de 'Binnenstad' van Gent.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarvan de hoofdgebouwen hoofdzakelijk 2 tot 3 bouwlagen tellen, afgewerkt met een dakvolume. De woonfunctie primeert in deze buurt, maar enkele panden zijn ingevuld met functies zoals handel of diensten.

De projectsite bestaat voornamelijk uit 3 bouwlagen afgewerkt met platte en schuine daken. Het gebouw bevindt zich op de rooilijnen waarbij er nog een middenbeuk is voorzien in het binnengebied dat loopt van de Kwaadham tot de Erpelsteeg. Het hele bouwblok is verhard en/of bebouwd. Aan de zijde Kwaadham bevindt zich de hoofdtoegang tot het gebouw. Op de hoek van de Erpelsteeg en Ursulinenstraat bevindt zich een onderdoorgang naar het binnengebied, dat toegang biedt tot fietsenstalling en autostallingen.

Op de site zijn 25 appartementen, 75 studio's en 35 autobergplaatsen vergund (Litt. K-19-76). In de praktijk zijn er ca. 150 bewoners op de site, verdeeld over 105 entiteiten.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

De gevels en bedaking van het herenhuis in rococostijl aan de Kwaadham dat volgens archiefdocumenten is opgebouwd in 1757 zijn beschermd als monument volgens besluit van 26/03/1990 (ID 2364). Het beschermingsdossier motiveert de artistieke en historische waarde van de gevels en bedaking van het herenhuis als volgt: "als voorbeeld van een Lodewijk XV-gevel van 1757 met volledig arduinen parement, gemarkeerd door een middenrisaliet met driehoekig fronton op rocailleconsoles en een lobvormig venster tussen rocaillemotieven; een uitgewerkte Lodewijk XV-spiegelboogdeur en bekronend balkonhek van smeedijzer".

Twee gebouwen op de site zijn ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Herenhuis in rococo: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25257>

"18de-eeuws herenhuis in Lodewijk XV-stijl, met twee bouwlagen van zeven traveeën onder mansardedak (leien) volgens archiefstukken gedateerd 1757.

Arduinen lijstgevel, gemarkeerd door een middenrisaliet van drie traveeën met bekronend driehoekig fronton, versierd met lobvormig venster met rocaillemotieven. Rechthoekige vensters

gevat in platte banden die doorlopend op de borstwering panelen vormen, verrijkt met spiegels; hoekpenanten van het middenrisaliet met rocailleconsole onder het hoofdgestel.

Fraai uitgewerkte Lodewijk XV-spiegelboogdeur met kwarthol beloop op neuten en met imposten, ingeschreven in een rechthoekige omlijsting met imitatiebanden, sluitsteen met rocaillemotief en gelijkaardig ornament in de zwikken. Houten vleugel deur met gebogen tussendorpel met hoofdje en bovenlicht met smeedijzeren waaier. Deurvenster van de bel-etage van hetzelfde type en voorzien van een balkon met ijzeren leuning met uitgewerkte en vergulde rankmotieven.”

Herenhuis: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25258>

“Groot empire-getint hoekhuis met drie bouwlagen en tien traveeën brede voorgevel onder zadeldak (pannen), uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. Bepleisterde en geschilderde lijstgevel, gemarkeerd door een drie traveeën breed middenrisaliet met balkon en smeedijzeren hek. Rechthoekige vensters en gewijzigde inrijpoort; begane grond met schijnvoegen die uitstralen boven de vensters en een cordon die de onderdorpels van de bovenvensters verbindt. Gevelbekroning door middel van een geprofileerde cordon onder de kroonlijst op klossen.”

Bij de beoordeling van de erfgoedwaarde worden volgende aspecten in rekening gebracht:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmering, gevelafwerking en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht: van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, keldergewelven en trappartijen.
- De indeling: originele plattegrond van de functie en periode waarvoor het pand werd opgericht of werd aangepast in een latere waardevolle bouwphase.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk, lambriseringen e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Herenhuis in rococo – Kwaadham

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt het volgende:

- Het pand werd in 1757 opgericht als herenwoning met koetshuis in de Ursulinenstraat, waarbij vermoedelijk twee bestaande woningen werden samengevoegd en grondig werden verbouwd. De voorgevel werd uitgevoerd in rococostijl.
- Eind jaren '40 of begin jaren '50 werd het woonhuis aan de zijde van de Kwaadham ter hoogte van de achtergevel opgehoogd, ook het koetshuis in de Ursulinenstraat werd van een bijkomende verdieping voorzien. Vermoedelijk werd het pand tijdens deze verbouwingswerken voorzien van een nieuwe dakconstructie in beton.
- In 1958 werd een bouwaanvraag ingediend voor het pand waarbij volgende werken werden uitgevoerd:
 - * Gelijkvloerse verdieping: afbraak van een scheidingsmuur en vervangen van de houten balkenzoldering door een gewelf opgebouwd uit betonelementen.
 - * Eerste verdieping: afbraak van de bestaande binnenmuren en vervangen door nieuwe binnenmuren. De houten zoldering tussen de eerste en zolderverdieping bleef behouden.

- In 1967 werd door N.V. Flandria een bouwaanvraag ingediend om in een deel van het pand de houten balkenzolderingen te vervangen door een zoldering in gewapend beton.
- De achtergevel werd in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw grondig verbouwd: ophoging met een derde bouwlaag voor 1953 en aanpassing van de rechthoekige vensteropeningen in circa 1976. De kroonlijst en de platte banden rond de vensteropeningen bleven bewaard.
- Op de kelderverdieping zijn de oorspronkelijke gewelven (deels met bepleisterde afwerking met een kruisrib), dragende muren, keldertrappen, een waterput, haard en bevloering bewaard gebleven. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.
- Op de gelijkvloerse verdieping blijkt dat met uitzondering van de buitengevels en de muren van de centrale gang de huidige binnenindeling uit 1976 dateert. Op deze verdieping bleven geen zichtbare elementen met erfgoedwaarde bewaard. In de kamers aan de achterzijde werd in 1976 een tussenverdieping gecreëerd die toegankelijk is via een metalen trap.
- Eerste verdieping: de houten roostering tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping werd in 1958 vervangen door een betonnen vloerplaat. Bij de verbouwingswerken uit 1976 bleven enkel de scheidingsmuren tussen de gang en de kamers grotendeels behouden. Op deze verdieping bleven wel nog verschillende 18^{de}- en 19^{de}-eeuwse stucwerkplafonds bewaard die erfgoedwaarde hebben.
- Zolderverdieping: met uitzondering van de buitengevels dateert de binnenindeling uit 1976, het mansardedak werd medio 20^{ste} eeuw vervangen door een plat dak waarbij enkel de opstaande kant van de mansarde bewaard bleef. De dakconstructie werd vernieuwd met uitzondering van de constructie van het driehoekig fronton en de dakkapellen ter hoogte van de voorgevel.

Herenhuis – Kwaadham 7-9

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt het volgende:

- Het pand bestaat uit twee woningen die in 1820 werden samengevoegd en verbouwd tot één woning met aangepaste voorgevel in empirestijl. Uit het bouwhistorisch onderzoek ter plaatse is gebleken dat het volledige pand op dat moment in empirestijl werd verbouwd. De woning werd onder andere voorzien van een rotondetrapzaal, een nieuwe dakconstructie en een rijke interieurdecoratie.
- Bij de verbouwingswerken uit 1964 werd de rotondetrapzaal met zuilen en bijhorende koepel afgebroken. De trap werd verplaatst naar de huidige locatie en in de oude trapzaal werden nieuwe verdiepingsvloeren gerealiseerd. In het dakvolume werden aan de achterzijde een dakuitbouw met staande vensters gerealiseerd.
- Op de kelderverdieping zijn de oorspronkelijke gewelven (deels met bepleisterde afwerking met een kruisrib), dragende muren, keldertrappen, een waterput, haard en bevloering bewaard gebleven. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.
- Op de gelijkvloerse verdieping blijkt dat de interieurindeling bij de verbouwing van 1976 grondig aangepast werd. De indeling van de ruimtes aan de straatzijde bleef grotendeels behouden, terwijl de ruimtes ter hoogte van de achtergevel aangepast werden.
- In de doorrit, inkomhal en centrale gang bleven de bakstenen vloer met arduinen boordsteen, bepleisterde en geschilderde wanden, tongewelven voorzien van rozetten

gevat in vijfhoekige nissen met eier- en parelijsten bewaard. De doorgang naar de hal is ingevuld met een dubbele houten paneel deur uit ca. 1820. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.

- Ook op de eerste verdieping werd de interieurindeling tijdens de verbouwingswerken van 1976 grondig aangepast, waarbij de ruimtes aan de straatzijde grotendeels behouden bleven en de ruimtes aan de achterzijde grondig werden aangepast. In kamer 114 bleef een schouwlichaam met bepleisterde schouwboezem en een haardmantel in Rouge Royal-marmer bewaard.
- Op de tweede verdieping bleef de bestaande indeling beter bewaard dan op de eerste en gelijkvloerse verdieping.
- Bij de verbouwingen uit 1976 aan de derde en zolderverdieping bleef de eikenhouten dakconstructie uit de vroege 19^{de} eeuw behouden. Het betreft een dakconstructie opgebouwd uit getelmerkte schaargebinten vergaard met pen- en gatverbindingen. De indeling en vloerniveaus werden op deze verdiepingen volledig vernieuwd met behoud van de dakconstructie.

Koetshuis Ursulinenstraat

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat:

- Bij de bouwaanvraag uit 1757 bleef naast het plan van de voorgevel ook een plan van de voorgevel van het koetshuis in de Ursulinenstraat bewaard. De gevel van het koetshuis was voorzien van een grote rondboogvormige koetspoort in de vijfde travee. De rechthoekige vensteropeningen waren gevat in platte banden, net zoals bij de voorgevel in de Kwaadham. Deze gevel bewaard tot medio 20^{ste} eeuw.
- Eind jaren '40 of begin jaren '50 werd het koetshuis van een bijkomende bouwlaag voorzien.
- Bij de verbouwingcampagne van het bouwblok tot studentenhuisvesting werden de voormalige koetspoorten dichtgemetseld en werden de rechthoekige vensteropeningen van de tweede bouwlaag gesplitst in twee kleinere vensteropeningen.
- Ter hoogte van de binnenkoer zijn de dichtgemetselde koetspoorten nog duidelijk te herkennen: natuurstenen sokkels en poortomlijstingen met restanten van de duimhengsels waaraan de dubbele poorten werden opgehangen. De rechthoekige vensteropeningen boven de poorten werden opgesplitst in twee kleinere vensteropeningen met behoud van de oorspronkelijke platte banden. De kroonlijst bleef ook deels behouden.
- Uit het onderzoek ter plaatse blijkt dat er in het interieur geen elementen met erfgoedwaarde bewaard gebleven zijn. Bij de verbouwingswerken in 1976 werd het voorzien van een volledig nieuwe interieurindeling gerealiseerd met bakstenen scheidingswanden en nieuwe verdiepingsvloeren uitgevoerd in gewapend beton.

Vleugels Erpelsteeg – Duivelsteeg – dwarsvleugel binnengebied

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat:

- In 1953 er een nieuwbouw werd gerealiseerd op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg.
- In 1955 er een nieuwbouw werd gerealiseerd centraal op het perceel (dwarse vleugel) samen met de gebouwen op de hoek van de Erpelsteeg met de Duivelsteeg.
- In 1968 werd er bijkomende opslagruimte gecreëerd in de gebouwen aan de zijde van de Duivelsteeg.

- In 1972 werd er een etherkelder gebouwd onder de binnenkoer.
- In 1976 werd de volledige site verbouwd van stapelhuis tot studio's en appartementen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het deels slopen, deels renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ Sloop middenbeuk en sloop tussenvloeren van de gebouwen Ursulinenstraat en Duivelsteeg

De bestaande middenbeuk, die loopt van de Kwaadham tot Erpelsteeg, met een oppervlakte van 160 m² en kroonlijsthoogte van ca. 13,4 m wordt integraal gesloopt. Hierdoor worden de bestaande binnengebieden geconnecteerd (zie ook 3/ Binnengebied). Verder wordt de bestaande distributiecabine (gelijkvloers middenbeuk) verwijderd en verplaatst naar een zone op het gelijkvloers kant Ursulinenstraat.

Ook worden er verschillende vloerplaten afgebroken (gebouwen Ursulinenstraat en Duivelsteeg) omdat de vrije hoogte hiertussen niet voldoet aan de hedendaagse eisen. Verschillende binnenmuren in het bestaande pand worden gesloopt om zo een open structuur te krijgen i.f.v. de nieuwe onderverdeling.

2/ Renovatie en uitbreiding gebouw

- Renovatie algehele pand

Om het nieuwe programma vorm te geven in het bestaande pand wordt er een nieuwe inrichting voorzien. Hierbij worden nieuwe binnenwanden en op enkele locaties nieuwe tussenvloeren voorzien. Verder wordt het pand (grotendeels) integraal toegankelijk gemaakt via een lift in de beuk langsheen de Erpelsteeg, gecombineerd met hellingen. Op de bovengrondse verdiepingen bevinden zich de verschillende kamers met de bijhorende sanitaire cellen en leefkeukens. Op het gelijkvloers bevindt zich een co-chill die ook gebruikt kan worden voor bezoekers, een fietsenberging, distributiecabine, klantencabine, technische ruimten en afvalberging. Verder worden de gevelopeningen langs de Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg aangepast aan de nieuwe interne invullingen. Daarbij krijgen de drie beuken een eenduidige vormgeving met horizontale lijnen in het buitenschrijnwerk. Er wordt gekozen voor twee duidelijke toegangen tot het pand: één langs de Kwaadham (bestaande toegang) en één via de fietsenberging op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. De overige bestaande toegangen langs de andere straten worden gesupprimeerd. Wel blijven er vluchtwegen voorzien langs de Duivelsteeg en Erpelsteeg.

- Uitbreiding beuken Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg

De drie beuken, niet gelegen langsheen Kwaadham, worden uitgebreid richting het binnengebied. Namelijk ca. 5 m langsheen de Ursulinenstraat, ca. 3,30 m aan de Erpelsteeg en ca. 4,30 m langsheen de Duivelsteeg. Dit alles heeft een totale grondoppervlakte van 233 m². De nieuwe volumes krijgen dezelfde kroonlijsthoogte als het bestaande gebouwdeel dat wordt uitgebreid. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de aanpalers maar enkel naar het eigen binnengebied.

- Dakvolume uitbreiding Herenhuis Rococo Kwaadham

Het herenhuis in rococo wordt voorzien van een afgewerkt mansardedak. Zo wordt er een nieuwe bouwlaag voorzien die langsheen de rooilijn een hellend vlak heeft, als afwerking van de mansarde. Dit loopt langs de achterzijde door als volwaardige bouwlaag in het verlengde van de bestaande achtergevel.

De nieuwe nok ligt evenwijdig aan de Kwaadham en ligt op 16,44 m boven het trottoirpeil (ca. 4,10 m boven het bestaande afgeknotte mansardevolume). De kroonlijsthoogte langs de achterzijde heeft een hoogte van 15,86 m t.o.v. het trottoirpeil. In het pand bevinden zich 5 bouwlagen aan de achterzijde, naar het binnengebied. Het afgewerkte dakvolume wordt over de gehele breedte van het pand Kwaadham 3-5 voorzien, met een totale breedte van 15,33 m.

De afwerking van het dak betreft een wijziging van scheimuur naar de linkse, en enige aanpaler, Kwaadham 5-5b. Zo wordt het hellend vlak van de aanpaler gevolgd maar wordt de nieuwe nok ca. 2,50m boven de nok van de aanpaler voorzien.

Verder wordt in deze uitbreiding een inpandig terras voorzien dat behoort tot de coachwoning. Dit wordt uitgewerkt als een uitsparing (breedte van 3,65 m) in het hellend dakvlak, met een afstand tot de linkse aanpaler van ca. 6 m.

- Dakvolume uitbreiding Duivelsteeg

Langsheen de Duivelsteeg bevindt er zich in de bestaande toestand een volume bestaande uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak en is het laagste volume van het hele bouwblok. Het ontwerp voorziet de afwerking van deze beuk met een hellend dak langsheen het openbaar domein (helling t.o.v. kroonlijst van 40,50°) dat doorloopt naar een volwaardige 4^e bouwlaag naar het binnengebied toe. De kroonlijsthoogte van de Duivelsteeg blijft onveranderd, de kroonlijst van de 4^e bouwlaag bevindt zich ca. 3,50 m boven de bestaande kroonlijst en 14,30 m boven het trottoirpeil.

- Technisch volume Ursulinenstraat en Erpelsteeg

Boven op de beuken aan de Ursulinenstraat en Erpelsteeg wordt er een teruggetrokken volume voorzien. Dit volume houdt minimum 6,30 m afstand t.o.v. de voorbouwlijn/rooilijn en heeft een maximale hoogte van 2,50 m (t.o.v. de bestaande kroonlijsthoogte). Deze lagen worden ingericht als technische volumes die zich net achter de achtergevel (naar het binnengebied toe) inplanten.

Deze volume uitbreidingen brengen geen wijziging van scheimuur mee met de aanpaler Kwaadham 5-5b.

3/ Binnengebied

Het binnengebied wordt door de sloop van de middenbeuk één aaneengesloten ruimte met een totale oppervlakte van 345 m². Daarvan wordt ongeveer 254,50 m² onverhard en vergroend ingericht. Momenteel is het volledige binnengebied verhard en doet het dienst als fietsenstalling en parkeerplaatsen voor auto's.

Het ontwerp voorziet in een ontpit en vergroend binnengebied, waarin wandelpaden worden aangelegd die de inkom aan de Kwaadham verbinden met de fietsenberging in de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Daarnaast zal het binnengebied ook functioneren als circulatieruimte, die de verschillende beuken met elkaar en met de fietsenberging verbindt.

4/ Programma

Het bestaande pand betreft een meergezinswoning bestaande uit 105 kleinere woonentiteiten. Dit leest in de praktijk als een kamerwoning.

De aanvraag omvat de functiewijziging van dit pand naar grootschalige studentenhuisvesting, van wonen naar gemeenschapsvoorziening. Het project omvat 181 units, 19 leefkeukens en het bijhorend sanitair. De 181 units omvatten 13 studentenstudio's en 168 studentenkamers (waarvan ca. 77% zonder voorzieningen). Het project voorziet tevens een co-chill (zijde Kwaadham op het gelijkvloers) ca. 79 m² groot en vier repetitieruimten verspreid over het gelijkvloers en 3^e niveau.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

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

Verder wordt er ook nog een duplex coachwoning voorzien op het 3^e en 4^e niveau (zijde Kwaadham), met een NVO van 121,50 m², voorzien van 2 slaapkamers.

5/ Mobiliteit

Voor de studenten worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. De fietsenstallingen worden verdeeld over het gelijkvloers en de kelder. De toegang voor fietsers bevindt zich op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg, zoals dat momenteel ook het geval is.

De gelijkvloerse fietsenstalling en de toegang tot de fietstrap naar de kelder liggen vlak bij de inkom van het complex, waardoor fietsers het binnengebied niet hoeven te doorkruisen. De fietstrap is geïntegreerd in het bouwvolume aan de rand van het bouwblok en neemt geen bijkomende oppervlakte van het binnengebied in. Deze trap geeft toegang tot de historische kelders onder de panden Kwaadham 3/5 en 7/9.

Op het gelijkvloers worden in totaal 96 fietsenstaplaatsen voorzien (waarvan 66 in dubbellaags systeem). Ook bezoekers kunnen hun fiets hier stallen. In de kelder is ruimte voor 120 fietsen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een studentenhuisvesting (warmtepomp, lozen van huishoudelijk afvalwater) en het exploiteren van een bronbemaling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20250313-0028: KWAADHAM.U technische installatie

3.2.2°a) | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) | lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 5516 m³/jaar, 15m³/dag en 0,6m³/uur | klasse 3 | Nieuw | 5516 m³/jaar
16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Warmtepomp (lucht/water) ikv omgevingsvergunningaanvraag bouwen van een grootschalig studentenhuisvestingsproject met 181 kamers + coach woning | klasse 3 | Nieuw | 150 kW

Inrichtingsnummer 20250411-0073: Bemaling Kwaadham Upkot

53.2.2°a)1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m³

| Bemaling regenwater- en septische putten:

- Maximaal debiet = 335m³/dag of 14,0m³/u | klasse 3 | Nieuw | 38000 m³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 28/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken aan trapzaal en burelen en plaatsen van staande vensters in het dak. (Litt. K-7-64)

* Op 31/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de houten vloeren door vouten van gewapend beton en tot het uitvoeren van binnenaanpassingen. (Litt. K-24-67)

* Op 25/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de stapelruimte en het verbouwen van de gevel kant duivelsteeg. (Litt. K-6-68)

* Op 07/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een etherkelder op een koer binnen het complex voor een voorraad van 2000 liter. (KW K-22-72)

* Op 20/04/1976 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen handelscomplex tot een gebouw met 78 studio's en 23 appartementen met parkings. (Litt. K-22-75)

* Op 11/10/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (gedeelten van de voor- en achtergevels incl.) van een handelscomplex tot een gebouw met 25 appartementen, 75 studio's en 35 autobergplaatsen (herneming litt. k-22-75 dd. 20-04-1976). (Litt. K-19-76)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het ongunstig advies van de Brandweer van 4 juli 2025. Op 22 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Daarnaast werd op 5 augustus 2025 opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding het ongunstig advies van de Brandweer van 11 augustus 2025. Op 6 augustus 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kwamen (deels) tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Dit bracht geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Ivago

Voorwaardelijk gunstig advies van **Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 4 juni 2025. Op 16 augustus werd een reminder verstuurd per mail, op 22 augustus werd onderstaande info per mail overgemaakt aan de omgevingsambtenaar.

De bewoners van appartementen, residenties en studentenwoning met meer dan 11 wooneenheden zorgen voor huishoudelijk afval.

Dit houdt in dat zij via de retributietarieven de groene (restafval) en blauwe (PMD) IVAGO-zakken betalen en dat u van ons de verzamelcontainers volledig gratis kan gebruiken.

Voor uw gemak, hebben wij voor u reeds de berekening gemaakt op maat voor de nodige containers en het bij behorende afvallokaal:

Benodigde containers voor 181 studentenkamers in zakkengebied:

- 3x 1000l grijze RESTAFVAL container met ophaalfrequentie 2x/week
- 4x 1000l blauwe PAPIER & KARTON container met ophaalfrequentie 1x/week
- 6x 1000l grijze PMD container met ophaalfrequentie 1x/week
- 4x 240l oranje GLAS container met ophaalfrequentie 1x/week
- 9x 120l groene GFT container met ophaalfrequentie 1x/14 dagen

(De PMD is mogelijks een overschatting en zou misschien kunnen verminderd worden naar 4 of 5 x 1000l, obv ervaring met andere studentencomplexen).

De containers lijken ons groot ingetekend op het plan. Ik geef hierbij nog even de afmetingen door, zodat de architect eventueel de tekening kan aanpassen om te zien of de containers toch in het lokaal zouden passen:

- 1000l: 130 cm hoog x 120 cm x 105 cm
- 240l: 107 cm hoog x 58 cm x 71,5 cm
- 120l: 93 cm hoog x 48 cm x 54 cm

Afvallokaal:

Gelieve rekening te houden dat:

- *De containers steeds op een voor onze ophaalploegen goed bereikbare plaats staan.*

- De ondergrond steeds een egaal en vlak oppervlak is (geen kiezels, hellingen of hoogteverschil).
- De deuropening minstens 1,20 meter is.
- Er steeds min. 30 cm opening is tussen de containers.
- De grootste containers overal makkelijk door kunnen.

Waarom werken met IVAGO?

Te uwer informatie, verwijzen we ook nog even naar het reglement van de Stad Gent.

Het is de wetgever die bepaalt dat het de gemeente is die de inzameling van huishoudelijk afval moet regelen. De gemeente kan die bevoegdheid afstaan aan het intergemeentelijk samenwerkingsverband waar zij vennoot is.

Die zorgplicht voor huishoudelijk afval houdt in dat elke inwoner zijn afval enkel kan meegeven aan de inzamelrondes die in opdracht van de gemeente of de intercommunale worden georganiseerd.

Het gemeentelijk reglement op het beheer van afvalstoffen is het juridisch kader hiervoor: daarin staat welke afvalstoffen apart moeten aangeboden worden, hoe dit moet gebeuren,

U kan het politiereglement raadplegen op onze website. Klik gerust [hier](#) door.

De correcte benaming is: "Codex politiereglementen Stad Gent". Het desbetreffende artikel kan je terugvinden onder "Hoofdstuk 4: Politiereglement op het ophalen van huishoudelijke afvalstoffen" (Artikel 3)

Noot van de OA: De benodigde containers kunnen worden ingepast in het afvallokaal. Indien nodig is een capaciteitsuitbreiding mogelijk richting de naastgelegen leefkeuken, door de muur loodrecht op de buitengevel door te trekken. Hierdoor zou de oppervlakte van de leefkeuken afnemen tot 32 m², wat nog steeds voldoet aan de vereisten van het Algemeen Bouwreglement.

4.2. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 augustus 2025 onder ref: JMS 652265

Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Bijzondere voorwaarden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- 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.

4.3. Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 4.002/44021/32.131:

Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

De aangevraagde werken omvatten een renovatie van de studentenhuisvesting en werden voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het agentschap behoudt haar advies van 16 juli 2025 waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen:

- *het buitenschrijnwerk in de voorgevel kan u vervangen mits dit gebeurt naar correct 18de-eeuws model: in hout, met de correcte indeling en profilering en met dun dubbel glas van maximaal 12 à 13mm om zo doorzicht tussen de kleinhouten te vermijden. Het buitenste glasblad voert u uit met een glasblad dat een wemeling heeft conform de tijdsperiode. Het glas is vast te zetten met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek. Het hang- en sluitwerk voert u uit conform de tijdsperiode en stijl: ofwel schuifgrendels of schuifspanjoletten voor het sluitwerk en knieren of fitsen (ingewerkt in het houtwerk) voor het hangwerk. Het buitenschrijnwerk plaatst u maximaal achter slag zodat het vast kader minimaal zichtbaar is;*
- *in functie van valbeveiliging kan een eenvoudige metalen bar geplaatst worden in de dagkanten langs de buitenzijde, geschilderd in de kleur van het schrijnwerk;*
- *het oogvormig raam in het fronton is het enige nog originele schrijnwerk. Dit raam dient daarom behouden te blijven. Indien gewenst kan hier een achterzetraam langs de binnenzijde geplaatst worden. Dit historisch raam mag niet geschuurd worden vooraleer hierop de originele kleurstelling bepaald is;*
- *de voorzijde van het dak (mansarde + hellend dak) werkt u af met vernagelde natuurleien (niet vast te zetten met haken);*
- *de 2 nieuwe dakvlakvensters in het hellend dak voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel. Deze dient u in te werken in het dakvlak (geen opbouwmodel) en dient u uit te lijnen op de onderliggende traveeën;*
- *de 2 huidige dakvensters/dakkapellen in het mansardedak zijn niet origineel en doen afbreuk aan het beschermde exterieur van dit 18de-eeuwse herenhuis. Ofwel worden deze 2 dakkapellen gesupprimeerd, ofwel worden ze hernomen naar correct 18de-eeuws model. In dat geval zijn detailtekeningen voorafgaand voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;*
- *Noot van de OA: Beide opties zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig mogelijke en conform het Algemeen Bouwreglement.*
- *de centrale insnijding in het hellend dak is aanvaardbaar mits het dakvlak rondom de uitsparing voldoende duidelijk doorloopt;*
- *de kleurstelling van alle te schilderen houten onderdelen (ramen, deur, kroonlijsten...) bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed;*
- *vóór uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap Onroerend Erfgoed:*
 - * *uitvoeringstekeningen per type schrijnwerk (aanzichten + horizontale en verticale snede)*
 - * *uitvoeringsdetail van aansluiting binnenisolatie met nieuw buitenschrijnwerk in de voorgevel van het 18de-eeuwse herenhuis aan de Kwaadham*
 - * *uitvoeringsdetails van kroonlijsten (zowel 1ste als 2de kroonlijst van de mansarde)*
 - * *uitvoeringsdetail centrale uitsparing in het hellend dak*
 - * *uitvoeringstekeningen van dakkapellen in mansardedak*
 - * *technische fiches van alle te gebruiken materialen: type glas, type hang- en sluitwerk, type dakvlakramen, type dakleien, type nok- en randafwerkingen enz.*
 - * *stalen van het buitenste glasblad, hang- en sluitwerk*
 - * *kleurcodes van alle te schilderen elementen*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

4.4. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 augustus 2025 onder ref: 18178-007/HH/2025.

Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *brandwerende sassen in de doorgangen tussen aanpalende gebouwen*
- *vlamoverslag ter hoogte van Kwaadham 5-5b en tussen beglaasd trappenhuis en aanpalend compartiment*
- *draaizin deuren (in vluchtrichting)*

4.5. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 juni 2025 onder ref. 5000102154:

Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Oprichting van een distributiecabine*

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'.

4.6. Omgevingsloket Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 juni 2025:
Het advies is integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Netuitbreiding nodig:

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.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Artikel 5 van de gewestelijke verordening Toegankelijkheid 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 181 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 ...

Volgende artikels zijn van toepassing:

- Toegangsdeuren: artikel 12 en artikel 22 t.e.m. 25
- De constructie of delen ervan beschikt over sanitaire voorzieningen, waarvoor geldt:
 - * In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren, moet minstens één toilet voldoen aan artikel 12, artikel 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°, van de verordening.
 - * In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren, moet minstens één doucheruimte voldoen aan artikel 12, artikel 30, tweede en derde alinea, artikel 31, inzonderheid 1° en 3°, en artikel 31/1 van de verordening.
 - * In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren moet minstens één combinatie van toilet en doucheruimte aan artikel 12 en artikel 30 tot en met 31/1 van de verordening.
- De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:
 - * Algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13
 - * Looppaden: art. 14 t.e.m. 17
 - * Niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21
 - * Toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26
 - * Vaste inrichtingselementen: art. 28

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

De toegangsdeur aan Kwaadham voldoet niet aan artikel 18. Gelet op de erfgoedwaarde van het pand kan een afwijking op het niveauverschil hier worden toegestaan. Daarnaast is er een toegankelijke toegang langsheen de andere hoekzijde (Ursulinenstraat en Erpelsteeg).

Niet alle inkom- en binnendeuren voldoen aan artikel 25. Gelet op de erfgoedwaarde, bestaande deuropeningen en/of bestaande gangen is het niet mogelijk overal de krukzijde van 50 cm te respecteren. Gelet op de bestaande toestand en het grotendeels toegankelijk maken van het gehele pand kan dit worden aanvaard.

In het geval van het rococo herenhuis aan Kwaadham, waar zich de co-chillruimte en de toegankelijke toiletten bevinden, wordt gevraagd om de achterinkom conform deze verordening te ontwerpen. Aangezien er een nieuwe gevel wordt geplaatst voor de achtergevel, is het technisch mogelijk om de toegang aan te passen aan de geldende normen. Concreet moet deze deur voldoen aan de bepalingen van **artikel 12 en artikelen 22 tot en met 25** van de verordening. Dit houdt onder meer in dat er een **deurkruk van minstens 50 cm** moet worden voorzien en dat een **minimale doorgangsbreedte van 90 cm** gegarandeerd moet zijn. Deze vereisten worden opgelegd via de **bijzondere voorwaarden**.

De werken voor toegankelijkheid komen voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 25 maart 2025 met referentienummer 27686 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. ID nota: 32810: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32810>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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 terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

1/ Gescheiden stelsel

Er wordt een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater voorzien tot aan de rooilijn.

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

2/ Verharding

Het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes in het binnengebied (paden) zal afwateren en infiltreren naar de omliggende groen aanleg. Deze groenzone is minimum 25% van de verharde zone en conform de GSV.

3/ Dakoppervlakte

Er wordt een totaal nieuw dakoppervlak voorzien van 1700 m², waarvan 800 m² wordt aangelegd als groendak, buffervolume niet gespecificeerd. Het hele dakoppervlak wordt integraal aangesloten op gekoppelde hemelwaterputten (totale capaciteit van 156.000 liter).

4/ Hemelwaterputt en groendak

Het voorziene volume van de hemelwaterputten is conform de gewestelijke verordening indien het groendak met een buffercapaciteit van 50 l/m² wordt aangelegd. Dit geeft namelijk een afwaterend dakoppervlakte van 1300 m², wat resulteert in een hemelwaterput van minimum 130.000 liter.

Het groendak wordt volgens het aanvraagdossier 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 onderhoud gebouw/binnentuin.

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.

5/ Infiltratievoorziening

De aanvrager geeft aan dat de berekeningen in het SIRIO-model bevestigen dat een put van 156 m³ in staat is om 100% van het binnenkomende hemelwater te hergebruiken zonder overloopvolume naar de riolering.

Door het hoge hergebruik mag de volledige afwaterende verharding in mindering gebracht worden en is geen infiltratievoorziening noodzakelijk en zal er een overloop voorzien worden richting de riolering vanuit de regenwaterputten. Het ontwerp is goed afgestemd op de vereisten van de GSVH en de specifieke omstandigheden van het project. Hierdoor kan er een vrijstelling worden afgeleverd op het plaatsen van een infiltratievoorziening.

6/ Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en bemalingswater zijn ingedeelde activiteiten. De impact van deze lozingen wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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.

Afvalwater

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

Bemaling

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlaktewater staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juni 2025 tot en met 11 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift en werd 1 petitie (19 ondertekenaars)** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

De schaal van het project – 181 studentenkamers – wordt als buiten proportie ervaren in verhouding tot de kleinschalige, residentiële wijk. De buurt wordt gekenmerkt door een sterke sociale samenhang, met gezinnen, ouderen en jonge starters die bewust kiezen voor duurzame

verankering. De komst van een grootschalig studentencomplex zou deze balans verstoren en leiden tot meer overlast, zoals lawaai, vervuiling en verlies van rust. De wijk dreigt haar unieke woonkarakter te verliezen, wat haaks staat op het beleid van de stad om deze kwaliteiten te beschermen.

2/ Onevenwichtige stadsontwikkeling

Het project past niet binnen een visie van evenwichtige stadsontwikkeling. De concentratie van studentenhuisvesting op één locatie ondermijnt de sociale mix en inclusiviteit waar de Stad Gent voor pleit. In plaats van een geïntegreerde ontwikkeling die aansluit bij de schaal van de wijk, dreigt het gebouw visueel te domineren en het straatbeeld te verstoren. Dit soort eenzijdige invullingen draagt bij aan een scheefgroei in de stad.

3/ Aantasting van leefbaarheid en rust

De leefdruk in de buurt zal onvermijdelijk toenemen. Nachtelijke overlast, feestgedrag, zwerfvuil en verhoogde verkeersdruk zijn reële zorgen. Studenten respecteren niet altijd de geldende regels, en bij een grote concentratie bewoners is er altijd iemand die over de schreef gaat. De beperkte aanwezigheid van een huisbewaarder en de moeilijkheden voor politie-interventie maken handhaving problematisch. De leefbaarheid voor vaste bewoners komt hierdoor structureel onder druk te staan.

4/ Toeristificatie van het stadscentrum

De combinatie van studentenhuisvesting en toeristische verhuur leidt tot een monocultuur waarin vaste bewoners zich niet meer thuis voelen. Dit proces van toeristificatie verdringt langetermijnbewoners en zorgt ervoor dat buurtwinkels en diensten verdwijnen. De stad verliest zo haar identiteit als leefgemeenschap en wordt steeds meer een tijdelijke verblijfplaats voor passanten.

5/ Parkeerdruk en verkeerstoename

Hoewel studenten gemiddeld minder auto's bezitten, zal het project leiden tot meer verkeersbewegingen door leveringen, bezoekers en deelvervoer. De parkeerdruk in de wijk is nu al hoog, met wildparkeren als gevolg. Het project voorziet onvoldoende in extra parkeergelegenheid of laad- en loszones. Bovendien is de fietsenstalling in de kelder slecht toegankelijk, wat ertoe zal leiden dat fietsen in de publieke ruimte worden achtergelaten, met hinder voor voetgangers en bewoners tot gevolg.

6/ Ongelijke spreiding van studentenhuisvesting

Het project druist in tegen het gemeentelijk beleid dat inzet op een evenwichtige spreiding van studentenhuisvesting over de stad. Een concentratie van deze omvang in een woonstraat is niet aanvaardbaar en ondermijnt de diversiteit en balans in de wijk. Woonstraten moeten prioritair voor bewoning worden behouden, zoals ook het standpunt is van de bevoegde schepen.

7/ Milieu- en geluidsbelasting

De intensieve bezetting van het gebouw zal leiden tot verhoogde geluidsproductie, onder meer door technische installaties, verkeer, buitenverblijf en nachtelijke activiteit. De verhoging van het gebouw met een extra verdieping zal geluiden nog meer doen weerkaatsen in de smalle straten. Ook de luchtkwaliteit kan verslechteren. Een degelijke milieueffectrapportage ontbreekt, terwijl de impact aanzienlijk kan zijn.

8/ Licht en zicht

De geplande verhoging van het gebouw zal leiden tot verlies van zonlicht en uitzicht voor omwonenden. Hoewel in de projectnota wordt gesteld dat de impact beperkt is, worden deze beweringen nergens onderbouwd. Er is geen analyse van de lichtinval doorheen de seizoenen, wat nochtans essentieel is om de werkelijke impact te beoordelen.

9/ Gebrek aan participatie

De buurtbewoners voelen zich niet betrokken bij het project. Ondanks de ambities van de Stad Gent om burgers actief te betrekken bij stadsontwikkeling, is er geen overleg of inspraak geweest. Dit gebrek aan participatie staat in schril contrast met andere projecten in de stad, waar co-creatie wel centraal stond. Het negeren van de buurt ondermijnt het vertrouwen in zowel de ontwikkelaar als het stadsbestuur en getuigt van een gebrek aan respect voor de lokale gemeenschap.

10/ Verzoek tot weigering van de vergunning

Gezien de disproportionele schaal van het project, de negatieve impact op de leefomgeving, het gebrek aan participatie en de tekortkomingen op vlak van mobiliteit en milieu, vragen de buurtbewoners met aandrang om de omgevingsvergunning te weigeren. Ze pleiten voor een herziening van het project, met respect voor de draagkracht van de wijk en de principes van evenwichtige stadsontwikkeling.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

Het pand is momenteel vergund als kamerwoning en biedt onderdak aan ongeveer 150 bewoners. In de praktijk blijkt dat vooral studenten van het conservatorium en doctoraatsstudenten hier verblijven. Het voorgestelde ontwerp bestendigt deze situatie door het gebouw officieel om te vormen tot grootschalige studentenhuysvesting met 181 kamers en één coachappartement. Aangezien de bestaande toestand al een intensief gebruik kent, zal de bijkomende belasting op het perceel in de praktijk beperkt toenemen. Om de impact op de omgeving te beperken, worden in het ontwerp slechts twee toegangen tot het pand voorzien: één aan de Kwaadham en één aan de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Hierdoor worden de andere omliggende straten ontlast van doorgaand bewonersverkeer. Het ontwerp voorziet ook in een conciërge- of coachappartement, zodat een inwonende coach toezicht kan houden en indien nodig kan ingrijpen. In de huidige situatie is er al een conciërge aanwezig die deze rol vervult. Uit onderzoek door de Dienst Preventie blijkt dat de aanwezigheid van een inwonende coach effectief bijdraagt aan het snel en rechtstreeks aanpakken van hinder of overlast, waardoor klachten efficiënt kunnen worden opgevangen en opgelost.

2/ Onevenwichtige stadsontwikkeling

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande gereguleerde studentenhuysvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuysvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huysvesting. Als gevolg hiervan woont

een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen.

De vraag om residentiële buurten niet aan te snijden voor studentenhuisvesting, is bijgevolg onmogelijk. Elke buurt bevat immers reeds studenten. Ook de vraag om residentiële buurt niet verder aan te snijden met studentenhuisvesting, is onmogelijk. De nood aan studentenhuisvesting is zodanig hoog dat zij niet enkel kan geconcentreerd worden in de gekende studentenbuurten. Daarenboven moet i.f.v. een dynamische stedelijke context steeds een monofunctionaliteit vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Ook voor de sociale cohesie is verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Essentieel hierbij is dat hinder vermeden moet worden. Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer.

Met 'het beheer' wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook – en voornamelijk – het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Weet dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

3/ Aantasting van leefbaarheid en rust

De stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de stad. De stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

4/ Toeristificatie van het stadscentrum

Het voorgestelde ontwerp vormt geen nieuwe invulling, maar een bestendiging van het bestaande gebruik als studentenhuisvesting. Er is geen combinatie met toeristische verhuur voorzien. De functie blijft dus in lijn met wat vandaag al aanwezig is op het perceel. Daarnaast sluit het ontwerp aan bij de visie van *Ruimte voor Gent*, die inzet op verweving van functies in de stad. Dit betekent dat verschillende woonvormen en gebruikersgroepen naast elkaar kunnen bestaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefkwaliteit of de identiteit van de

buurt. Door het behouden van een coachappartement en het beperken van de toegangen, wordt bovendien actief ingezet op leefbaarheid en toezicht.

5/ Parkeerdruk en verkeerstoename

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. In dit parkeerplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen studentenhuisvestingsprojecten en andere functies. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuisvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen.

Voor de beoordeling van de fietsenberging, die positief is, wordt verwezen naar de Omgevingstoets.

6/ Ongelijke spreiding van studentenhuisvesting

Het voorgestelde ontwerp vormt geen nieuwe invulling, maar een bestendiging van het bestaande gebruik. Het pand is reeds jarenlang (ook) in gebruik door studenten, en het ontwerp formaliseert deze situatie zonder een inhoudelijke wijziging van de functie.

Binnen het gemeentelijk beleid wordt steeds gestreefd naar een evenwichtige spreiding van studentenhuisvesting over de stad. Daarbij wordt elke locatie afzonderlijk afgewogen op basis van haar context. Gelet op de huidige toestand van het pand wordt deze site beschouwd als een optimalisatie van het bestaande pand.

Daarnaast sluit het ontwerp aan bij de visie van *Ruimte voor Gent*, die inzet op verweving van functies in woonstraten. Studentenhuisvesting kan, mits goed ingebed en beheerd, deel uitmaken van een diverse en leefbare wijk.

7/ Milieu- en geluidsbelasting

Het aspect geluid afkomstig van de aangevraagde ingedeelde activiteiten wordt verder besproken bij OMGEVINGSTOETS - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

Verder werd er aan het dossier een voldoende MER-screening toegevoegd om het project correct te beoordelen.

8/ Licht en zicht

De geplande dakuitbreidingen zijn ontworpen binnen een hellingshoek van maximaal 45° ten opzichte van de bestaande bouwlijn en kroonlijst. Hierdoor blijven ze binnen het visuele profiel van het huidige gebouwwolume en veroorzaken ze geen bijkomende lichtbelemmering voor de omliggende panden.

Hoewel in de projectnota wordt gesteld dat de impact beperkt is, is het belangrijk te benadrukken dat door deze dakvorm de zonlichttoetreding en het uitzicht van de omwonenden niet negatief beïnvloed worden. De uitbreiding blijft binnen de contouren die stedenbouwkundig als aanvaardbaar worden beschouwd, waardoor bijkomende schaduwwerking uitgesloten is.

9/ Gebrek aan participatie

De afweging tot participatie wordt bij elk project zorgvuldig gemaakt. In dit geval werd participatie niet als noodzakelijk beschouwd, aangezien het ontwerp een bestendinging betreft van de bestaande functie. Zie ook Beschrijving. Hierdoor werd geoordeeld dat de impact op de buurt in theorie beperkt blijft.

Er werd geen formeel buurtinformatiemoment georganiseerd, maar gezien de aard van het project en het beperkte verschil met de huidige situatie, werd dit als aanvaardbaar beschouwd.

10/ Verzoek tot weigering van de vergunning

Voor de beoordeling van het project wordt er verwezen naar de Omgevingstoets.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de erfgoedwaarde

Bij de beoordeling van het project worden vanuit erfgoeddoogpunt volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maximaal behoud en herwaardering van de gevels en daken die beschermd zijn als monument. Het aanhelen van het dakvolume (mansardedak) van Kwaadham nr. 3-5 is mogelijk en betekent een herstel van het oorspronkelijke uitzicht en volumetrie langs de zijde van de Kwaadham. Deze ingreep valt onder de bescherming als monument en moet daarom op restauratieve wijze uitgevoerd worden.
- Maximaal behoud en herwaardering van de gebouwen Kwaadham 3-5 (herenhuis in rococo) en Kwaadham 7-9 (herenhuis in empire) die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er wordt daarbij aanvaard dat de ingrijpende structurele werken die in het verleden werden uitgevoerd een uitgangsprincipe voor het ontwerp vormen. Het gaat dan meer bepaald om de nieuwe dragende betonnen vloerconstructies en de betonnen dakconstructie. De dragende muren in baksteenmetselwerk zijn origineel bewaard gebleven en zijn te behouden. Beperkte doorbrekingen in functie van het connecteren van ruimtes is mogelijk, maar mag niet leiden tot het integraal vervangen van dragende muren in baksteenmetselwerk.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit het behoud van de dragende muren, vloerpeilen en de nog aanwezige originele inrichting (bv. de doorrit in aansluiting op de trappartij in nr. 7-9) zijn elementen die bijdragen tot de herkenbaarheid en het historisch karakter van de site. Net zoals in het ontwerp moet hun behoud tijdens de uitvoering maximaal vooropgesteld worden.
- De inrichting van de kelders tot fietsenstalling en de aanpassing van een raamopening in aansluiting op de fietshelling is vanuit erfgoeddoogpunt mogelijk. Deze functie maakt het mogelijk om de waardevolle historische kelders in hun originele hoedanigheid te behouden en ze functioneel in te zetten. Op deze manier worden ze bovendien voor alle gebruikers van de site ontsloten.

Vanuit erfgoeddoogpunt kan er akkoord gegaan worden met de aanvraag en herbestemming tot grootschalige studentenhuysvestiging. Ook de bijkomende wijzigingen t.o.v. de vorige projectversie, waarbij PIV 4 als de officiële wordt aanschouwd, zijn aanvaardbaar. De nieuwe trappenkern tussen de kelder en gelijkvloerse verdieping en tussen gelijkvloerse en tweede verdieping bevinden zich in zones waar de impact op de aanwezige erfgoedwaarde beperkt is.

Om ervoor te zorgen dat de geplande handelingen aan de gevels van de gebouwen aan de zijde van Kwaadham gebeuren met maximaal respect voor de intrinsieke erfgoedwaarde ervan

worden voorwaarden geformuleerd bij hun uitvoering.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma: grootschalige studentenhuisvesting

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad 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.

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 nabijgelegen straten (Vlaanderenstraat, Korenmarkt, etc.) 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 ca. 181 studenten ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de binnenstad. De gewenste functie van studentenhuisvesting is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Bestaande toestand gebouw

Daarnaast toont de bestaande toestand aan dat het gebouw reeds bewoond wordt door studenten en dat deze aanwezigheid werkbaar is binnen de buurtcontext. Het voorgestelde ontwerp bouwt hierop verder en formaliseert een gebruik dat al verankerd is in de omgeving.

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 toegangen tot de studentenhuisvesting worden via het openbaar domein beperkt tot slechts twee ingangen: één aan de hoofdingang langs de Kwaadham en één via de bestaande toegang

tot de binnentuin op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Door deze keuze blijft de hinder voor de omgeving beperkt.

De interne circulatie van het pand wordt volledig opgevangen binnen het gebouw en de binnentuin, waardoor de kleine en smalle omliggende straten zoveel mogelijk worden ontzien. Dit draagt bij aan een rustige en leefbare buurtcontext.

De toegang tot de fietsenstalling is zo ontworpen dat deze vlot toegankelijk is vanaf het openbaar domein. 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 de bestaande toestand is het perceel volledig verhard en ontbreekt er bruikbare privatieve buitenruimte. In de nieuwe situatie wordt een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd die uitsluitend een verblijfs- en circulatiefunctie krijgt, en dus niet langer gebruikt wordt voor het stallen van wagens of fietsen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de site te vergroenen, wat een duidelijke meerwaarde betekent voor de leefkwaliteit binnen de studentenhuisvesting.

De leefkeukens worden zoveel mogelijk georiënteerd naar de binnentuin, zodat ze niet grenzen aan bestaande bewoning in de omliggende straten. Dit draagt bij aan het beperken van mogelijke geluidshinder voor de buurt. Daarnaast voorziet het ontwerp in een coachappartement binnen het gebouw, waardoor er permanent toezicht is en er snel kan worden ingegrepen bij eventuele overlast.

Samen met de beperkte toegangen en interne circulatie zorgt deze inrichting ervoor dat de impact op de omgeving minimaal blijft en de leefbaarheid van de buurt gevrijwaard wordt.

3/ Beheer

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

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

4/ Conclusie

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

Verbouwingswerken/uitbreidingen: grootschalige studentenhuisvesting

De aangevraagde sloop-, verbouwings- en uitbreidingswerken worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De dakuitbreidingen worden gelezen als een afwerking van het bestaande dakprofiel en blijven binnen de 45°-regel ten opzichte van de huidige kroonlijsthoogte, waardoor de impact op aanpalende gebouwen en de omgeving beperkt blijft. Ook de interne verbouwingswerken zijn vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar en voldoen aan het algemeen bouwreglement. Enkel de achterdeur van het rococo herenhuis dient bijkomend aangepast te worden in functie van de toegankelijkheidsverordening.

Het project brengt op een doordachte manier kamers, een coachappartement, fietsenstallingen, collectieve ruimtes en repetitieruimtes samen. Door het voorzien van repetitieruimtes wordt bewust ingezet op een doelgroep die vandaag al aanwezig is in het gebouw, namelijk studenten van het conservatorium. Hierdoor blijft de effectieve invulling van bewoners in grote lijnen gelijkaardig aan de huidige situatie.

Het ontwerp vertrekt vanuit de bestaande kwaliteiten en structuur van het gebouw, zonder onnodige complexiteit toe te voegen. De koer wordt omgevormd tot een ontpit hart van de site, met een zorgvuldig uitgewerkt landschapsonwerp dat bijdraagt aan de leefkwaliteit van de studenten.

Mobiliteit

De site is gelegen in het stadscentrum en is uitstekend bereikbaar via alle vervoersmodi: te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en de auto.

Aantallen:

Aangezien het project zich bevindt in de binnenstad, binnen de rode zone conform de parkeerrichtlijnen, worden auto's op deze locatie actief geweerd. Dit beleid maakt het mogelijk om geen autostaanplaatsen te voorzien, wat bovendien aansluit bij de doelgroep van het project, waarvoor autogebruik niet noodzakelijk is. Het niet voorzien van autostaanplaatsen is conform de geldende parkeerrichtlijnen en wordt als aanvaardbaar beschouwd.

Voor fietsers worden in totaal 216 fietsparkeerplaatsen ingetekend, waarvan 96 op het gelijkvloers en 120 in de ondergrondse kelder, toegankelijk via een geïntegreerde fietshelling. Hoewel dit voorstel vier plaatsen minder voorziet dan het vereiste aantal (184 voor bewoners en 36 voor bezoekers), wordt dit als aanvaardbaar beschouwd. Gezien de herbestemming van de historische kelder tot fietsenstalling, de maximale inzet op fietsvoorzieningen en het respect voor erfgoedwaarden, kan worden ingestemd met het voorgestelde aantal. Van de kelder, die herbestemd wordt tot fietsenstalling, is het belangrijk om op te merken dat de historische vloeren, muren en gewelfstructuren van de kelders in hun oorspronkelijke staat zichtbaar blijven.

Uitvoering fietsenberging:

De gelijkvloerse fietsenstalling heeft een plafondhoogte van 2,45 meter, wat doorgaans aan de lage kant is voor een fietsenberging. Gelet op de bestaande toestand en de toepassing van een aangepast dubbellaags systeem, kan hiermee echter akkoord worden gegaan. Er worden maximaal 30,60% van de fietsen dubbellaags geplaatst, wat conform de richtlijnen is.

De ondergrondse fietsenstalling, toegankelijk via een luie trap (conform de richtlijnen), wordt ingericht met een hoog-laag-systeem en is conform de richtlijnen uitgetekend. Hoewel de doorgangen naar deze kelder eerder beperkt zijn, wordt dit aanvaardbaar geacht gezien de erfgoedwaarde en de bestaande structuur van de historische kelder.

Aangezien het project gericht is op studentenhuisvesting, hoeven er geen buitenmaatse fietsenstallingen voorzien te worden. Het voorstel sluit aan bij de noden van de doelgroep en houdt rekening met de ruimtelijke en erfgoedtechnische context van de site.

Toegang fietsenberging:

De toegang voor fietsers bevindt zich, zoals vandaag, op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Bezoekers worden via discrete signalisatie naar deze ingang geleid, maar het is belangrijk dat dit voldoende duidelijk gecommuniceerd wordt. De fietsenstallingen op het gelijkvloers en in de kelder liggen vlak bij deze toegang, waardoor fietsers het binnengebied niet hoeven te doorkruisen.

Beide fietsenstallingen zijn afgesloten met een badgesysteem, maar er is geen afzonderlijke voorziening voor bezoekers. Studenten moeten hun bezoekers zelf toegang verlenen, wat minder gebruiksvriendelijk is. Het is mogelijk om bezoekersstallingen achter de toegangsdeuren te voorzien, op voorwaarde dat studenten deze poorten (zowel de toegang tot de site als tot de fietsenstalling) vanuit hun kamer kunnen bedienen. Zonder een vlot toegankelijk systeem bestaat het risico dat fietsen op oneigenlijke plaatsen gestald worden. Dit wordt mee opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Mobiliteitseffecten- verkeersgeneratie en circulatie:

Er worden geen aanzienlijke mobiliteitseffecten op de omgeving verwacht. Hoewel het aantal kamers stijgt van 104 naar 181, neemt het aantal effectieve bewoners slechts toe van 148 naar 181, wat een beperkte impact betekent.

Mobiliteitseffecten- aansluiting op het openbaar domein:

De inplanting van het complex in de stad blijft ongewijzigd. Enkel binnen het bouwblok worden wijzigingen doorgevoerd, zoals de sloop van de centrale vleugel en toevoeging van nieuwe volumes. Er blijven twee hoofdtoegangen behouden: één aan Kwaadham en één op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Er worden geen nieuwe toegangen vanaf het openbaar domein gecreëerd; beide ingangen leiden naar het centrale binnengebied.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie studentenhuisvesting:

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het geloosde huishoudelijk afvalwater (5516 m³/jaar, 15 m³/dag en 0,6 m³/uur) is afkomstig van het sanitair van 181 studenten en coach woning. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een septische put geloosd in de openbare riolering.

Aspect geluid

Voor de verwarming en sanitair warm water wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp.

Om de geluidshinder afkomstig van de warmtepomp 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>).

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (afgeleverd op 8 augustus 2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemaling:

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2019).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

Bij zowel fase 1 (prefab constructies) als fase 2 (ter plaatse te storten regenwaterput) bedraagt de maximumdiepte bemalingseenheid 9 meter en de maximum verlaging grondwaterpeil 3,3 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 14 m³/u.

De duur van de bemaling wordt ingeschat op 30 dagen bij fase 1 en op 90 dagen bij fase 2. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in RWA (Jan Palfijnstraat).

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend

boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

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

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Omwille van de beperkte ruimte rondom het projectgebied is retourbemaling of een oppervlakkige infiltratie in de praktijk niet mogelijk.

Stap 2 hergebruik

Volgens de bemalingsnota geeft het rapport van OVAM voor gebiedsdekkende kaarten voor het grondwater aan dat er in de omgeving van het projectgebied van nature zware metalen voorkomen in het grondwater waarbij de lozingsnorm overschreden wordt. Hierdoor is het bemalingswater niet geschikt om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen

Er dient geloozd te worden op de RWA van Jan Palfijnstraat.

Zoals opgenomen in de bemalingsnota dient het bemalingswater belucht te worden en voorzien te zijn van zandvangbak.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In dit kader werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn, of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging.

Het rapport van OVAM voor gebiedsdekkende kaarten voor het grondwater geeft aan dat er in de omgeving van het projectgebied van nature zware metalen voorkomen in het grondwater waarbij de lozingsnorm overschreden wordt.

De invloedsstraal van de bemaling zal een maximale waarde van ± 146 m aannemen (5cm-verlagingslijn). De bemaling heeft geen nadelige invloed op de omgeving.

Uit de screening blijkt dat in functie van de verontreinigingen, die zich binnen de invloedzone van de bemaling situeren, er geen beperkende maatregelen dienen genomen te worden.

Aangezien het bemalingsdebiet steeds kleiner is dan $1.000 \text{ m}^3/\text{dag}$ en het te lozen bemalingswater geen verhoogde concentraties die de volgende waarden overschrijden, wordt rubriek 3.8 niet aangevraagd:

- Prioritaire gevaarlijke stoffen $< 1x$ toetsingswaarden.
- Overige gevaarlijke stoffen $< 10x$ toetsingswaarden.

In geval van verspreiding van verontreiniging als gevolg van de bemaling, dienen gepaste maatregelen genomen te worden om verdere verspreiding te beperken en schade aan mens en milieu te voorkomen.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Volgens de bemalingsnota nemen de theoretische zettingen aanvaardbare waarden aan, zodat in functie van de zettingen geen beperkende maatregelen dienen genomen te worden. Er wordt veiligheidshalve voorgesteld om een gecontroleerde bemaling te voorzien zodat het grondwaterpeil niet verder verlaagd wordt dan nodig is en de zettingen in de praktijk steeds verwaarloosbare waarden zullen aannemen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Deze voorwaarden worden als bijzondere voorwaarden opgenomen.

Fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

De volgende rubrieken m.b.t. inrichtingsnummer 20250411-0073 worden gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 5516 m ³ /jaar, 15m ³ /dag en 0,6m ³ /uur klasse 3 Nieuw	5516 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (lucht/water) ikv omgevingsvergunningsaanvraag bouwen van een grootschalig studentenhuysvestingsproject met 181 kamers + coach woning klasse 3 Nieuw	150 kW

De volgende rubriek m.b.t. inrichtingsnummer 20250411-0073 wordt gunstig geadviseerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m ³ Bemaling regenwater- en septische putten: - Maximaal debiet = 335m ³ /dag of 14,0m ³ /u klasse 3 Nieuw	38000 m ³

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_2025032434 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 renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning + het exploiteren van een warmtepomp en het exploiteren van een bronbemaling aan 103 commv (O.N.:0743481145) gelegen te Duivelsteeg 2, Erpelsteeg 2-60, Kwaadham 9-89 en Ursulinenstraat 1-69, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit KWAADHAM.U technische installatie en Bemaling Kwaadham Upkot met inrichtingsnummer 20250313-0028 en 20250411-0073 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
KWAADHAM.U_technische installatie, 20250313-0028: 3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 5516 m ³ /jaar, 15m ³ /dag en 0,6m ³ /uur Nieuw	5516 m ³ /jaar
KWAADHAM.U_technische installatie, 20250313-0028: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (lucht/water) ikv omgevingsvergunningsaanvraag bouwen van	150 kW

	een grootschalig studentenhuysvestingsproject met 181 kamers + coach woning Nieuw	
Bemaling Kwaadham Upkot, 20250411-0073: 53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m³ en max. 180.000 m³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m³ Bemaling regenwater- en septische putten: - Maximaal debiet = 335m3/dag of 14,0m3/u Nieuw	38000 m³

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van IVAGO moeten strikt nageleefd worden.

Benodigde containers voor 181 studentenkamers in zakkengebied:

- 3 x 1000l grijze RESTAFVAL container met ophaalfrequentie 2x/week
- 4 x 1000l blauwe PAPIER & KARTON container met ophaalfrequentie 1x/week
- 4 à 6 x 1000l grijze PMD container met ophaalfrequentie 1x/week
- 4 x 240l oranje GLAS container met ophaalfrequentie 1x/week
- 9 x 120l groene GFT container met ophaalfrequentie 1x/14 dagen

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2025 met kenmerk JMS 652265).

Bijzondere voorwaarden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- 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.

De voorwaarden opgenomen in het advies van ONROEREND ERFGOED moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 augustus 2025 onder ref. 4.002/44021/32.131).

Bijzondere voorwaarden:

- *het buitenschrijnwerk in de voorgevel kan u vervangen mits dit gebeurt naar correct 18de-eeuws model: in hout, met de correcte indeling en profilering en met dun dubbel glas van maximaal 12 à 13mm om zo doorzicht tussen de kleinhouten te vermijden. Het buitenste glasblad voert u uit met een glasblad dat een wemeling heeft conform de tijdsperiode. Het glas is vast te zetten met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek. Het hang- en sluitwerk voert u uit conform de tijdsperiode en stijl: ofwel schuifgrendels of schuifspanjoletten voor het sluitwerk en knieren of fitsen (ingewerkt in het houtwerk) voor het hangwerk. Het buitenschrijnwerk plaatst u maximaal achter slag zodat het vast kader minimaal zichtbaar is;*
- *in functie van valbeveiliging kan een eenvoudige metalen bar geplaatst worden in de dagkanten langs de buitenzijde, geschilderd in de kleur van het schrijnwerk;*
- *het oogvormig raam in het fronton is het enige nog originele schrijnwerk. Dit raam dient daarom behouden te blijven. Indien gewenst kan hier een achterzetraam langs de binnenzijde geplaatst worden. Dit historisch raam mag niet geschuurd worden vooraleer hierop de originele kleurstelling bepaald is;*
- *de voorzijde van het dak (mansarde + hellend dak) werkt u af met vernagelde natuurleien (niet vast te zetten met haken);*
- *de 2 nieuwe dakvlakvensters in het hellend dak voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel. Deze dient u in te werken in het dakvlak (geen opbouwmodel) en dient u uit te lijnen op de onderliggende traveeën;*
- *de 2 huidige dakvensters/dakkapellen in het mansardedak zijn niet origineel en doen afbreuk aan het beschermde exterieur van dit 18de-eeuwse herenhuis. Ofwel worden deze 2 dakkapellen gesupprimeerd, ofwel worden ze hernomen naar correct 18de-eeuws model. In dat geval zijn detailtekeningen voorafgaand voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;*
- *de centrale insnijding in het hellend dak is aanvaardbaar mits het dakvlak rondom de uitsparing voldoende duidelijk doorloopt;*
- *de kleurstelling van alle te schilderen houten onderdelen (ramen, deur, kroonlijsten...) bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed;*
- *vóór uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap Onroerend Erfgoed:*
 - * *uitvoeringstekeningen per type schrijnwerk (aanzichten + horizontale en verticale snede)*
 - * *uitvoeringsdetail van aansluiting binnenisolatie met nieuw buitenschrijnwerk in de voorgevel van het 18de-eeuwse herenhuis aan de Kwaadham*
 - * *uitvoeringsdetails van kroonlijsten (zowel 1ste als 2de kroonlijst van de mansarde)*
 - * *uitvoeringsdetail centrale uitsparing in het hellend dak*
 - * *uitvoeringstekeningen van dakkapellen in mansardedak*
 - * *technische fiches van alle te gebruiken materialen: type glas, type hang- en sluitwerk, type dakvlakramen, type dakleien, type nok- en randafwerkingen enz.*
 - * *stalen van het buitenste glasblad, hang- en sluitwerk*
 - * *kleurcodes van alle te schilderen elementen*

De voorwaarden opgenomen in het advies van BRANDWEERZONE CENTRUM moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2025 met kenmerk 018178-007/HH/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *brandwerende sassen in de doorgangen tussen aanpalende gebouwen*

- *vlamoverslag ter hoogte van Kwaadham 5-5b en tussen beglaasd trappenhuis en aan palend compartiment*
- *draaizin deuren (in vluchtrichting)*

De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 juni 2025 met kenmerk 5000102154:).

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- *Oprichting van een distributiecabine*

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juni 2025).

Toegankelijkheid:

De achterdeur van het rococo herenhuis (Kwaadham) moet een deurkruk van minstens 50 cm bedragen en moet voorzien worden van een minimale doorgangsbreedte van 90 cm.

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 32810 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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 dienstkransen 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.

Erfgoedwaarde:

Kwaadham 3-5 – rococo herenhuis:

- Het buitenschrijnwerk van het beschermd monument (gevels en daken) Kwaadham nr. 3-5 is niet origineel. Dit kan daarom vernieuwd worden naar origineel model. Omdat er geen zicht is op de originele ramen van dit gebouw wordt gekeken naar referentieprojecten zoals de Mammelokker (Botermarkt nr. 17), Hoefslagstraatje nr. 1 (Huis aan de Waterkant) en Hotel Vander Haeghen (Veldstraat nr. 82). De detailtekeningen van het nieuwe buitenschrijnwerk van de ramen, deur en kroonlijsten moeten voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Bezorg daarbij aanzichten, horizontale en verticale snedes, de glassamenstelling, de wijze waarop het glas wordt vastgezet en de technische fiches van het glas en mastiek.
- Leg voorafgaand aan de uitvoering het gekozen model voor het hang- en sluitwerk ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

- Bezorg de resultaten van het stratigrafisch kleuronderzoek dat voorzien wordt op het raam in het fronton aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Op basis van de resultaten van het rapport kan er een correcte kleurstelling bepaald worden voor het buitenschrijnwerk van de als monument beschermde gevels en daken.
- Bezorg de technische fiche van de natuurleien voor het aan te helen mansardedak voorafgaand aan de uitvoering. Plaats de leien in een dekking zoals die oorspronkelijk ook aanwezig was en staaf dit op basis van historische bronnen. Kies voor een uitvoering waarbij de leien genageld worden zoals dit vroeger ook gedaan werd, leien bevestigen met leihaken is een recentere uitvoeringsmethode en daarom niet geschikt in een beschermde context.
- Leg op voorhand het type nokpan ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Voor de historisch waardevolle gevels (Kwaadham nrs. 3-5 en Kwaadham nrs. 7-9) kies je voor een sobere metalen valbeveiliging die in een donkere kleur wordt uitgevoerd. Zo vallen deze elementen zo weinig mogelijk op in het gevelbeeld.
- Als de gevel van het beschermd monument Kwaadham nr. 3-5 wordt gereinigd leg je voorafgaand de uitvoering het gekozen procedé voor. Je start altijd met een zo zacht mogelijke aanpak (stoomreiniging) en plaatst proefvlakken om de gekozen aanpak te evalueren vooraleer deze op grote schaal toe te passen. In overleg wordt beslist of de aanpak volstaat of dat er een ander procedé nodig is, waarbij er gradueel meer intens kan gereinigd worden.

Kwaadham 7-9 - herenhuys:

- Als het buitenschrijnwerk van de straatgevels vervangen wordt, moet dit gebeuren door nieuw houten, geprofileerd en geschilderd schrijnwerk met een indeling conform het origineel schrijnwerk.
- Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bestaan er afwijkingsmogelijkheden op de EPB-eisen voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Daarom worden er in de straatgevels geen ventilatieroosters aanvaard in het gevelparement of het buitenschrijnwerk.
- Indien de straatgevels van Kwaadham nr. 7-9 worden geschilderd moet dit in een kleurenschema dat past bij de 19^{de}-eeuwse neoclassicistische gevelarchitectuur. Op basis van onderzoek in situ werden hiervoor volgende kleurcodes bepaald die ook voor dit project van toepassing kunnen zijn:
 - o **gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen): witte kleur te kiezen uit:**
 - S 0502-Y
 - S 0502-Y50R
 - S 0804-Y50R (roze)
 - S 0502-R
 - S 1002-Y50R
 - S 1002-Y
 - S 1000-N
 - S 1002-B (lichtgrijs)
 - RAL 1013
 - RAL 9001
 - RAL 9003
 - RAL 9010

RAL 9016

- **kroonlijst en dorpels verdiepingen** (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd
- **ramen**
witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister
- **inkomdeur of poort**
zeer donkere kleur - meestal zogenaamd dennengroen: RAL 6009
- **bepaalde te schilderen plint: grijs als imitatie van arduin - te kiezen uit:**
S 3500-N
S 4000-N

Fietsenstalling:

Alle fietsparkeerplaatsen op één niveau zijn voorzien met een as-op-as-afstand van 50 cm op het plan. Dit impliceert dat ze moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem.

De studenten moeten vanuit hun studentenkamer de nodige poorten (de toegangsdeur van de site als de toegangsdeur van de fietsenstalling) kunnen bedienen om bezoekers toe te laten op de site.

Voor de dubbellaagse fietsenstallingen wordt afgeweken van de klassieke fietsenstallingen. Deze moet worden uitgevoerd zoals ingetekend op het plan.

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").

Er kan uitzonderlijk akkoord gegaan worden met het supprimeren van de bestaande rioolaansluitingen in de Erpel- en de Duivelsteeg. Aangezien dit smalle steegjes zijn is de kans dat hier ooit een openbaar gescheiden stelsel voorzien wordt klein. In de Kwaadham zal dit op termijn wel het geval zijn, hierdoor is een nieuwe aansluiting in deze straat te verantwoorden. In het geval dat er reeds een bestaande huisaansluiting zou zitten in de Kwaadham dan is deze verplicht te hergebruiken en zal er geen nieuwe geplaatst worden:

* Aanwezige (wacht)aansluiting(en) in de Kwaadham 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.

* In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * 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 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. 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Regenwaterpijpen op de straatgevel mogen maximaal 10cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Private leidingen op openbaar domein:

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbare verlichting:

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van gevelarmaturen en bekabeling van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Niveau 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.

Inritten:

Er zijn geen inritten meer voor wagens, enkel op de hoek Erpelsteeg - Ursulinenstraat wordt een verlaging van 2m toegestaan ifv de fietstoegang.

Niveau openbaar domein:

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

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegnis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegnis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Sloop:

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

Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Exploitatie studentenhuisvesting:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (afgeleverd op 8 augustus) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Bemaling:

1. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
2. Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.
3. Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://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:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder

waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Stads kantoor 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).

Distributiekabel:

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Objecten openbaar domein:

Straatnaamborden moeten voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van verkeersborden, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein in de Kwaadham verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Signalisatie fietsenberging:

Het complex heeft twee hoofdtoegangen: één aan Kwaadham en één op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg. De toegang voor fietsers bevindt zich eveneens op deze hoek, zoals ook vandaag het geval is. Het is belangrijk dat bezoekers duidelijk geïnformeerd worden over deze toegangslocatie, en dat zij via discrete signalisatie naar het juiste adres worden geleid.

OPMERKINGEN MILIEU

Exploitatie studentenhuysvesting:

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

Om de geluidshinder afkomstig van de warmtepomp 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 ventilatortoeertallen 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>).

Bemaling:

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

- het merk en serienummer

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

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

2. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase

bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

3. Het bemalingswater is niet geschikt om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

4. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Het is aanbevolen om een gecontroleerde bemaling te voorzien zodat het grondwaterpeil niet verder verlaagd wordt dan nodig is.

5. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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_07638 - OMV_2025032434 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning + het exploiteren van een warmtepomp en het exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Duivelsteeg, Erpelsteeg, Kwaadham en Ursulinenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025032434

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_KWAADHAM.U_S_N_ERPELSTEEG.pdf	wdwqN6blyF1rW7TXTtTpXw==
BA_KWAADHAM.U_T_N_T2.pdf	SYkwgtqhdxnRHzv8FwZQyg==
BA_KWAADHAM.U_T_N_T1.pdf	PtMRh0nq3js4gMSQCZTVEQ==
BA_KWAADHAM.U_T_B_T2.pdf	jMYtZ1nOe7g8d60mN5sZNQ==
BA_KWAADHAM.U_T_B_T1.pdf	AldZuw6O4w1e2AR1rZpBlw==
BA_KWAADHAM.U_S_N_URSULINESTRAAT.pdf	xzXNo/RwzBrgPm8/Lnb9iQ==
BA_KWAADHAM.U_S_N_KWAADHAM.pdf	Y0Ax+JPoI6VOw1roJUV6Mg==
BA_KWAADHAM.U_S_N_DUIVELSTEEG GEVEL.pdf	ylY2XXsPRJ33AjMHgTpXAg==
BA_KWAADHAM.U_S_B_DD'.pdf	N+s2r9MIYIQK2G70MfF9/g==
BA_KWAADHAM.U_S_B_CC'.pdf	sWbgOrPOIsGYqrkfOwWuGA==
BA_KWAADHAM.U_S_B_BB'.pdf	nUqLprGVL2x6grZWV0QorQ==
BA_KWAADHAM.U_S_B_AA'.pdf	ceSxPwPFPcml22GWz24ThA==
BA_KWAADHAM.U_P_N_DAK.pdf	Z0pIP18z3xfE53ff2yzSwQ==
BA_KWAADHAM.U_P_N_0.pdf	/GFQjdIJ3lZzrRwQaWXs6w==
BA_KWAADHAM.U_P_N_+5.pdf	AsUfIYi1Zu2++yeV4IGNKA==
BA_KWAADHAM.U_P_N_+4.pdf	g/a0+6cYaarmJYoki3UddQ==
BA_KWAADHAM.U_P_N_+3.pdf	uc/k86ZRRHrgHuQf0EKJ/w==
BA_KWAADHAM.U_P_N_+2.pdf	uFWzKBI2vp0paRHjRvtfog==
BA_KWAADHAM.U_P_N_+1.pdf	t82zbgAF+qdle4ppuyVSJw==
BA_KWAADHAM.U_P_N_-1.pdf	3YloTgR7ipg7+ZDCOpfrDA==
BA_KWAADHAM.U_P_B_DAK.pdf	UCa0wSd0TqyrWVen+0Ro6w==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+5.pdf	HPoGJV2Akj6bbqnsP0Fb4Q==

BA_KWAADHAM.U_P_B_+4.pdf	/n2IKZVdAiNhT05URiuRuA==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+3.pdf	ado8QclCtmnpBbb3JaWSQQ==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+2.pdf	2OMi71IYHMG30dwM8jiedg==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+1.pdf	fPVQT2aV3Z3FsmNi+ry06g==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+0.pdf	Nh+cnsuvA9uCDXZ3mUd0ow==
BA_KWAADHAM.U_P_B_+0.5.pdf	G5uphKmpNAd5eu6rdCHcTA==
BA_KWAADHAM.U_P_B_-1.pdf	y8csDxtalsZmE8Xa9c1pCA==
BA_KWAADHAM.U_L_N.pdf	10Y/+sf3Yse1fUq5U2nSHw==
BA_KWAADHAM.U_I_N.pdf	PpmndiSdIJCf52CtC7/NXQ==
BA_KWAADHAM.U_I_B.pdf	z6WNR/0gzuop067UhJzIEw==
BA_KWAADHAM.U_G_N_URSULINENSTRAAT.pdf	01G6hOzDcsHQ3OlvoYPh8Q==
BA_KWAADHAM.U_G_N_KWAADHAM.pdf	4BToX1UQgeMov9HvhEAZdQ==
BA_KWAADHAM.U_G_N_ERPELSTEEG.pdf	VXMEIESmzt0VKjOq5vB5ag==
BA_KWAADHAM.U_G_N_DUIVELSTEEG.pdf	KDYCqe/shaNp2lxWm3DNvw==
BA_KWAADHAM.U_G_B_URSULINENSTRAAT.pdf	WhTuSUw93BOu7BbabdJn+Q==
BA_KWAADHAM.U_G_B_KWAADHAM.pdf	suFrQeJjXZLAXZqduTCGJw==
BA_KWAADHAM.U_G_B_ERPELSTEEG.pdf	6TqpXIAXmo+A9ou6YLGn/w==
BA_KWAADHAM.U_G_B_DUIVELSTEEG.pdf	XipW8DZ22kr0Ui8C37aaxw==
BA_KWAADHAM.U_L_B.pdf	OqdEkLa+njs1/MnbqmgGOg==