



2025_CBS_08276 OMV_2024149595 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint + het exploiteren van 4 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

3M VASTGOED BV met als contactadres Gustaaf De Smetlaan 5, 9831 Sint-Martens-Latem en De heer Mathieu Martens met als contactadres Gustaaf De Smetlaan 5, 9831 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2024149595) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 mei 2025.

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

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint + het exploiteren van 4 warmtepompen

- Adres: Zwijnaardsesteenweg 755-807, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 618E3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectsite is gelegen langs de Zwijnaardsesteenweg, in de wijk Nieuw Gent - UZ. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing en een mix van functies, waaronder handel, horeca en wonen. Het perceel wordt aan de linkerzijde geflankeerd door een meergezinswoning (drie - vier bouwlagen met hellend dak), terwijl zich aan de rechterzijde een trage doorsteek bevindt richting de Muilaardstraat en het Henry Storypark. Achteraan grenst de site aan een openbare groenzone, dat rechts aansluit op de Coca-Cola site.

De projectsite betreft een perceel met een oppervlakte van ca. 1.106 m². Op de site bevindt zich een meergezinswoning met 27 woonentiteiten en een commerciële plint met twee handelsruimtes. Het gebouw bestaat uit zes bouwlagen (dakrandhoogte: ca. 19,82 m excl. trappenkoker).

De meergezinswoning beschikt over een ondergrondse bouwlaag die zich uitstrekt tot tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen. Deze bouwlaag bevat verschillende bergingen en functioneert tevens als ondergrondse parkeergarage met 17 autostaanplaatsen. Deze ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een helling in de rechter zijtuinstrook. Tevens bevinden er zich 10 garageboxen achteraan het perceel. In totaal zijn er 27 autostaanplaatsen op het terrein.

Het volledige terrein is verhard en bebouwd.

De garageboxen zijn ingeplant tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen. Ze hebben een gezamenlijke footprint van 137,9 m² en zijn afgewerkt met een plat dak. De garageboxen zijn bereikbaar via een oprit in de linkerzijtuinstrook.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een bestaande meergezinswoning tot een studentenhuusvesting met commerciële functies op het gelijkvloers. In het kader van deze herontwikkeling worden de bestaande garageboxen en een deel van de ondergrondse parkeergarage gesloopt. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als publiek toegankelijke groenzone en overgedragen aan de stad.

Het project omvat een commerciële plint met twee handelsruimtes, 68 studentenkamers, zes leefkeukens en bijhorend sanitair.

De handelsruimtes bevinden zich op het gelijkvloers en hebben een oppervlakte van 143,6 m² bvo en 122,3 m² bvo. Beide ruimtes hebben een aparte toegang via de voorgevel van het gebouw.

De studentenkamers bevinden zich op de verdiepingen. Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

- 48 basiskamers (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²)
- 10 kamers met eigen sanitair (min. 15 m²)
- 10 kamers studio's met eigen sanitair en kitchenette (min. 21 m²)

Ter hoogte van de ondergrondse bouwlaag wordt een collectieve leefruimte van 85,55 m² voorzien, met een aangrenzende buitenruimte in de vorm van een patio. Op elke verdieping bevindt zich een leefkeuken (16,55 m² of 17,95 m²), centraal langs de rechtergevel. Per bouwlaag zijn er twee douches en twee toiletten, met uitzondering van de derde verdieping, waar een toegankelijke badkamer met douche wordt ingericht. Het gedeeld sanitair is telkens centraal gepositioneerd ter hoogte van de trappenkokers.

De inkomzone voor studenten bevindt zich in het nieuwe volume en is ontworpen met aandacht voor toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers. De inkomhal is bereikbaar via een helling vanaf het openbaar domein en biedt directe toegang tot de lift en trappenhal. Een tweede trappenhal, gesitueerd tussen de handelsruimten, verleent eveneens toegang tot de studentenkamers.

In de ondergrondse bouwlaag wordt een fietsenstalling voor de studenten ingericht met 82 plaatsen (68 voor studenten, 14 voor bezoekers), toegankelijk via een luie trap met fietsgoot in de rechterzijtuinstrook. Voor de handelsruimten worden zes bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien (drie in de aanbouw, drie ondergronds). In de voortuin is een niet-overdekte fietsenstalling voor acht bezoekersfietsen voorzien. Alle stallingen maken gebruik van een hoog-laag systeem.

Verbouw- en uitbreidingswerken

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande volume uitgebreid en grondig verbouwd:

Nieuw volume

Aan de linkerkant van het bestaande gebouw wordt een nieuw volume opgericht, aansluitend op de wachtgevel van de buur. Dit volume wordt ingeplant op de rooilijn, is 7,10 m breed ter hoogte van de rooilijn en telt drie bouwlagen met een plat dak (dakrandhoogte ca. 9,54 m). De bouwdiepte bedraagt 12 m op alle niveaus.

Op het gelijkvloers worden een elektriciteitscabine, afvalberging en fietsenstalling voorzien, evenals de hoofdingang voor de studenten. De verdiepingen worden intern verbonden met het bestaande gebouw en ingericht met studentenkamers.

Aanpassingen aan het bestaande gebouw

Ondergrondse bouwlaag

De kelder bevat momenteel bergingen en 17 autostaanplaatsen, bereikbaar via een oprit in de rechterzijtuinstrook. Ca. 340 m² van deze bouwlaag wordt gesloopt en overgedragen aan het openbaar domein. Het resterende deel wordt heringericht als fietsenstalling, collectieve leefruimte met patio en technische berging. De toegang wordt aangepast tot een luie trap met fietsgoten (helling 18,3%).

Gelijkvloers

De bestaande handelsruimten en woonentiteiten worden intern verbouwd. In de nieuwe toestand blijven twee handelsruimten behouden.

Verdiepingen

In de bestaande toestand bevinden zich op de verdiepingen telkens twee appartementen en drie studio's (totale gebouw = 27 woonentiteiten) met inpandige terrassen. Deze voormalige appartementen zullen worden omgevormd tot studentenkamers, leefkeukens en gemeenschappelijk sanitair. Deze werken betreffen interne verbouwingswerken. De inpandige terrassen worden verwijderd en worden geïntegreerd binnen het gebouw.

Gevels en dakafwerking

De betonnen kolommenstructuur blijft behouden. De bestaande gevelschil wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe draagmuur met isolatie en metselwerk. Er wordt gekozen voor een crèmewitte gevelsteen met donkergrijze voeg. De plint en het buitenschrijnwerk worden afgewerkt in aluminium. Het nieuwe volume krijgt dezelfde materiaalafwerking.

De platte daken worden, met uitzondering van het dak boven de technische ruimte en trappenhal/liftkoker, ingericht als groendaken met een buffervolume van 50 l/m². Het dak boven de technische ruimte en trappenhal/liftkoker (129,33 m²) wordt aangesloten op een hemelwaterput van 30.000 liter.

Omgevingsaanleg

Slopen en herinrichting

De 10 garageboxen achteraan het terrein worden afgebroken. Een deel van de ondergrondse parkeergarage wordt eveneens gesloopt. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als uitbreiding van de bestaande achterliggende groenzone (340 m²) en overgedragen naar het openbaar domein. Centraal in deze groenzone wordt een verdiept infiltratiegebied voorzien (+/- 20 cm) voor natuurlijke waterinfiltratie.

Buitenruimte studenten

Een deel van de ondergrondse structuur blijft behouden en wordt ingericht als patio (74,7 m²), gekoppeld aan de collectieve leefruimte op -1. De patio wordt aangelegd met klinkers.

Toegangen

De studentenhuysvesting en commerciële functies zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein via een helling (ca. 6,2% – 6,8%) of een pad met treden. De ondergrondse fietsenstalling is bereikbaar via een luie trap in de rechterzijtuinstrook. Tot slot wordt in de voortuin een dwarse parkeerplaats ingericht als park and ride voor studenten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 4 lucht/water warmtepompen met elk één koelkring met een	28 kW

	compressorvermogen van 7kW, een totaal compressorvermogen van 28kW (elektrisch) en 64kW (thermisch) klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/06/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een sociale woning.

(Litt. Z-5-64)

* Op 12/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen) met 2 winkels, 27 appartementen en garages voor 27 auto's. (Litt. Z-4-68)

* Op 16/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclames.

(2015/04018)

Verkavelingsvergunningen

* Op 25/11/1966 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1966 GE 018/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 14 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 28 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 juni 2025 onder ref. 070977-003/PV/2025:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- Het liftsas op het gelijkvloers dient vrij te blijven van brandlast. Dit lokaal maakt deel uit van de evacuatiweg; er mag geen zitmeubilair aanwezig zijn.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.2. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 juni 2025 onder ref. 5000103319:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Oprichting van een distributiecabine of klantcabine (afhankelijk van gevraagde en soort vermogen dat er dient aangesloten te worden)

-Uitbreiding van het laagspanningsnet en/of middenspanningsnet

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

dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, 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'.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4.3. Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De

Lijn afgeleverd op 30 juni 2025:

Gezien de aanwezigheid van een geëlektrificeerde tramlijn met bovenleidingen (en eventueel al dan niet muurankers) is het noodzakelijk om bijgevoegde veiligheidsinstructies strikt op te volgen. (zie bijlage Omgevingsloket) Bovendien is het nuttig om nu reeds contact te zoeken met de lokale deskundigen om te bespreken wat er eventueel nodig is om de planning en de veiligheid vlot te laten verlopen."

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. AD-25-659:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen omvatten:

** Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en wijziging van het aantal woongelegenheden.*

> Dit omvat de sloop van de garageboxen, de gedeeltelijke sloop van de ondergrondse parking, en de verbouwing van de bestaande meergezinswoning tot een grootschalig studentenhuisvestingscomplex met 68 units en een commercieel gelijkvloers.

** Terreinaanleg/reliëfwijziging – heraanleg van het terrein met beperkte reliëfwijzigingen.*

> Dit omvat de aanleg van het nieuwe stukje park op de plaats van de deels gesloopte ondergrondse parking.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Bemerkingen op het dossier:

** Er wordt volgens het ontwerp een nieuwe rioolaansluiting voorzien terwijl Farys adviseert om de bestaande aansluiting te hergebruiken.*

** Het aansluitpeil is volgens het ontwerp voorzien op -0,80m t.o.v. het maaiveld. De op het ontwerp voorziene aansluitdiepte kan echter niet gegarandeerd worden en zal echter bepaald worden door het aansluitpeil van de bestaande rioolaansluiting. (zie het BWVR : "De klant dient bij het ontwerp van de privéwaterafvoer rekening te houden met een mogelijke maximale diepte van 50 cm (BOK) onder het maaiveld ter hoogte van de rooilijn en aanwezigheid van objecten op het openbaar domein.")*

** Op het hemelwaterdocument is bij artikel 24 terug te vinden dat het infiltratievolume = 6.500 liter. Op de plannen wordt telkens 6.500 m³ vermeld hetgeen eigenlijk 6,5 m³ dient te zijn.*

Ons advies is gunstig.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** 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.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1966 GE 018/00 van 25 november 1966). De aanvraag heeft betrekking op lot 25. De zonering volgens deze verkaveling is *strook voor appartementsgebouw, strook voor koeren en hovingen en strook voor autobergplaatsen en werkplaatsen.*

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 10: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

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.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is **Deel 4, Hoofdstuk 3** van het Algemeen Bouwreglement (grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen) integraal van toepassing:

- Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning
Op het perceel bevinden zich geen te beschermen eengezinswoningen.
- Artikel 4.23 - Minimum aantal units
Er worden 68 studentenunits gerealiseerd binnen het project.
- Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten
Het ontwerp voorziet niet in een conciërgewoning. Het voorzien van een inwonende conciërge staat niet opgenomen in de beheersovereenkomst en is bijgevolg niet verplicht. Het algemeen bouwreglement heeft dergelijke inwonende conciërge wel mogelijk gemaakt.
- Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Aan de aanvraag wordt een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Hogeschool Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.

- Artikel 4.26 - Verplichte menging per project. Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.
De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 68 studentenunits worden er 48 kamers van 12 m² zonder voorzieningen ingericht (70%), 10 kamers van 15 m² met eigen sanitair (15%) en 10 studio's met eigen sanitair en kitchenette van 21 m² (15%).
- Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units
De vrije hoogte bedraagt min. 2,68 m.
- Artikel 4.29 - Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.
Er wordt voorzien in een afvallokaal met een oppervlakte van 30,3 m² dat rechtstreeks wordt ontsloten naar het toegangspad dat uitgaat op de Zwijnaardsesteenweg.
- Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.
De kamers voldoen aan deze minimale normen.
- Artikel 4.31 - Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk.
Er worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen voorzien voor die kamers die niet over eigen sanitair en/of keuken beschikken.
- Artikel 4.32 - Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel.
Ter hoogte van verdieping drie wordt voor acht studentenkamers zonder sanitair één wc en één rolstoeltoegankelijke badkamer met wc ingericht. In principe zouden er twee wc's en twee douches moeten zijn. Echter bevinden er zich op verdieping vier voldoende wc's en douches voor het aantal units zonder sanitair, bijgevolg kan men zich nog naar het bovenliggend verdiep verplaatsen. Er kan een afwijking worden toegestaan op dit artikel.
- Artikel 4.33 – 4.35 – Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.
Er wordt gekozen om per verdieping een leefkeuken te organiseren. Hierdoor voldoen de leefkeukens op de verdiepingen één en twee niet aan dit artikel. Er zijn immers 14 kamers aangewezen op één leefkeuken. Dit wordt echter gecompenseerd door het voorzien van een grote leefkeuken (85,5 m²) met buitenruimte in de kelderverdieping. De totale oppervlakte wordt wel gegarandeerd, bijgevolg kan een afwijking worden toegestaan op dit artikel.
- Artikel 5.2 – 5.7 – Fietsparkeernormen

Het totaalproject moet voldoen aan de normen uit het [algemeen bouwreglement](#) (GSHV, artikel 4.28) én de [Gentse parkeerrichtlijnen](#) (GSHV). Voor fietsenparking gelden bijkomend ook volgende [richtlijnen](#). Denk eraan dat fietsenstallingen veel ruimte innemen en van in het begin mee in het ontwerp opgenomen moeten worden.

Opdat de fietsenstalling effectief gebruikt zou worden (en fietsen niet los gestald zouden worden), dient deze vlot bereikbaar gemaakt te worden. Een vlot bereikbare fietsenstalling voorkomt tevens dat gebruikers bij de toegang blijven hangen en geluidsoverlast creëren. De plaats van de toegang moet i.f.v. overlast ook goed gekozen worden (bvb. niet ter hoogte van slaapvertrekken van omwonenden).

Opmerking: in combinatie met economische functie: werknemers dienen tevens een overdekte fietsenstalling te hebben, fietsenstalling voor bezoekers moet niet overdekt. (zie hoofdstuk 10 'Omgevingstoets' – mobiliteit)

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Leebeek (beheer: De Vlaamse Waterweg). Het project ligt 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (31 m²)
- nieuwe verharding/terras 160,02 m²
- nieuwe plat dak (530,54 m²) waarvan 401,21 m² wordt aangelegd als groendak
- hemelwaterput (2x15 m³)
- infiltratievoorziening (6,5 m³ en 16 m²)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

Vanop het terras (78,77 m²) achteraan worden er een pompput voorzien, die rechtstreeks op de riolering aansluit. Dit is niet correct, deze dient aangesloten worden op de hemelwaterput.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterput

Er worden 2 hemelwaterputten van 2 x 15 m³.

Hierop worden volgende dakoppervlaktes aangesloten:

-129,33 m²

-160,02 m² terras/helling

Op de plannen is niet aangegeven dat deze oppervlaktes aangesloten zijn op de hemelwaterput.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair op basis van de plannen, in het dossier is ook aangegeven dat er dienstkraantjes aangesloten worden. Het is niet duidelijk in het dossier/plannen hoeveel units aangesloten worden (zie ook verder).

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulstelsel (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Groendak

Het groendak (401,21 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi).

De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:

- 160,02 m² (verharding/terras aangesloten HWP)

- 129,33 m² (dakopp aangesloten HWP)

- 401,2 m² (groendak 50 l/m²)

=489,95 m².

Op de plannen is niet aangegeven welke oppervlaktes aangesloten zijn op de infiltratievoorziening.

Er wordt in het dossier gerekend met 10 aangesloten wooneenheden. Waardoor de volledige aangesloten dakoppervlakte kan afgetrokken worden voor de aanleg van de infiltratievoorziening. Hier kan **niet** mee akkoord gegaan worden. De studentenhuisvesting kan niet aanzien worden als woongelegenheden waarbij er 30 m² per kamer kan afgetrokken worden.

We berekenen het hergebruik op basis van sanitair (17 l/gebruiker) voor 30 gebruikers (verdiep +1/+2), gedurende 20 dagen per maand wat neerkomt op 10 200 l/maand 510 l/dag).

Bijgevolg dient minstens al het sanitair van +1 en +2 (ongeveer 30 studentenkamers) aangesloten worden op de hemelwaterput.

Op basis CIW tool kan dan de totale aangesloten dakoppervlakte 290 m² in mindering gebracht worden.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 200 m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 6 600 m³ en een oppervlakte van 16 m² te hebben.

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 6,5 m³ en 16 m².

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van

de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het nieuw openbaar groen is een versterking van de bestaande groenzone. Door de ontharding en vergroening van een deel van de site levert het project een bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste omgeving.

Voor de realisatie van het project moeten geen bomen gerooid worden.

Voor de sloop- en terreinaanlegwerken wordt in de nabijheid van bestaande bomen gewerkt. In functie van duurzaam behoud is opvolging door een extern bomendeskundige ETW/ETT noodzakelijk.

In overleg met de aanvrager is overeengekomen dat hij zal instaan voor de voorbereidende werkzaamheden, waaronder afbraak, aanvulling met grond, terreinprofilering, het inzaaien met een geschikt mengsel en het verlengen van de bestaande afsluiting. Deze werkzaamheden worden opgenomen in een technisch dossier, dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Groendienst.

Na een gezamenlijke rondgang met de Groendienst kan de definitieve oplevering plaatsvinden en wordt de procedure voor de kosteloze grondafstand opgestart. De aanplanting van de zone zal door de Groendienst zelf worden uitgevoerd, inclusief het latere beheer van het openbaar groen. Er wordt bijgevolg geen waarborgperiode opgelegd voor het openbaar groen.

Bij een eventuele bemalingsaanvraag dient er een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW/ETT om de impact van verdroging op de groenzones binnen de invloedszone te beperken, tenzij de bemaling kan voorzien worden in de winterperiode 15 oktober-15 maart.

Volgende zaken worden opgenomen als **bijzondere voorwaarden**:

- werkzaamheden nabij de bestaande bomen worden opgevolgd door een extern bomendeskundige ETW/ETT
- bij een eventuele bemalingsaanvraag dient er een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW/ETT om de impact van verdroging op de groenzones binnen de invloedszone te beperken, tenzij de bemaling kan voorzien worden in de winterperiode 15 oktober-15 maart.

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

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

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 mits voorwaarden 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 25 juni 2025 tot en met 24 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **10 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Behoud woonfunctie

Meerdere bewoners van het huidige appartementsgebouw uiten hun bezorgdheid over het verlies van hun woonst. Zij geven aan dat zij hun woning wensen te behouden omwille van financiële, medische en emotionele redenen. De appartementen bieden momenteel een betaalbare woonoplossing in Gent. Voor sommigen is verhuizen op latere leeftijd bijzonder moeilijk, mede door hun afhankelijkheid van nabijgelegen voorzieningen zoals het UZ Gent. Daarnaast hebben enkele bewoners op eigen kosten renovaties uitgevoerd om hun woning leefbaar te maken, in de veronderstelling dat zij hun huurcontract konden uitdoen en langdurig in het gebouw konden blijven wonen.

Bespreking bezwaar:

Het bezwaar betreffende het behoud van de huidige woonfunctie verwijst naar de wens van enkele bewoners om hun woonst te behouden omwille van persoonlijke, financiële en medische omstandigheden. Hoewel deze bekommernissen begrijpelijk zijn vanuit individueel perspectief, dienen ze in het kader van de vergunningsaanvraag beoordeeld te worden op hun stedenbouwkundige relevantie.

De aanvraag betreft een functiewijziging en herontwikkeling van het gebouw conform de geldende bestemmingsvoorschriften en beleidskaders. De bestaande woonentiteiten zijn niet vergund als sociale of beschermde woningen. De eigendomssituatie en huurcontractuele

afspraken vallen buiten de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid en maken geen deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling.

Het project draagt bij aan de realisatie van bijkomende studentenhuisvesting, waar ook een hoge nood aan is (zie bezwaar 'functionele en maatschappelijke inpasbaarheid'), en voorziet in een kwalitatieve invulling van het perceel met aandacht voor publieke ruimte.

9.2. Behoud handelszaak

In het woongebouw bevindt zich op vandaag in de plint een uitzendbureau en een krantenwinkel. De aanvraag bedreigt het voortbestaan van deze activiteiten. Dit heeft een grote impact op de uitbater van de handelszaak (inkomensverlies, geen zicht op realistische heropstart elders).

De bezwaarindiener vraagt garanties voor het behoud van de handelszaak, met behoud van huurprijs en een tijdelijke oplossing via een mobiele pop-up container tijdens de werken.

De krantenwinkel is een vaste waarde in de buurt. Er werd geïnvesteerd in de winkelinrichting en in extra dienstverlening zoals postdiensten, wat vooral oudere buurtbewoners ten goede komt.

De buurt heeft nood aan buurtgerichte handelszaken, niet aan extra studentenvoorzieningen.

Bespreking bezwaar: *de aanvraag voorziet het behoud van twee commerciële ruimten op het gelijkvloers. Niettemin zal de uitvoering van de geplande bouwwerken een tijdelijke impact hebben op de bestaande handelsactiviteiten in het gebouw. Indien de huidige handelszaken worden voortgezet, zal tijdens de verbouwingsperiode een oplossing moeten worden voorzien om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen. Aangezien dit een organisatorisch en contractueel aspect betreft, valt het buiten de stedenbouwkundige beoordeling van de vergunningsaanvraag.*

In de bijgevoegde verantwoordingsnota geeft de bouwheer aan bereid te zijn mee te werken aan het onderzoeken van mogelijke tijdelijke alternatieven voor de betrokken handelszaken gedurende de uitvoeringsfase van het project.

9.3. Functionele en maatschappelijke inpasbaarheid

De aanvraag voorziet de vervanging van 27 wooneenheden voor permanente gezinsbewoning door 68 studentenkamers. Dit roept vragen op over de maatschappelijke relevantie van het project, zeker in een stad waar de woonnood hoog is. Bezwaarindieners stellen dat het project kadert in een bredere trend waarbij reguliere woonfuncties steeds vaker moeten wijken voor tijdelijke invullingen. Er leeft bezorgdheid over de duurzaamheid van deze keuze: is het voorzien van studentenkamers een toekomstgerichte oplossing, of dreigt er binnen enkele jaren een overaanbod, zoals eerder het geval was bij assistentiewoningen? Daarnaast wordt de indruk gewekt dat het project vooral financieel gestuurd is, met een hogere opbrengst per vierkante meter voor de ontwikkelaar en een aantrekkelijker huurrendement voor investeerders. Dit roept de vraag op of dit wel een zinvolle invulling is van de schaarse ruimte in een dichtbevolkte wijk.

Bespreking bezwaar:

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005.

Het doel is om de stedelijke behoeften, waarvan grootschalige studentenhuisvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34 000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3800 erkende studentenunits bijkwamen.

Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent.

Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Grootschalige studentenhuisvestingsprojecten kunnen meer inzetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuus zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwwerkzaamheden worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien de stijgende druk en vraag naar studentenhuisvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuisvesting aanzienlijk moet groeien. Het zijn de grote projecten die hierin het echte verschil kunnen maken. Bijkomend zorgt een groot aandeel kamers in hetzelfde gebouw ervoor dat de kamers betaalbaar op de markt kunnen komen.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, handels- en recreatieve functies. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de directe omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) goed verweefbaar is. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Het pand bevindt zich ook in de nabijheid van verschillende hogere onderwijsinstellingen: de campus UZ (Universiteit Gent), campus Vesalius (HoGent), campus De Sterre (Universiteit Gent), campus Ardoyen (Universiteit Gent).

Daarnaast speelt de bereikbaarheid van de plek ook een belangrijke rol voor het verantwoorden van studentenhuisvesting. De locatie in kwestie is zeer goed bereikbaar met de fiets als met het openbaar vervoer.

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

9.4. Inconsistentie met het stedelijk woonbeleid

Volgens de bezwaarindieners is de aanvraag strijdig met het woonbeleid van Stad Gent inzake studentenhuisvesting. Dit beleid is er net op gericht om studenten uit reguliere woningen te houden, zodat deze beschikbaar blijven voor gezinnen en andere bewoners. In dit geval worden bestaande bewoners uit hun woning gezet om plaats te maken voor studenten, wat haaks staat op de beleidsdoelstellingen van de stad.

Bespreking bezwaar:

Het is correct dat in Gent een hoge woonnood heerst op het vlak van kindvriendelijke woningen. Dit blijkt uit de woonstudie uit 2023. Uit de woonstudie blijkt ook een tekort aan studentenkamers. Hoewel een aanzienlijk deel van de studenten dagelijks pendelen, is het de realiteit dat ook het aandeel kotstudenten eveneens fors toeneemt. Er wordt vastgesteld dat er een tekort is aan studentenhuisvesting en dat studenten panden en appartementen bewonen die niet bedoeld zijn als studentenhuisvesting. Er is dus degelijke en vergunde studentenhuisvesting nodig. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Net omwille van hun schaal zijn het de grootschalige studentenhuisvestingsprojecten die een merkelijk verschil kunnen maken om betaalbare studentenhuisvesting te kunnen realiseren. Nieuwe studentenhuisvestingsprojecten zijn bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met het woonbeleid van Stad Gent en zijn er net op gericht om de druk op de woningmarkt te verlichten.

9.5. Verwachte overlast en impact op de omgeving

Er wordt gevreesd voor overlast ten gevolge van de nieuwe invulling. De gekende problematieken zoals nachtlawaai en parkeeroverlast worden verwacht, ondanks de voorziene fietsenstallingen. Volgens de bezwaarindieners verplaatsen studenten zich in de praktijk vaak toch met de wagen. Vooral tijdens verhuisperiodes, doorgaans op maandag en vrijdag, wordt bijkomende druk op het openbaar domein en de omliggende straten verwacht. Dit zou de leefbaarheid van de buurt negatief beïnvloeden.

Bespreking bezwaar:

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

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 studentenhuysvestingsprojecten en andere functies. Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. De meeste studenten bewegen zich van en naar hun kot via het openbaar vervoer. De locatie is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Gent Haardstedestraat', op ca. 80 m. Hier stopt de buslijn 5a/ 5b. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Zwijnaarde Gestichtstraat' met tram T3, voor de deur. De totale reistijd naar het station is ongeveer 8 minuten met de fiets, 9 minuten met het openbaar vervoer en 31 minuten te voet.

De meeste studenten keren op vrijdag terug naar huis, en gebruiken dan vaak het openbaar vervoer, dat op dat moment nog volop beschikbaar is. Studenten die op zondagavond aankomen en zich met het openbaar vervoer verplaatsen, richten zich op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond een student zouden komen ophalen, zullen dit na de spitsuren doen. Waardoor de hinder op het verkeer beperkt blijft.

Ook bij verhuysbewegingen zal het openbaar domein aangewend worden voor parkeren. Deze bewegingen zullen zich vnl. afspelen in het begin en op het einde van het academiejaar en kunnen op die momenten de parkeerdruk verhogen in de buurt. Echter betreffen dit enkele piekmomenten en zal dit niet het hele jaar door zo zijn.

9.6. Strijdigheid met artikel 5.99 Vlaamse Codex Wonen

Het bouwen van grootschalige studentenhuysvesting is in woongebied niet toegestaan (zie art. 5.99 Vlaamse Codex Wonen). Ook de beheersovereenkomst wordt conform art. 5.99 niet correct nageleefd. Het feit dat Gent dit incorrect vertaald heeft in gemeentelijke reglementering doet hier geen afbreuk aan. De Vlaamse wetgeving is prioritair ten opzichte van de gemeentelijke regelgeving.

Bespreking bezwaar:

Stad Gent heeft gekozen om in het Algemeen Bouwreglement (ABR) grootschalige studentenhuysvesting te kwalificeren als gemeenschapsvoorziening en niet als een woonfunctie. 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' is in artikel 4.1 van het ABR van Gent (oud artikel 1 gewijzigd in 2010) opgenomen als een uitzondering op het begrip "woning". In artikel 4.1 van het ABR is dit begrip uitdrukkelijk gekwalificeerd als gemeenschapsvoorziening: 'Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen.' (artikel 4.1.)

Sinds 2010 zijn dergelijke grootschalige studentenhuysvestingscomplexen op grondgebied van Gent enkel vergunbaar als gemeenschapsvoorziening, en mits naleving van de stedenbouwkundige voorschriften in Hoofdstuk 4 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen', waaronder het afsluiten van een beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling (artikel 4.25).

Om die reden valt een – sinds 2010 in Gent – 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' niet onder het toepassingsgebied van artikel 5.93 Vlaamse Codex Wonen (VCW). Het gaat immers niet om projecten van woningbouw, meer bepaald niet om 'groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden' en 'de bouw of de herbouw van

appartementengebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden' (artikel 5.93 VCW).

De beheersovereenkomst voor de grootschalige studentenhuisvesting moet om deze redenen niet worden afgetoetst aan artikel 5.99 Vlaamse Codex Wonen, maar wel aan artikel 4.25 ABR. In artikel 4.25 van het ABR wordt de verplichting opgelegd dat elke grootschalige studentenhuisvesting moet beschikken over een beheersovereenkomst met een hogere onderwijsinstelling. De vereisten voor deze beheersovereenkomst zijn vastgelegd in het ABR. De beheersovereenkomst gevoegd bij het ingediende studentenhuisvestingsproject voldoet aan de voorwaarden uit het ABR.

De Stad Gent treedt sinds 2010 consequent op: Ook in alle – sinds 2010 – vergunde omgevingsvergunningen voor grootschalige studentenhuisvesting opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen werd een beheersovereenkomst toegevoegd die in overeenstemming is met het ABR, doch niet met de voorwaarden voor een beheersovereenkomst zoals opgenomen in artikel 5.99 Vlaamse Codex Wonen.

10. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024149595, betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint + het exploiteren van 4 warmtepompen, gelegen te Zwijnaardsesteenweg 755-807, 9000 Gent.

Dit project werd intensief voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 februari 2024. Nadien was er verdere begeleiding via mail en ontwerpworkshop.

Conclusie: Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer en de input van tijdens de werksessies. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Locatiekeuze en programma

De aanvraag voorziet in de verbouwing en uitbreiding van een bestaande meergezinswoning tot een studentenhuisvesting met commerciële functies op het gelijkvloers.

Commerciële plint

De commerciële ruimtes bieden de mogelijkheid om belangrijke buurtondersteunende voorzieningen te realiseren, zoals winkels, kantoren en horeca. Deze functies spelen een cruciale rol in het vervullen van de dagelijkse behoeften van zowel de studenten als de omliggende buurtbewoners.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied buiten 9000. Het principe van de commerciële levendige plint is in deze

categorie van toepassing. Het principe houdt in dat de economische functie niet vervangen mag worden door een woonfunctie. In de plint moet een economische functie behouden worden en deze moet zichtbaar zijn van buitenaf. De etalage mag niet dichtgemaakt of afgeplakt worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvraag voorziet in het behoud van een commerciële plint waardoor de principes van de Visienota Detailhandel en Horeca worden nagestreefd.

Studentenhuisvesting

De nood aan bijkomende studentenhuisvesting is gezien het toenemende aantal studenten in Gent zeer hoog. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Dergelijke grote studentenhuisvestingsprojecten worden bij voorkeur gelokaliseerd in de buurt van of op een onderwijscampus, vlak bij voorzieningen, hoogwaardig, openbaar vervoer en vlotte fietsassen.

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.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de directe omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) goed verweefbaar is. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

In de onmiddellijke omgeving komen meerdere studentencampussen voor die de locatie voor deze studentenhuisvesting kunnen verantwoorden. Onder meer Campus Vesalius, Campus, UZ, De Sterre en Technologiepark Ardoyen situeren zich in de nabijheid.

Daarnaast speelt de bereikbaarheid van de plek ook een belangrijke rol voor het verantwoorden van studentenhuisvesting. De locatie in kwestie is zeer goed bereikbaar met de fiets als met het openbaar vervoer. De projectsite is gelegen langs een hoofdfietsroute cfr. de structuurvisie Ruimte voor Gent. Hoofdfietsroutes in stedelijk gebied schakelen belangrijke stedelijke functies zoals scholen, kantoren, parken, recreatiecomplexen al fietsend aan elkaar.

De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Gent Haardstedestraat', op ca. 80 m. Hier stopt de buslijn 5a/ 5b. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Zwijnaarde Gestichtstraat' met tram T3, voor de deur. De totale reistijd naar het station is ongeveer 8 minuten met de fiets, 9 minuten met het openbaar vervoer en 31 minuten te voet.

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

Met het project worden ca. 68 studenten ingebracht in de wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij erkend. Voor dergelijk project blijft het dus ook essentieel dat eventuele hinder vermeden wordt. In functie hiervan wordt vastgesteld dat de architectuur en de indeling van het gebouw inspeelt op deze bezorgdheden (zie verder, INPLANTING, GABARIT EN INRICHTING).

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

Conclusie

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

Inplanting, gabarit en inrichting

Inplanting & gabarit

Het bestaande volume van het gebouw wordt hoofdzakelijk intern verbouwd. De volumetrie van het gebouw wijzigt nauwelijks, enkel de inpandige terrassen worden verwijderd en worden geïntegreerd binnen het gebouw. Op deze manier wordt extra bruikbare woonoppervlakte gecreëerd.

Het volume behoudt, zoals in de bestaande toestand, min. 4 m afstand tot de zijdelinkse perceelsgrens. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalende te beperken. Achteraan en rechts van het perceel bevindt zich openbaar domein, wat visuele en functionele openheid garandeert.

Daarnaast wordt het gebouw uitgebreid met een nieuw volume in de linkerzijtuinstrook. Dit volume wordt ingeplant op de rooilijn en sluit aan op de wachtgevel van de linkeraanpalende meergezinswoning. De uitbreiding telt drie bouwlagen en vormt een overgang tussen de linkeraanpalende bebouwing (vier bouwlagen) en het bestaande hoofdvolume (zes bouwlagen). De bouwhoogte en -diepte van het nieuwe volume worden afgestemd op de linkeraanpalende bebouwing, waardoor een harmonieuze aansluiting in de gevelrij ontstaat. Er wordt niet dieper gebouwd dan de linkeraanpaler, de bouwdiepte bedraagt 12 m voor alle bouwlagen, waardoor de impact van het nieuwe volume op de aanpalende voldoende beperkt zal zijn.

De inplanting en vormgeving van het nieuwe volume zorgen voor een stedenbouwkundig verantwoorde integratie in de omgeving. Door de beperkte bouwhoogte en de aansluiting op de bestaande rooilijn wordt de impact op de aanpalenden tot een aanvaardbaar niveau beperkt. De uitbreiding draagt bij aan een geleidelijke opbouw van het gabarit binnen het straatbeeld en versterkt de leesbaarheid van de gevelwand.

De voorgestelde ingreep respecteert de gangbare normen inzake bouwhoogte, bouwdiepte en inplanting, en draagt bij aan een kwalitatieve invulling van het perceel met het oog op studentenhuisvesting.

Inrichting

Commerciële plint

Binnen het project worden twee volwaardige handelsruimtes voorzien met een bruto vloeroppervlakte van respectievelijk 109,94 m² en 143,6 m². Beide handelszaken beschikken over een eigen toegangsdeur in de voorgevel, wat zorgt voor een duidelijke en autonome toegang vanaf het openbaar domein.

De handelsruimtes worden zodanig ontworpen dat ze beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval, wat bijdraagt aan het gebruikscomfort en de ruimtelijke kwaliteit van de commerciële functies. De oppervlaktes zijn geschikt voor diverse handelsactiviteiten en dragen bij aan de levendigheid van het straatbeeld. Bij voorkeur worden op deze locatie buurtgerichte functies ingericht.

Studentenhuisvesting

Het project voorziet in een kwalitatieve mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau. De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd.

Op elke verdieping, met uitzondering van het gelijkvloers waar zich de commerciële functies bevinden, wordt een gemeenschappelijke leefkeuken en sanitair voorzien. Daarnaast wordt één grote gemeenschappelijke leefkeuken met buitenruimte voorzien in de ondergrondse bouwlaag.

De leefkeukens op de verdiepingen situeren zich langs de rechterzijgevel en kijken uit op openbaar domein. Er wordt bewust gekozen om de 'luidere functies' rechts in het gebouw te voorzien en de kamers (de stillere functies) te laten aansluiten op de linkerbuur. Het sanitair wordt centraal het gebouw voorzien, nabij de trappenhallen, waardoor deze vlot toegankelijk zijn voor iedereen.

Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens.

De fietsenstallingen voor de studenten worden inpandig en ondergronds voorzien. Deze ondergrondse parking is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via een luie trap met fietsgoot rechts op het perceel. Op deze manier, wordt een vlotte plaatsing gefaciliteerd en wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein vermeden. (zie 'mobiliteit')

Omgevingsaanleg

Een deel van de ondergrondse parkeergarage wordt gesloopt, waardoor ruimte vrijkomt die zal worden ingericht als groenzone. Deze nieuwe groene inrichting vormt een versterking van de bestaande groenzone en draagt bij aan de uitbouw van het groen-blauw netwerk van de Leebeekvallei, conform de ambities van de wijkstructuurschets. Door de ontharding en vergroening van een deel van de site levert het project een concrete bijdrage aan de realisatie van een klimaatrobuuste en duurzame leefomgeving (zie ook hoofdstuk 7 'Natuurtoets').

Daarnaast blijft een deel van de structuur van de ondergrondse parkeergarage behouden. Deze ruimte wordt herbestemd als patio (oppervlakte: 74,7 m²). Deze patio fungeert als private buitenruimte voor de studenten en is rechtstreeks gekoppeld aan de collectieve leefruimte op niveau -1. Het voorzien van een buitenruimte voor studenten is positief en draagt bij aan het wooncomfort. De oppervlakte van de patio blijft voldoende beperkt, waardoor deze beheersbaar blijft in gebruik en beheer. De patio wordt zodanig gepositioneerd dat er minstens

4,25 meter afstand wordt behouden tot de linkerperceelsgrens. Hierdoor wordt de impact op de aanpalende percelen voldoende beperkt en blijft de privacy gewaarborgd.

In de voortuin worden twee toegangspaden tot het gebouw voorzien, één via een helling en één via een pad met treden. Op deze manier is het gebouw ook toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Daarnaast wordt één parkeerplaats (park and ride) aangelegd, dwars op de straat. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan. Het voorzien van een parkeerplaats dwars op het openbaar domein legt een te grote ruimteclaim en creëert een te groot conflictpunt, wat leidt tot onveilige verkeerssituaties. Er wordt slechts één oprit op het openbaar domein toegestaan en dat is in functie van de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling nl. een oprit met een breedte van 2 m. De parkeerplaats wordt uit de vergunning gesloten. De vrijgekomen ruimte moet als groene en onverharde ruimte worden aangelegd om het groene karakter van de voortuin te versterken. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Mobiliteit

De studenten zullen over 82 fietsstelplaatsen beschikken (68 plaatsen voor studenten en 14 voor bezoekers). Voor het personeel van de commerciële functies worden zes fietsstelplaatsen voorzien. Voor bezoekers wordt een niet-overdekte fietsenstalling met acht fietsstelplaatsen voorzien in de voortuin. De fietsstelplaatsen zijn toegankelijk vanuit de Zwijnaardsesteenweg. Er wordt één park and ride plek voorzien in de voortuin.

Openbaar vervoer

De projectsite is goed bereikbaar via het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Gent Haardstedestraat', op ca. 80 m. Hier stopt de buslijn 5a/ 5b. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Zwijnaarde Gestichtstraat' met tram T3, voor de deur. De totale reistijd naar het station is ongeveer 8 minuten met de fiets, 9 minuten met het openbaar vervoer en 31 minuten te voet.

Fiets

De stedelijke parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. De parkeerrichtlijnen vragen minstens 68 fietsparkeerplaatsen voor de studenten en minstens 14 voor hun bezoekers, minstens zes fietsparkeerplaatsen voor de commerciële functies/detailhandel (met aanname dat 80% van de bvo gezien kan worden als nho) waarvan minstens vijf voor bezoekers.

Fietsparkeren:

- er worden voldoende fietsstelplaatsen voorzien:
 - > 68 voor de studenten en 14 voor bezoekers;
 - > 6 voor het personeel en 8 voor bezoekers
- de ondergrondse fietsenstallingen zijn toegankelijk via een luie trap met fietsgoot, dit is oké. In functie van optimale bereikbaarheid wordt gevraagd om een luie trap te combineren met een conforme fietslift. Dit is belangrijk omdat ondanks de aanwezigheid van een luie trap sommige mensen toch moeite kunnen hebben met het beklimmen of afdalen van steilere hellingen. In voorliggend geval betreft het hoofdzakelijk een verbouwing van een bestaand gebouw waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande gebouwstructuren waardoor het technisch en structureel niet mogelijk is een bijkomende fietslift in het gebouw te integreren. Er kan bijgevolg een afwijking worden toegestaan op het plaatsen van een fietslift.

- de fietsenstallingen garanderen gebruikscomfort: de fietsenstallingen voor de studenten en voor het personeel zijn overdekt, en de breedte van de as-op-as afstanden en gangpaden voldoen aan de stedelijke richtlijnen. De fietsenstallingen voor de bezoekers van de handelsruimtes zijn vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein en zijn gebruiksvriendelijk;
- de fietsenstallingen voor de studenten en het personeel zijn afsluitbaar en fietsen kunnen dus veilig gestald worden;
- er moeten geen buitenmaatse fietsen voorzien worden.

Auto

Er wordt één park and ride plaats ingericht in de voortuin, dwars op het openbaar domein. Deze parkeerplaats heeft een te grote impact op het openbaar domein en wordt bijgevolg uit de vergunning gesloten. Conform de parkeerrichtlijnen zijn geen autoparkeerplaatsen noodzakelijk, niet voor de studentenhuysvesting en niet voor de handelsruimtes.

Studenten verplaatsen zich vooral met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer. Door geen autostaanplaatsen te voorzien wordt autogebruik niet gestimuleerd.

De handelsruimtes zijn beperkt in oppervlakte waardoor deze onder de drempelwaarde vallen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

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

Dit wordt als **opmerking** opgenomen

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 4 lucht/water warmtepompen met elk één koelkring met een compressorvermogen van 7kW, een totaal compressorvermogen van 28kW (elektrisch) en 64kW (thermisch) Nieuw	28 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024149595 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuysvesting met een commerciële plint + het exploiteren van 4 warmtepompen aan 3M VASTGOED bv (O.N.:0635952784) en de heer Mathieu Martens gelegen te Zwijnaardsesteenweg 755-807, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 4 lucht/water warmtepompen met elk één koelkring met een compressorvermogen van 7kW, een totaal compressorvermogen van 28kW (elektrisch) en 64kW (thermisch) Nieuw	28 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- het aanleggen van een park and ride parkeerplaats in de voortuin

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (advies van 19 juni 2025 onder ref. 070977-003/PV/2025) moeten strikt worden nageleefd.

- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 25 juni 2025 onder ref. 5000103319) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van de **Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn** (advies van 30 juni 2025) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 10 juli 2025 onder ref. AD-25-659) moeten strikt worden nageleefd.

Groenzone

- werkzaamheden nabij de bestaande bomen worden opgevolgd door een extern bomendeskundige ETW/ETT
- bij een eventuele bemalingsaanvraag dient er een bevoeiingsplan opgesteld te worden door een boomdeskundige ETW/ETT om de impact van verdroging op de groenzones binnen de invloedszone te beperken, tenzij de bemaling kan voorzien worden in de winterperiode 15 oktober-15 maart.

Commerciële plint:

De etalage mag niet dichtgemaakt of afgeplakt worden.

Voortuin:

De vrijgekomen ruimte door het schrappen van de park and ride parkeerplaats moet groen en onverhard worden aangelegd.

Pompput:

Thv het terras (78,77 m²) achteraan wordt er een pompput voorzien, die rechtstreeks op de riolering aansluit. Dit is niet correct, deze dient aangesloten worden op de hemelwaterputten.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Hemelwaterput:

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulsysteem (technische info zie achtergronddocument bij de GSVH).

Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Minstens dient al het sanitair van +1 en +2 (ongeveer 30 studentenkamers) aangesloten worden op de hemelwaterput.

Groendak:

Het groendak (401,21 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Ondergrondse constructies:

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

Bemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Op de rooilijn moet er rekening gehouden worden met de peilen van het openbaar domein, deze zullen niet aangepast worden.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn. Dit moet aangepast worden.

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

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter (ifv de ondergrondse fietsenstalling) op het openbaar domein worden toegestaan, deze oprit is aan te passen. De andere oprit is te verwijderen. Zie opmerkingen.

Er wordt geen autostaanplaats meer vergund op dit perceel.

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:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Openbaar groen

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek

- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. Het openbaar groen wordt voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storing in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024149595**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt (niet-relevante items te schrappen!):

- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Voor het eventueel wegnemen van de **anti-parkeerpa(a)l(en)** voor het bouwterrein, 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 met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de anti-parkeerpa(a)l(en) 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen of aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden en de toegestane oprit aangepast 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, Stads kantoor, 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

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Huisnummering:

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

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

Geluid:

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 vervalt termijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_08276 - OMV_2024149595 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning tot grootschalige studentenhuisvesting met een commerciële plint + het exploiteren van 4 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024149595

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_22-543_3D_N_47_3D SCHADUWSTUDIE.pdf	ieq4jIWn5yTN1EKfTlougg==
BA_22-543_3D_N_40_3D VOORGEVEL.pdf	mhM6CY88vOkx8JyrxaWVKw==
BA_22-543_3D_N_41_3D terreinaanleg park.pdf	Un9Mas+gur/rPNIhR7sLag==
BA_22-543_G_B_11_Voorgevel BT.pdf	Gl1n7SFy4A5tJ9eNkaH4uA==
BA_22-543_G_B_12_Zijgevel rechts BT.pdf	ry+u3bGTpJovSCgl47d3Qg==
BA_22-543_G_B_13_Achtergevel BT.pdf	B6jjiyD0xeEtweYwC2/0hQ==
BA_22-543_G_B_14_Zijgevel links BT.pdf	zrr/cK6xwBE0t+5LHtb0eQ==
BA_22-543_G_N_34_Voorgevel NT.pdf	8E/jm96W08DSPH45D2ihew==
BA_22-543_G_N_35_Zijgevel rechts NT.pdf	A63CPYj9p8OmkQGhPXe2Qw==
BA_22-543_G_N_36_Achtergevel NT.pdf	IJ8WWCNiuY9G9eLGlbT37A==
BA_22-543_G_N_37_Zijgevel links NT.pdf	lqxHZvoooA1p9EQa3F9oFQ==
BA_22-543_GS_N_46_3D GEVEL.pdf	tYw1wX3AlDcmstNX631/fQ==
BA_22-543_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	8z7qAmC/3D4ayqAs6og+Dg==
BA_22-543_I_N_02_Inplantingsplan NT.pdf	oTfNw1he5s/hEcZo9lpx6g==

BA_22-543_L_N_00_LEGENDE.pdf	9S/P0cgFcK9/ciRBLGactA==
BA_22-543_P_B_17_N-1 BT.pdf	WYCMdoGtpyVy2a5tAJmDkw==
BA_22-543_P_B_18_N+0 BT.pdf	hL7cvmMr7caiUqVX/ebhpA==
BA_22-543_P_B_19_N+1 BT.pdf	ODMQUm9zevM5++DLJJgM3g==
BA_22-543_P_B_20_N+2 BT.pdf	ZryrpcsBrdrwyckRH7V4yg==
BA_22-543_P_B_21_N+3 BT.pdf	jWI6anwXicF+/RYv3Jq5PQ==
BA_22-543_P_B_22_N+4 BT.pdf	XNkH4CbYbi470GUX2+SiwA==
BA_22-543_P_B_23_N+5 BT.pdf	QrJzbGIJZJ/Bx5aEY1d07A==
BA_22-543_P_B_24_N+6 BT.pdf	5bhgqkiICEpt6EU27Om8eg==
BA_22-543_P_N_25_N-1 NT.pdf	uoUs5Hi7tyTOAIROIWueIA==
BA_22-543_P_N_26_N+0 NT.pdf	pIgilhS5e+CBAYDWYiPwyA==
BA_22-543_P_N_27_N+1 NT.pdf	3Xoe4hPJVjW6zeRu9+IMTQ==
BA_22-543_P_N_28_N+2 NT.pdf	gEwaDq7Sj9L0QwWZ6tSYmg==
BA_22-543_P_N_29_N+3 NT.pdf	pk/Wld9LwC6RL+x0mdSfnw==
BA_22-543_P_N_30_N+4 NT.pdf	PHOmwmzwBn07l8pS12Hv8g==
BA_22-543_P_N_31_N+5 NT.pdf	UETnpSbAkTb8K0PAIJokSQ==
BA_22-543_P_N_32_Dakenplan NT.pdf	0pt4hP7CwcMeFtWAvSVM+g==
BA_22-543_P_N_33_HEMELWATER.pdf	OkLRBqNWW/OywJa2jtCuXA==

BA_22-543_S_B_15_Snede AA BT.pdf	F52d8Cm96A+riYKQcsyfsA==
BA_22-543_S_B_16_Snede BB BT.pdf	xXyalvdbJmPJz6l0lmJvnA==
BA_22-543_S_N_38_Snede AA NT.pdf	hRDYwLlzUPG04Go0jJ9zug==
BA_22-543_S_N_39_Snede BB NT.pdf	FHalGkt1l8nK6q1scYvwmw==
BA_22-543_S_N_74_Snede Luie trap.pdf	2kN5/3DzmBDZPCLuO5OZ4g==
BA_22-543_T_B_03_Terreinsnede 1 BT.pdf	Pnqoe9mbf4TXfvCoHEzLrw==
BA_22-543_T_B_04_Terreinsnede 2 BT.pdf	CcHhiX+GQ3nY+caQSEXBEA==
BA_22-543_T_B_05_Terreinsnede 3 BT.pdf	eCymAFVnOdLmVHPe5p3Kmw==
BA_22-543_T_B_06_Terreinsnede 4 BT.pdf	RhsoQqipo4PQEQf2rPDusQ==
BA_22-543_T_N_07_Terreinsnede 1 NT.pdf	AYdoK9slAnn6vsB0JWfqFQ==
BA_22-543_T_N_08_Terreinsnede 2 NT.pdf	pmZpR7Q/4TOXWNnVKng2WA==
BA_22-543_T_N_09_Terreinsnede 3 NT.pdf	K828jYF2CEbxweeDF8KQKg==
BA_22-543_T_N_10_Terreinsnede 4 NT.pdf	QW+bmYPKdg7Us/3glZhjmQ==
BA_22-543_V_N_42_3D STRAAT.pdf	tW65sBcMLKeYRv3ssz8UKg==
BA_22-543_V_N_43_3D ZIJGEVEL.pdf	HUjDlyKQFf4zX6HWWWhOhRg==
BA_22-543_V_N_44_3D ACHTERGEVEL.pdf	j8PiBXXhq46srVFNgSko3g==
BA_22-543_V_N_45_3D PATIO.pdf	roapFDsUqw/kaU7lo3YgCQ==