



2025_CBS_08958 OMV_2024106807 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken aan een studentenhuysvestingsproject - zonder openbaar onderzoek - Sint-Amandplein, Sint-Amandstraat en Sint-Pietersplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

XIOR STUDENT HOUSING NV met als contactadres Mechelsesteenweg 34 bus 108, 2018 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2024106807) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van werken aan een studentenhuysvestingsproject
- Adres: Sint-Amandplein 1-3, Sint-Amandstraat 33 en Sint-Pietersplein 52, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 469/53 L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen op de zuidelijk hoek van het bouwblok begrensd door Sint-Amandsstraat (SAS), Sint-Amandsplein (SAP) en Sint-Pietersplein (SPP) in de binnenstad. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met drie tot vijf bouwlagen. Er is een variatie aan functies aanwezig in de straat en op de pleinen.

Het pand aan de zijde SPP is samen met de overige gebouwen van de eenheidsarchitectuur rondom het plein opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als bouwkundig geheel (ID 306638) en als bouwkundig element (ID 91816) en wordt hierin als volgt omschreven:

Gevelwand van burgerhuizen

Vormt de rechter, westelijke gevelwand van tweeëntwintig traveeën met sterker verbouwde ordonnantie en voornamelijk gecementeerde parementen. Bij de hoekpanden van respectievelijk vier en drie traveeën werden enkel de benedenvensters gedeeltelijk verbouwd. De zijpartijen werden op de begane grond volledig verbouwd en bovendien op de hoofdverdieping voorzien van een erker. De middenpartij bleef vrij oorspronkelijk behouden doch verkeert in slechte staat.

Het pand is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht "Sint-Pietersplein met verschillende huizenblokken" (beschermingsbesluit van 06-03-1997). Het Sint-Pietersplein met verschillende huizenblokken, met het hoger gelegen, in terrasvorm aangelegde Sint-Amandsplein en met het aanpalende hoekcomplex met neogotische kapel is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde:

Als voorbeeld van een typisch midden 19de-eeuws urbanisatieplan en stedenbouwkundige aanleg van een groot plein, voorzien als marsveld, grotendeels ontstaan na de sloping van de Onze-Lieve-Vrouwekerk en het westelijk abdijcomplex en stelt de resterende kerk en abdij gebouwen centraal door de realisatie van het terras en de monumentale trap er tegenover. Als belangrijk geheel in neoclassicistische stijl waarbij de ontwerper, stadsarchitect Ch. Leclerc-Restiaux vooral een gevelarchitectuur realiseerde in functie van het uniform uitzicht van het plein. De oudere bebouwing in de noordelijke hoek werd hierbij opgenomen en later aangepast; de neogotische bakstenen kapel werd in de binnenblok gerealiseerd.

Eerder werd in 2020 een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande studentenhuisvesting, winkel en garage. Waarbij na gedeeltelijke sloop de grootschalige studentenhuisvesting werd herbouwd met behoud en verbouwing van de beschermde delen. Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van toevoegingen en aanpassingen aan de grootschalige studentenhuisvesting.

1/ Volume, gevels en daken

De studentenhuisvesting telt 5 bouwlagen en heeft een dakrandhoogte van 15,90m zijde SAS (thv linker perceelsgrens). Centraal tussen zijde SAP en SPP is een lager overgangsvolume met drie bouwlagen en een teruggesprongen vierde bouwlaag voorzien onder een plat dak. Centraal

tegen de noordelijke perceelsgrens is een patio ruimte voorzien waardoor het gebouw 2,35m afstand houdt. Aan de zijde SPP zijn drie bouwlagen onder een hellend dak voorzien.

Vanaf de hoek SAS en SAP wordt de toegang gekenmerkt door een uitkragend deel over drie bouwlagen vanaf de tweede verdieping. De uitsprong voorbij de rooilijn bedraagt maximaal 0,90m.

Ten opzichte van de vergunde toestand werden de verdiepingshoogtes aangepast langs de zijde van SAS en SAP met enkele centimeters en met behoud van de (vergunde) kroonlijsthoogtes. De inkom op de hoek SAS en SAP werd gewijzigd door een deur te voorzien met daarnaast een smal raam, in de plaats van één bredere deur, waardoor deze inkom niet langer rolstoeltoegankelijk is.

Zijde SAS

Aan deze gevel werd de schrijnwerkindeling van de ramen gewijzigd ten opzichte van de vergunde toestand. Verder wordt opgemerkt dat op het gevelplan in de nieuwe toestand niet voor elk opengaand raam een glazen valbeveiliging opgetekend werd. Op de foto's die bij de aanvraag gevoegd zijn, is echter te zien dat de glazen valbeveiliging vóór de ramen weldegelijk aanwezig is.

Onderaan de gevel worden in de bestaande toestand dorpels voorzien in blauwe hardsteen.

Zijde SAP

In deze gevel werden de raamopeningen kleiner uitgevoerd dan in de vergunde toestand. Onderaan de gevel worden in de bestaande toestand dorpels voorzien in blauwe hardsteen. Tussen de onderste raamopeningen en het trottoirpeil werd de gevel in een grijze kleur bepleisterd (volume zijde SAS).

Het gerenoveerde volume onder het hellend dak (aan het SPP) werd aan de zijde van het SAP voorzien van een blauwe hardstenen plint. In dit volume is het schrijnwerk aan de zijde SAP niet van historische aard. Uit de aangeleverde foto's blijkt dat dit buitenschrijnwerk is uitgevoerd in antraciet, in analogie met het overige schrijnwerk.

In het hellend dak werd in de bestaande toestand een vierde bijkomend dakvlakraam voorzien ten opzichte van de vergunde toestand. In de andere zijde van het hellend dak (gericht naar de SAS) werd een dakvlakraam gesupprimeerd.

Ter hoogte van het lagere volume is op de vierde verdieping een raamgeheel voorzien met een naar binnen draaiende deur die toegang geeft tot het platte dak. Dit buitenschrijnwerk werd vergund als een gesloten raampartij dat uitzicht geeft op het groendak. In de bestaande toestand is aan het platte dak, dat niet uitgevoerd werd als een groendak, geen valbeveiliging voorzien.

Zijde gericht op aanpalende buur

Ter hoogte van de vierde verdieping werd een raam toegevoegd in de gevel die uitgaat op de linker aanpalende (gekeken vanaf zijde SAS).

Daken

In de vergunde toestand werden de platte daken aangelegd als groendaken. In de bestaande toestand werden de platte daken niet als groendaken uitgevoerd.

2/ Programma en indeling

In de laatste vergunning (OMV_2019112375) werden 50 studentenkamers aangevraagd waarvan 36 types 12m² (wastafel) en 14 types 15m² (wastafel, douche en toilet). Er werden echter slechts 47 studentenkamers vergund in functie van een plaanpassing die moest gebeuren zonder wijzigingen aan het uitzicht aan het pand. Er dienden op de vierde verdieping kamers te worden samengevoegd (4.07 en 4.08 tot 1 studentenstudio) en kamers worden samengevoegd met de aangrenzende leefkeuken (4.09 en 4.10).

In voorliggende aanvraag zijn in de bestaande toestand opnieuw 50 studentenkamers voorzien, maar met een wijziging van de mix aan grootte van de studentenkamers. Er worden 32 types van 12m² (wastafel) voorzien, 9 types van 15m² (wastafel en douche, maar zonder toilet) en 9 types van 18m² (wastafel, douche en toilet). Ook wordt een gemeenschappelijke leefkeuken gesupprimeerd er ten opzichte van de vergunde toestand, waarbij iedere bouwlaag een gemeenschappelijke leefkeuken bevatte. Het betreft de gemeenschappelijke leefkeuken op de vijfde verdieping die in de bestaande toestand ingericht is als technische ruimte. De studenten die op de vijfde verdieping verblijven zijn aangewezen op de leefkeuken op de vierde verdieping, die werd verruimd ten opzichte van de vergunde toestand.

De vergunde sanitaire voorzieningen wijzigden eveneens. Daar waar er op de verdiepingen steeds 2 à 3 gemeenschappelijke toiletten of 2 à 3 gemeenschappelijke douches aanwezig waren, is er in het grondplan van de te regulariseren toestand plaats gemaakt voor een andersvaliden toilet-douchecel en een technische ruimte. Hiervoor zijn op de verdiepingen enkele gemeenschappelijke toiletten en - douches gesupprimeerd. Op het gelijkvloers is de indeling van het sanitair aangepast naar bijkomend een wasplaats, technische ruimte en gemeenschappelijke douche, in de plaats van een gesupprimeerd toilet.

Het complex bevat twee circulatiekernen en twee toegangen langs beide zijdes. Aan de zijde SAS werd de bestaande toegang op de hoek met het SAP niet uitgevoerd conform de vergunde toestand. In de vergunde toestand was een helling aanwezig, waardoor de toegang toegankelijk was voor personen met verminderde mobiliteit. In de te regulariseren toestand werd het niveauverschil opgevangen door trappen.

De fietsenberging bevindt zich op het niveau van het SPP en is toegankelijk via de tweede ingang (zijde SPP). Deze tweede ingang doet eveneens dienst als toegang voor personen met verminderde mobiliteit. Op dit ondergrondse niveau bevinden zich ook polyvalente ruimtes, een afvalberging en het conciërgelokaal. Ten opzichte van de vergunde toestand is de traphal versmald ten voordele van een ruimere fietsenstalling. In de te regulariseren toestand is ruimte voor 5 buitenmaatse fietsen voorzien naast 45 hoog-laagfietsstalplaatsen, daar waar er in de vergunde toestand louter 50 fietsen in een hoog-laag systeem voorzien waren.

3/ Publiciteit

Langs de gevel aan de zijde van het SPP en aan de gevel langs de zijde van SAS werden publiciteitsvoorzieningen bevestigd. Met voorliggende aanvraag wordt gevraagd deze te regulariseren.

De publiciteit langs de zijde van het SPP betreft een witte verlichte doos met daarop zwarte letters met rood hoedje (logo XIOR) die haaks op de gevel bevestigd is. Het dwarse dubbelzijdige

uithangbord is intern verlicht en springt 60cm uit ten opzichte van de gevel, exclusief de bevestigingsmethode. Het uithangbord is 60cm hoog en heeft een dikte van 15cm. De afstand ten opzichte van het voetpad bedraagt 3,82m. De afstand tot de rechterperceelgrens bedraagt 8,78m, tot de linkerperceelgrens bedraagt dit 3,16m.

De publiciteit langs de zijde van het SAS betreft het woord 'XIOR' in losse letters in verticale richting bevestigd op de gevel. Elke letter is een gepoederlakte aluminium box waarbij aan de achterzijde een plexi plaat aangebracht is om de indirecte verlichting te kunnen toepassen. De letters springen 8cm uit ten opzichte van de gevel. De gevel zelf springt hier 78cm uit voorbij de rooilijn.

De hoogte van elke letter varieert tussen de 9cm en 12,8cm en de breedte van elke letter is 10,5cm. De letters worden ter hoogte van de derde en vierde verdieping voorzien met een totale hoogte van 4,98m. De afstand ten opzichte van het voetpad bedraagt 9,83m. De afstand tot de rechterperceelgrens bedraagt 77cm, tot de linkerperceelgrens bedraagt dit 11m.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 30/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande studentenhuysvesting, winkel en garage. (OMV_2019112375)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/08/1969 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis tot gebouw met een winkel, een servicestation, 2 appartementen, 16 studio's, 31 studentenkamers en garages voor 13 auto's. (Litt. S-34-69)
- Op 09/01/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis tot gebouw met een winkel, servicestation, 2 appartementen, 16 studio's, 31 studentenkamers en garages voor 13 auto's. (Litt. S-44-69)
- Op 29/06/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de zijgevel, kant Sint-Amandplein, van het in verbouwing zijnd gebouw (wijziging litt. s-44-69). (Litt. S-15-70)
- Op 01/02/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een studio in de technische bouwlaag onder het dak. (KW S-68-70)
- Op 12/06/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de wijzigingen van het concept van het middenplein t.o.v. de stedenbouwkundige vergunning van 5 juli 2004. (2005/859)
- Op 16/12/2010 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van pompstation tot kamers. (2010/739)
- Op 07/07/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pompstation tot kamers. (2011/215)

Stedenbouwkundig misdrijf

- Op 2/08/2022 werd vastgesteld dat de hoofdingang van de studentenhuysvesting niet toegankelijk is. Hierdoor is de omgevingsvergunning OMV_2019112375: het verbouwen van een bestaande studentenhuysvesting, winkel en garage niet nageleefd.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 19 september 2025 onder ref. 4.002/44021/32.159:

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 /Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het voorwerp van, de aanvraag betreft het 'regulariseren' van een gebouwde studentenhuysvesting gelegen ter hoogte van Sint-Amandplein 1-3, Sint-Pietersplein 52 & Sint-Amandstraat 33, 9000 Gent. De volgende elementen zijn gewijzigd aan de beschermde gevel en dak ten opzichte van de vergunde toestand:

- *Er is een bijkomend dakvlakraam geplaatst in het dakvlak aan de Sint-Amandstraat;*
- *Er is lichtreclame aan de gevel toegevoegd.*

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

De restauratieve werken aan de beschermde gevel en het dak zijn conform de richtlijnen in het goedgekeurd beheersplan uitgevoerd. Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *Volgens de richtlijnen in het goedgekeurd beheersplan (2017) moeten de smeedijzeren borstweringen voor de ramen ook in RAL 6005 of NCS 7020-B90G afgewerkt worden (en niet in het zwart, RAL 9005).*

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

De publiciteitsinrichting is afgetoetst aan het afwegingskader 'Publiciteit in en aan beschermd erfgoed'. Het plaatsen van een lichtbak dwars op de gevel beantwoordt niet aan de richtlijn inzake discrete en indirecte verlichting.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk het passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet).

Daarom moet de lichtbak vervangen worden door een uithangbord (met maximale afmetingen van 60x60cm) in kwalitatieve materialen en neutrale kleurstelling.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 september 2025 onder ref. 059090-008/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits naleving brandpreventieverslag 059090-003/MLE/2020 dd. 7 februari 2020.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Dit artikel stelt dat niet constructieve elementen maximaal 10cm mogen uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2m en 3m is dit 20cm, tussen 3m en 4m is dit 60cm en hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

Toetsing:

De haakse gevelreclame aan de gevel langs de zijde van het Sint-Pietersplein voldoet niet aan dit artikel aangezien het te ver uitspringt uit voorbij de rooilijn. Deze publiciteitsvoorziening heeft een uitsprong van 60cm op een hoogte van 3,82m boven het trottoir, exclusief de bevestigingsmethode. De breedte van de bevestigingsmethode is niet meegegeven op de plannen waardoor de totale uitsprong voor de rooilijn niet gekend is. De bestaande haakse publiciteitsvoorziening komt hierdoor niet in aanmerking voor regularisatie (zie verder bij 9 Omgevingstoets).

Artikel 5.4: aantal fietsparkeerplaatsen

Dit artikel stelt dat voor studentenhuysvesting per kamer/unit 1 fietsparkeerplaats moet voorzien worden. Vanaf 5 fietsparkeerplaatsen zijn fietsparkeerplaatsen voor bezoekers verplicht. Per kamer/unit moeten 0,2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden.

Toetsing:

In voorliggende aanvraag worden 50 studentenkamers voorzien. Hierdoor moeten 50 fietsparkeerplaatsen voor de studenten voorzien worden en 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. In voorgaande vergunning werd reeds gesteld dat het aanvaardbaar is dat het bezoekersparkeren (wat betreft fietsen) afgewenteld kan worden op het openbaar domein. Gezien het beperkt aantal gevraagde bezoekersplaatsen en de centrale ligging kunnen we aanvaarden dat deze afgewenteld worden op het openbaar domein. De conciërge kan ook gebruik maken van deze fietsenstalling, gezien er overdag plaats vrijkomt door studenten die naar de les gaan.

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 publiciteit

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

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.

Hemelwaterput

In totaal wordt 17.500l aan hemelwater opgevangen in twee hemelwaterputten. Er zijn op het niveau van de kelder twee aan elkaar gekoppelde hemelwaterputten voorzien, één van 10.000l en één van 7.500l. Hierdoor is voldaan aan de meest recent verleende omgevingsvergunning (OMV_2019112375). Deze zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

In voorliggende aanvraag wordt onder meer de regularisatie aangevraagd voor het niet-aanleggen van de platte daken als groendaken.

Zoals in voorgaande omgevingsvergunning aangegeven, moeten volgens het ABR alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Echter, gebouwen met hoofdbestemming wonen met een totale dakoppervlakte groter dan 100m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond.

Rekening houdend met het aangetoond nuttig hergebruik werd de volledige dakoppervlakte vrijgesteld van de aanleg van een groendak (in OMV_2019112375). Door het niet aanleggen van de platte daken als groendaken is met andere woorden voldaan aan de meest recent verleende omgevingsvergunning.

Infiltratievoorziening (GSV)

In het gerealiseerde project werd geen infiltratievoorziening aangelegd. Zoals in de meest recent verleende omgevingsvergunning werd opgenomen diende geen infiltratievoorziening voorzien te worden, aangezien er een groter volume aan hemelwaterputten wordt voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Volume en gevels

a/ Volume

In de vergunde toestand werden de platte daken aangelegd als groendaken maar in de bestaande toestand werden de platte daken niet als groendaken aangelegd.

Tegelijk wordt met voorliggende aanvraag de regularisatie gevraagd voor de aanpassing van het buitenschrijnwerk op de vierde verdieping (zijde SAP). Het nieuwe buitenschrijnwerk omvat een naar opendraaiende deur waardoor rechtstreekse toegang wordt verleend tot het platte dak aan de zijde SAP. Het creëren van toegang tot het platte dak dat niet als groendak is voorzien, geeft aanleiding tot het gebruik van het platte dak als dakterras, wat een volume-uitbreiding impliceert. Dit platte dak is niet omzoomd met een valbeveiliging. In functie van het uitbreiden van het volume, mogelijke geluidsoverlast en onveiligheid is dit niet wenselijk. Als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning wordt dan ook opgelegd dat het buitenschrijnwerk zo voorzien moet worden dat er geen toegang kan gegeven worden tot het platte dak.

Het gebruik van het platte dak op de vierde verdieping (zijde SAP) als dakterras wordt **uitgesloten** van vergunning.

b/ Gevels

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand gelegen aan het Sint-Pietersplein.

Een plaatsbezoek wees uit dat de oorspronkelijke structuur van het pand zijde SPP met uitzondering van de kapconstructie volledig werd verwijderd en vervangen. Archiefonderzoek in functie van het goedgekeurde beheersplan voor dit beschermde stadsgezicht toonde reeds deze grondige verbouwwerken aan. Daarbij werden ook herhaaldelijk wijzigingen aangebracht aan beide gevels. Zo werd de gelijkvloerse verdieping zijde SPP gewijzigd waarbij poort- en raamopeningen werden vergroot en de borstweringen van deze ramen werden verwijderd. Het schrijnwerk van de gevel zijde SPP werd grondig gewijzigd en afgestemd op de toegevoegde tussenvloeren. Aan het dak werden dakkapellen toegevoegd.

Het pand aan het SPP heeft als deel van een eenheidsarchitectuur een uitgesproken belevingswaarde. De behouden 19de-eeuwse architectuur van de gevels en bedaking van deze

eenheid zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse beeld van de pleinwanden.

Het pand zijde SPP heeft een architecturale, esthetische en een historische waarde.

Het pand zijde SAS werd eerder grondig verbouwd en heeft geen architecturale, esthetische of historische waarde meer.

Vanuit erfgoeddoelpunt zijn volgende ingrepen die anders zijn uitgevoerd dan vergund (OMV_2019112375) relevant:

- Toevoegen van een plint in blauwe hardsteen tegen de gevels (zijde SAP):
Dit volume heeft geen erfgoedwaarde waardoor er geen bezwaar is tegen de reeds geplaatste plint.
- Wijzigingen aan de gevels:
het betreft onder andere de detaillering van het historisch schrijnwerk, de detaillering van het nieuwe schrijnwerk, de kleurstelling van de lekdorpels en het type natuurleien. Een aantal van deze wijzigingen werden reeds eerder toegestaan binnen de procedure 'melding handelingen in beschermd stadsgezicht' en moeten dus niet opnieuw aangevraagd worden in deze regularisatieaanvraag. Een aantal andere wijzigingen komen tegemoet aan eerder opgelegde voorwaarden.

De oorspronkelijke structuur van het hoekpand SPP werd in het verleden verwijderd en het hoekpand zijde SAS is een nieuwbouw. De uitgevoerde wijzigingen hebben geen impact op de resterende erfgoedwaarde van deze gebouwen (het exterieur) en zijn vanuit erfgoeddoelpunt dus aanvaardbaar.

2/ Programma en indeling

a/ Toegankelijkheid

De inkom op de hoek SAS en SAP werd gewijzigd door een deur te voorzien met daarnaast een smal raam, in de plaats van één bredere deur. Ook werd het niveauverschil ter hoogte van deze inkom in de bestaande toestand opgevangen door trapjes te voorzien en niet door de vergunde te realiseren waardoor deze inkom niet langer rolstoeltoegankelijk is.

De ingang aan de zijde van het SPP is toegankelijk en voldoet aan de verordening toegankelijkheid (zie 4.3). Het gebouw is met andere woorden toegankelijk vanaf het openbaar domein.

b/Mix

Voorliggend aantal en types van studentenkamers voldoet aan de mix die in grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet bestaan, conform het ABR. Het project omvat een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units, waarbij voldaan is aan het minimumpercentage van 20% als studentenkamers zonder eigen voorzieningen.

Het suppressen van de leefkeuken op de vijfde verdieping en ter compensatie verruimen van de leefkeuken op de vierde verdieping is aanvaardbaar. De studenten die op de vijfde verdieping verblijven kunnen via de interne traphal de leefkeuken op de onderliggende verdieping bereiken. Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project.

c/ Fietsparkeren

Het aantal studentenkamers wordt gewijzigd in kader van deze regularisatie-aanvraag, van 47 naar 50 in totaal. In de vergunde toestand ((OMV_2019112375) zijn 50 fietsparkeerplaatsen voorzien in de fietsenberging. Voorliggende regularisatievraag omvat 50 studentenkamers, hetgeen 50 fietsparkeerplaatsen impliceert en geen autoparkeerplaatsen voor de studenten. In de vorige omgevingsvergunning is gesteld dat het aanvaardbaar is dat het bezoekersparkeren (wat betreft fietsen) afgewenteld kan worden op het openbaar domein (zie eerder bij 4.3).

Er wordt vastgesteld dat de fietsenstalling in de nieuwe toestand en bestaande toestand anders werd ingericht dan in de vergunde toestand waarbij opgemerkt wordt dat er niet voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden van de huidige parkeerrichtlijnen.

Toegang tot fietsenberging

Zoals de brandweervoorschriften beschrijven, moeten alle deuren van het sanitair, fietsenberging en de bergingen die uitgeven op de evacuatiewegen zelfsluitende brandwerende deuren te zijn. Er werden twee deuren van de fietsenberging aangepast. De toegangsdeur waarlangs de fietsen binnen en buiten rijden werd aangepast van 1,55m naar 1,30m. De deuropening werd versmald, maar voldoet aan de vrije doorgang van minimum 1,10m.

Buitenmaatse fietsen

Er worden 5 buitenmaatse fietsen voorzien (10%). Bij studentenhuysvesting is er geen verplichting om deze te voorzien, conform het ABR (artikel 5.6 Oppervlaktevereisten). De as-op-as-afstand bij de buitenmaatse fietsen (1m) voldoet. De fietslengte van de buitenmaatse fietsen is 2,60m en voldoet aan de vereiste van 2,50m.

Stalling fietsen

De fietsenstallingen worden in de nieuwe toestand voorzien in een hoog-laag-systeem waarbij de as-op-as-afstand 40cm bedraagt. De lengte om de fiets zelf te stallen is overal 2m.

Bij de goedkeuring van de vorige omgevingsvergunning waren de vorige parkeerrichtlijnen nog van toepassing waarbij de as-op-as-afstand 40cm bedroeg en het gangpad minimaal 2m. In de huidige parkeerrichtlijnen is de as-op-as-afstand verhoogd naar 50cm, maar is het gangpad nog steeds minimaal 2 meter.

De gangpaden voldoen niet overal aan de vereiste van minimaal 2m. Deze variëren van 1,20m, 1,83m en achteraan 1,65m.

Gelet op de plaatsgesteldheid (paal/pijler/...) en het beperkt aantal fietsparkeerplaatsen erna kan akkoord gegaan worden met de afstand van 1,65m, ter hoogte van de cluster met 9 fietsen in hoog-laagsysteem.

De afstand van 1,20m voor het gangpad is echter ondermaats. Er moeten 4 fietsparkeerplaatsen verplaatst worden, zodat het gangpad verbreed van 1,20m naar minimaal 1,60m. Het betreft telkens de 2 fietsen het dichtst bij het gangpad, in de clusters met 10 fietsen in hoog-laagsysteem. Deze fietsparkeerplaatsen kunnen verplaatst worden naar de zone van de buitenmaatse fietsen. Aangezien deze buitenmaatse fietsen niet verplicht zijn, wordt gevraagd deze te vervangen door gewone fietsparkeerplaatsen. Het verplaatsen van de 4 fietsparkeerplaatsen ten voordele van de verbreding van het gangpad tot 1,60m wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning.

In het ideale scenario voldoet de fietsenstalling aan alle voorwaarden. Om te voldoen aan een gangpad van minimaal 2 meter, zouden er 9 fietsparkeerplaatsen verwijderd/verplaatst moeten

worden. We vragen om de oefening te maken, en na te gaan of de fietsparkeerplaatsen niet anders gepositioneerd kunnen worden om op deze manier toch te voldoen aan de voorwaarden omtrent het gangpad, de as-op-as-afstand.... (bv andere opstelling, dubbellaags systeem....). Belangrijk hierbij is dat minimum het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen van 50 wordt voorzien. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

d/ Beheersovereenkomst

Er is een beheersovereenkomst met Universiteit Gent toegevoegd. Het betreft dezelfde beheersovereenkomst die bij voorgaande omgevingsvergunning werd toegevoegd. Zoals ook in deze overeenkomst is gestipuleerd wordt voorliggende aanvraag vergund als gemeenschapsvoorziening. Als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning wordt opgelegd dat de beheersovereenkomst blijvend van kracht is en de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt vergund als gemeenschapsvoorziening.

3/ Zaakgebonden publiciteit

Aan de zijde van het SPP is een dwars paneel onder de vorm van een witte verlichte doos met daarop zwarte letters met rood hoedje (logo Xior) aanwezig. Gezien de uitkragende lichtbak verder dan 60cm voorbij de rooilijn uitkraagt en dus **strijdig** is met het ABR (zie 4.3), komt het bestaande dwarse paneel niet in aanmerking voor vergunning. Bovendien stemt deze lichtbak niet overeen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk het passief behoudsbeginsel (zie eerder onder 3 Externe adviezen). De aangevraagde haakse publiciteit op de gevel aan het SPP wordt dan ook **uitgesloten** van vergunning. In een eventuele nieuwe omgevingsaanvraag kan de lichtbak vervangen worden door een uithangbord (met maximale afmetingen van 60x60cm, inclusief bevestigingsmethode) in kwalitatieve materialen en neutrale kleurstelling.

Aan de gevel zijde SAS komen zwarte doosletters met indirecte verlichting. De zaakgebonden reclame bestaat enkel uit letters waarbij de kleurkeuze zich beperkt tot de kleur zwart met een rood accent wat visueel inpasbaar is. Het geheel is bijna 5m hoog en springt 86cm uit voorbij de rooilijn. Dit omdat de publiciteit 8cm dik is en de gevel ter hoogte van de hoek ook 78cm uitspringt voorbij de rooilijn. Omwille van de schaal van het gebouw zijn de afmetingen van de naam op de gevel aan de SAS aanvaardbaar.

Daar er zich op de verdiepingen van het gebouw studentenkamers bevinden, zal de verlichte reclame een storende impact hebben. Reclamevoering mag de woonkwaliteit van de studenten niet aantasten. Om deze reden kan het niet worden aanvaard de letters te verlichten. De letters kunnen behouden blijven, echter mogen deze niet verlicht worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvraag is, mits toepassing van de bijzondere voorwaarden en mits uitsluiting van de haakse publiciteitsvoorziening aan de gevel van het SPP, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de haakse publiciteits op de gevel langs het Sint-Pietersplein en het gebruik van het platte dak op de vierde verdieping zijde Sint-Amandsplein vanwege een negatieve impact op de plaatselijke omgeving.

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_2024106807_Lijst plannenset.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 regulariseren van werken aan een studentenhuisvestingsproject aan XIOR STUDENT HOUSING nv (O.N.:0547972794) gelegen te Sint-Amandplein 1-3, Sint-Amandraat 33 en Sint-Pietersplein 52, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- De aangevraagde (ter regulariseren) haakse publiciteit op de gevel aan het Sint-Pietersplein wordt uitgesloten van vergunning.
- Het platte dak op de vierde verdieping (zijde SAP) mag niet in gebruik genomen worden als dakterras.

Bijzondere voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 september 2025 met kenmerk 059090-008/PV/2025).
- Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 19 september 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.159) moet strikt nageleefd worden.

Bestemming

Deze grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt vergund als gemeenschapsvoorziening.

Beheersovereenkomst

De beheersovereenkomst toegevoegd bij deze aanvraag, die eerder werd afgesloten in kader van de voorgaande omgevingsvergunning, blijft onverminderd gelden.

Toegankelijkheid

Er moet ten allen tijde worden voldaan aan de verordening Toegankelijkheid.

Fietsparkeren

- Er moeten 4 fietsparkeerplaatsen verplaatst worden, waardoor het gangpad verbreed wordt van 1,20m naar minimaal 1,60m. Deze fietsparkeerplaatsen kunnen verplaatst worden naar de zone van de buitenmaatse fietsen. Aangezien deze buitenmaatse fietsen niet verplicht zijn, vragen we deze te vervangen door gewone fietsparkeerplaatsen.
- In het ideale scenario voldoet de fietsenstalling aan alle voorwaarden. Om te voldoen aan een gangpad van minimaal 2m, zouden er 9 fietsparkeerplaatsen verwijderd/verplaatst moeten worden. We vragen om de oefening te maken, en na te gaan of de fietsparkeerplaatsen niet anders gepositioneerd kunnen worden om op deze manier toch te voldoen aan de voorwaarden omtrent het gangpad, de as-op-as-afstand.... (bv andere opstelling, dubbellaags systeem....).
- Het totaal aantal fietsparkeerplaatsen dient 50 te blijven.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk in de zijgevel op de vierde verdieping (zijde SAP) moet zo voorzien moet worden dat er geen toegang kan gegeven worden tot het platte dak.

Verlichting publiciteit:

De publiciteit mag niet verlicht worden.

Dimmer

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

Geen bewegende of knipperende publiciteit

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

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +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-rioleringsystemen/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 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:

Opbouw:

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

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

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

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

Artikel 3:

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - o de weggebruiker wordt niet verblind;

o de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

aan te vragen.

2025_CBS_08958 - OMV_2024106807 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van werken aan een studentenhuysvestingsproject - zonder openbaar onderzoek - Sint-Amandplein, Sint-Amandstraat en Sint-Pietersplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024106807

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_STUDENTENHUISVESTING_G_B_G1_Gevel Sint-Pietersplein.pdf	daaD4SunWK24WFmJeAiKMg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_B_G2_Gevel Sint-Amandplein.pdf	823vHrfrTJG6FaJE+WxOPg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_B_G3_Gevel Sint-Amandstraat.pdf	97qEuiuaLiMMajp0qvVFmw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_N_G1_Gevel Sint-Pietersplein.pdf	Av8G3sBHdu1v789ZEPXKbA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_N_G2_Gevel Sint-Amandplein.pdf	2L9TT0OGvzLaiwJkXcmAOw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_N_G3_Gevel Sint-Amandstraat.pdf	+43Z01TldePNYA7cROzxWA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_V_SAP_Gevel St. Amandplein.pdf	iznbTUTPMnECw/hnEBmOlG==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_V_SAS_Gevel St. Amandstraat.pdf	gs+q7zik/vfVvKT1J5g5yg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_G_V_SPP_Gevel St. Pietersplein.pdf	ICvMI5PBaljlutK2wX2brQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_I_B_0_Inplanting.pdf	TE+GgXuJsVO7VBN5rbXUuQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_I_N_0_Inplanting.pdf	2EgWG3PPxNKLpe/73BXW7g==
BA_STUDENTENHUISVESTING_I_V_0_Inplanting.pdf	bk/XNrPTqA0riwA/vPYOow==
BA_STUDENTENHUISVESTING_L_B_L_Levende.pdf	KSYuO55S9h+5VbltH/TQ2g==
BA_STUDENTENHUISVESTING_L_N_L_Levende.pdf	blNIkOZZTMjM/vR9OlzSyQ==

BA_STUDENTENHUISVESTING_L_V_L_Le gende.pdf	ze4dgqd9/V+t+au/ED9r6w==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_- 1_Kelder.pdf	4WSuuRJdS3uH7leMlwEihw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_- 2_Kelder riolering.pdf	8M1QrEC1clAmC/5wD8yrJw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_0_Ge lijkvloers.pdf	JcbM+q9oa4VmEXeGCXHNSg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_1_Ee rste verdieping.pdf	izFgwNcmg0ynL4crowe32w==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_2_T weede verdieping.pdf	1P9NzG/17m+5LhL11wToYg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_3_De rde verdieping.pdf	56lnGliY25SCdETOAZOd5w==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_4_Vi erde verdieping.pdf	8QaZfqBrnv/IRCPp7vKtHQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_5_Vij fde verdieping.pdf	WS5dSAkzqfWIOly+kXYzig==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_B_6_Da k.pdf	d2EXoWLThPkAMa4EAgyEzg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_- 1_Kelder.pdf	VSf2rb/QJrLoTXk43j4mqw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_- 2_Kelder riolering.pdf	QHeled51JsfSwBv7UrLU4A==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_0_G elijkvloers.pdf	lwXpFg//4vULbbPwxDeKDQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_1_Ee rste verdieping.pdf	oOMoJdqzsD06P/qNZJrV2A==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_2_T weede verdieping.pdf	zmim4S94mQ5fltZzneYMng==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_3_D erde verdieping.pdf	dFDrB9eeSvTwY3iN1xhTrQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_4_Vi erde verdieping.pdf	nvBH/ZFFXFHhBwWgSynUBA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_5_Vij fde verdieping.pdf	FBfQjAWr9uYJbKcRoapAHw==

BA_STUDENTENHUISVESTING_P_N_6_Da k.pdf	LQBLSAZ/RiX17RspD13Kng==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_- 1_Kelder.pdf	2/3gGHENQ/0uxglynqj6tA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_0_Ge lijkvloers.pdf	NClys/VriZ8cz8/eqA62cQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_1_Ee rste verdieping.pdf	MgfMaBsWvIlLhjl4bndPIA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_2_T weede verdieping.pdf	wJuOu+PwprnLoX/ajb1bXQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_3_De rde verdieping.pdf	HtFCbD56XM84OosD5d4z/A==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_4_Vi erde verdieping.pdf	yqlzQm34a9K8MiEwGE/Jxg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_5_Vij fde verdieping.pdf	Kpo4/fJD8HTB4K4VXQDaHQ==
BA_STUDENTENHUISVESTING_P_V_6_Da k.pdf	dzYeBl8MPnj95dyFOwf5sA==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_B_A_Do orsnede AA'.pdf	2JlgGp6N5v2XipBTwlhx2w==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_B_B_Do orsnede BB'.pdf	KL92y81/hs54x7dOLbcBQw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_B_C_Do orsnede CC'.pdf	2xt3si//XII3SobuUMDN5A==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_N_A_D oorsnede AA'.pdf	PEcCkfg5Umo24FOY0bMvCw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_N_B_D oorsnede BB'.pdf	hztC4z0FrLRBfAdU5HOjAg==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_N_C_D oorsnede CC'.pdf	Xev+VN2XS93BAXLG1E+rPw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_V_A_Sn ede AA.pdf	B09cLXpEQAkR+ai59xZVkw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_V_B_Sn ede BB.pdf	RUFbVzNIEo7rzIXqUHMjIw==
BA_STUDENTENHUISVESTING_S_V_C_Sn ede CC.pdf	XLjBIGJ6VFiGTp4t82E8ng==

