



2025_CBS_10670 OMV_2025089760 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een studentenhuysvesting na het slopen van de bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 december 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; 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

G-LABEL BV met als contactadres Bellevue 5, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025089760) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een studentenhuysvesting na het slopen van de bestaande gebouwen
- Adres: Brusselsesteenweg 791-795, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 189M8 en 189L8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in de deelgemeente Gentbrugge, langs de Brusselsesteenweg, een gewestweg (N9) die dient als invalsweg van het oosten richting centrum Gent. Langs deze baan loopt eveneens tram 2 van vervoersmaatschappij De Lijn. De Brusselsesteenweg heeft een breed straatprofiel (2x 2 rijvakken) en wordt gekenmerkt door een mix van meergezinswoningen (2 – 3 bouwlagen), al dan niet met een commerciële plint, baanwinkels en eengezinswoningen, telkens ingeplant op minstens 8 m achter de rooilijn. De aanvraag situeert zich over 2 aaneensluitende percelen. Op het linker perceel (L-vormig) bevindt zich een leegstaand handelshuis (voormalige discotheek), op het rechter perceel eveneens een leegstaand handelshuis (voormalig notariaat). De percelen samen vormen een vierkant met een breedte van ca. 40 m en een diepte van maximaal ca. 55 m (oppervlakte ca. 2.141 m²).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande panden (inclusief verharding) en de nieuwbouw van een vrijstaande grootschalige studentenhuisvesting met 66 studentenkamers.

Inplanting en volume

Het gebouw wordt ingeplant op minstens 8,1 m achter de rooilijn aan de steenweg, op ca. 4,2 m van de linker perceelsgrens en op minstens ca. 6 m van de rechter perceelsgrens. Ten opzichte van de achterste perceelsgrens behoudt het gebouw ca. 19,4 m. Het gebouw heeft een footprint van ca. 770 m² en telt vier bouwlagen, afgewerkt met plat dak (hoogte dakrand: 12,7 m). De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt ca. 20,3 m. De bouwdiepte op de eerste, tweede en derde verdieping bedraagt 14,3 m. De bouwbreedte bedraagt over alle verdiepingen 29,7 m. Het gebouw wordt afgewerkt met zandkleurig gevelmetselwerk, bronskleurig aluminium buitenschrijnwerk en architectonisch beton (accent boven het gelijkvloers).

Programma

Het gebouw wordt als volgt ingedeeld:

Gelijkvloers:

- 18 kamers (16 basiskamers van 12 m², 2 kamers met eigen sanitair);
- Gemeenschappelijke leefkeuken;
- Fietsenberging (ruimte voor 68 fietsen);
- Sanitair;
- Lokaal studentencoaching;
- Technische ruimtes/berging;
- HS-cabine Fluvius.

Eerste, tweede en derde verdieping:

- 16 kamers (telkens 11 basiskamers, 3 kamers met sanitair, 2 studentenstudio's);
- Sanitair;
- Leefkeuken.

In totaal zijn er dus 49 basiskamers zonder eigen voorziening, 11 kamers met eigen sanitair en 6 studentenstudio's.

Omgevingsaanleg

Het perceel is op heden zo goed als volledig verhard, alle verharding wordt verwijderd en de volgende verhardingen worden nieuw aangelegd:

In de voortuinstrook wordt een toegangspad naar het gebouw voorzien, alsook een verharde zone voor een afhaalpunt voor afval en voor een fietsenstalling voor bezoekers. Vanaf dit toegangspad loopt doorheen de linker zijtuinstrook ook een pad naar de achtergevel van het gebouw. De totale oppervlakte bedraagt ca. 134 m².

In de achtertuinstrook 2 terrassen aangelegd van ca. 41 m² en ca. 32 m².

In de voortuinstrook wordt een wadi aangelegd.

In de achtertuinstrook rechts achteraan staan een aantal hoogstammige bomen, deze worden behouden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van bestaande panden en de nieuwbouw van een meergezinswoning met gelijkvloers vrij beroep en het bouwen van een ondergrondse garage (OMV_2023118677).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van feest- en danszaal. (1962 GB 85/42)

* Op 05/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een dancing (woongedeelte) - autobergplaats. (1965 GB 85/65)

* Op 20/11/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een woning. (1967 GB 85/79)

* Op 18/12/1967 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een danszaal. (1967 GB 85/81)

* Op 03/05/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een deur in de zijgevel van een woning. (1974 GB 025 (kw))

* Op 25/02/1988 werd een weigering afgeleverd voor plaatsen van mobiele frituurwagen met terras (regularisatie). (1987/1370 (BB 100/45 GB))

* Op 30/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van woning tot restaurant. (1988/209 (BB 100/51 GB))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **FARYS**

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 2 oktober 2025 onder ref. AD-23-583 – 4de advies:

Drinkwater

Op het terrein worden, na het slopen van de bestaande constructies (met behoud van de tuinmuren op de perceelsgrenzen) en het wegnemen van verhardingen, een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met 66 private kamers en gemeenschappelijke leefruimtes, sanitair, fietsenstalling en tuin voorzien. Er wordt aan de inkom een lokaal voor een studentencoach voorzien.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het oprichten van een studentenhuysvesting.

Ons advies is gunstig.

Toevoer

Ons advies is gunstig.

- **FLUVIUS**

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 september 2025 onder ref. 5000109489:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

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

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

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

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'. Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

- **PROXIMUS**

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 5 september 2025 onder ref. JMS 576323:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- **WYRE**

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 september 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen -015/89 91 10 -
cbs@wyre.be*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

- **BRANDWEER**

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 16 september 2025 onder ref. 033487-021/PJ/2025:

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

Bijzonder aandachtspunten:

- *De brandweer moet via de openbare rijweg kunnen opdraaien op de oprit via draaistralen 11/15 meter. De parkeerstrook moet onderbroken worden binnen deze draaistralen.*
- *Muurhaspels zijn verplicht → ze mogen niet in het omsloten trappenhuis geplaatst worden, maar moeten in de horizontale evacuatiewegen aanwezig zijn (zie deel B).*

- **AWV**

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. AV/411/2025/01440:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

- * *Ondergrondse installaties worden niet toegestaan in de zone van achteruitbouw. De septische put, en de regenwaterputten dienen ingeplant te worden achter de bouwlijn.*
- * *De breedte van de oprit tot de gewestweg dient beperkt te worden tot max. 4,50 m.*

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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.

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. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement algemeen en ook specifiek met de artikelen rond studentenhuisvesting.

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.
Alle publiek toegankelijke delen worden integraal toegankelijk voorzien. Er wordt op elk niveau een integraal toegankelijk toilet en douche voorzien.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd en verhard.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwater

Het project omvat een dakoppervlakte ca. 770 m², waarvan ca. 424 m² niet aangelegd als groendak, er moet in principe een hemelwaterput met een inhoud van 42.000 liter geplaatst worden. Er worden 2 hemelwaterputten geplaatst met een totaal volume van 40.000 l. Dit is voldoende.

Gelet op het advies van de wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer, dienen de putten evenwel voorbij de zone van achteruitbouw voorzien te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak

Van het dakoppervlak wordt ca. 311 m² aangelegd als groendak. Het groendak heeft een opslagcapaciteit van 50 liter/m².

De initiatiefnemer geeft aan dat minstens 48.840 L/maand hergebruik voorzien is (66 stud. x 37L/dag/stud. X 20 dagen/maand). Er kan aldus geoordeeld worden dat cfr. Artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement het dakoppervlak vrijgesteld is van de verplichting tot aanleg van een groendak.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m². Daarom moet verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde infiltratievoorziening.

Volgens het recent aangepaste technisch achtergronddocument (2025) bij de gewestelijke verordening hemelwater 2023 wordt grootschalige studentenhuysvesting in het kader van de watertoets niet beschouwd als een woongebouw. Dit betekent dat de gebruikelijke aftrek van 30 m² niet kan worden toegepast.

Voor de berekening van het afwaterend oppervlak geldt dat de horizontale dakoppervlakten die uitgerust zijn met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter/m², voor de helft meetellen.

Op basis hiervan bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte ca. 521 m². De infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 8% van dit afwaterend oppervlak, wat neerkomt op 41,7 m². Het buffervolume moet 33 liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 17.212 liter. Het voorstel voldoet hieraan, er wordt zelfs een iets grotere wadi aangelegd (53,2 m², 19.470 l).

Verharding

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig 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.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR inzake hemelwater, mits het in acht nemen van enkele randvoorwaarden.

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 aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 september 2025 tot en met 9 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Studentenhuisvesting niet inpasbaar in deze omgeving in Gentbrugge

Een studentencomplex in Gentbrugge zal de rustige en respectvolle buurt zal verstoren, er zal tijdens de week gefeest worden en er zal overlast gecreëerd worden door feestende en dronken studenten.

Studenten zouden beter in gewone appartementen wonen, zodat zij leren zich correct te gedragen en feesten op daarvoor bestemde locaties (zoals concertzalen of uitgaansbuurten).

Daarnaast wordt er op gewezen dat er voldoende leegstaande gebouwen en toeristische appartementen in het stadscentrum beschikbaar zijn, die beter benut kunnen worden voor studentenaccommodatie.

Bespreking bezwaar:

Ongeveer 10.000 van de ca. 80.000 studenten in Gent zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in groten getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen. Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuysvestingsprojecten meer in te kunnen zetten 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 studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Hier wordt op toegezien door dat de Stad de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting heeft opgelegd in het algemeen bouwreglement (artikel 4.25). 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.

Tijdens het ontwerpproces is ook geduid op het feit dat er geen recreatieplekken in de buitenruimte voorzien mogen worden zodanig dat daar bijvoorbeeld geen feestjes worden gegeven. Een studentencoach (waar ruimte voor voorzien is in het gebouw) kan hierop toezien. Verder lijkt het weinig waarschijnlijk dat de studenten zullen feesten in deze wijk, aangezien de feestgelegenheden in Gent vooral gecentreerd zijn in het stadscentrum (Overpoort, Vlasmakkt, Vrijdagmarkt, ...) en de horeca in deze wijk beperkt is.

Bij elke aanvraag voor studentenhuysvesting wordt de locatie goed onderzocht, waarbij rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Steenwegen werden in de handleiding Ruimte voor Studenten al benoemd als ideale locaties voor studentenhuysvesting. Dit deel van de Brusselsesteenweg heeft een aanvaardbaar

uitrustingsniveau op vlak van voorzieningen (winkels en dergelijke) en heeft 3 onderwijscampussen binnen een fietsafstand van max. 15 minuten. Er is ook voldoende toegankelijk en openbaar groen in de nabije omgeving (weide Jean Jaureslaan, Gentbrugse Meersten). De steenweg heeft ook aan weerszijden een vrijliggend fietspad dat doorloopt tot het stadscentrum en een goede tramverbinding. Huidige locatie in Gentbrugge werd dan ook gunstig beoordeeld voor studentenhuisvesting.

2/ Maatschappelijke meerwaarde bestaande situatie

Op heden wordt deze plek ingevuld door creativiteit en samenhang. Er is begrip voor de nood aan studentenhuisvesting, maar is er niet genoeg leegstand dat staat te verloederen? Moet dat echt met een pand dat voor verbinding en gelijkheid zorgt?

Bespreking bezwaar: *Het hergebruik van leegstaande gebouwen voor studentenhuisvesting is een waardevolle piste, maar biedt onvoldoende capaciteit om het structurele tekort aan studentenhuisvesting in Gent op te vangen. Nieuwe projecten zijn noodzakelijk om aan de stijgende vraag te voldoen en om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten. Het inrichten van grootschalige studentenhuisvesting op dit terrein past binnen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

Verder is het huidige gebruik van de bestaande panden niet gekend bij de Stad Gent, het is dan ook moeilijk voor de Stad om deze functie te bestendigen. De plek lijkt op heden bezet door krakers, waardoor het ook niet bepaald een open en toegankelijke indruk geeft naar de buurt.

3/ Project niet inpasbaar

Het project is ongepast voor deze locatie omdat het te groot is en het geen plek is voor studenten daar. Er is wel dringend nood aan een creatieve plek voor de jeugd op deze plaats, zoals bijvoorbeeld een soort van jeugdhuis. Extra sociale huisvesting zou ook een betere invulling zijn.

Bespreking bezwaar: *Het inrichten van grootschalige studentenhuisvesting past binnen de beleidsdoelstellingen. Nieuwe projecten zijn noodzakelijk om aan de stijgende vraag te voldoen en om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten.*

Het volume is inpasbaar binnen de schaal van de omgeving. Er wordt voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwing links en rechts. De bouwdiepte op het gelijkvloers ten opzichte van de voorgevel is hier aanvaardbaar. Er wordt voldoende afstand aan de achterzijde bewaard (minstens 19 m). De impact van deze bouwdiepte op het gelijkvloers naar de omgeving is voldoende beperkt. De resterende tuinzone is nog voldoende groot.

Verder is er in de nabije omgeving onder meer een KSA en een scoutsbeweging te vinden, alsook een jeugdhuis in de ruimere omgeving (ter hoogte van Driebeek). Tot voor kort was er ook Santo in Gentbrugge, een tijdelijke invulling met onder meer een skatepark, waar plek was voor creativiteit. Santa wordt gedeeltelijk geherlocaliseerd op de Arsenaalsite.

Qua sociale huisvesting is er in sociale woonwijk Vogelhoek juist ten zuiden van het project, waar in de toekomst sociale huisvesting bij komt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande panden (inclusief verharding) en de nieuwbouw van een vrijstaande grootschalige studentenhuisvesting met 66 studentenkamers.

Bij de voorgaande aanvraag werd een meergezinswoning voorzien, dit dossier liep onder meer spaak op het mobiliteitsvlak. Daarop werd gekozen voor een nieuwe functie, zijnde studentenhuisvesting.

Functionele inpasbaarheid

De nood aan studentenhuisvesting in Gent is bijzonder hoog. Het aantal studenten is de voorbije 20 jaar verdubbeld en meer dan de helft woont op kot. Uit de studieopdracht “Studentenhuysvesting 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. Een kwart van de kotstudenten woont noodgedwongen in gezinswoningen of appartementen, wat de druk op de reguliere woningmarkt verhoogt. De Stad Gent kiest daarom bewust voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie met aandacht voor locatie, ontwerp en beheer, om zo het samenleven in de stad te versterken en gezinswoningen opnieuw beschikbaar te maken.

Locatie

Aan elke aanvraag tot studentenhuysvesting wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Dit deel van de Brusselsesteenweg heeft een aanvaardbaar uitrustingsniveau op vlak van voorzieningen en heeft 3 onderwijscampussen binnen een fietsafstand van max. 15 minuten. Er is ook voldoende toegankelijk en openbaar groen in de nabije omgeving (weide Jean Jaureslaan, Gentbrugse Meersten). De steenweg heeft ook aan weerszijden een vrijliggend fietspad dat doorloopt tot het stadscentrum en een goede tramverbinding. Huidige locatie in Gentbrugge werd dan ook gunstig beoordeeld voor studentenhuysvesting.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Handel en Horeca 2023 van Dienst Economie in de categorie “buurtwinkelgebied”. In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen.

Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet, en wordt gestreefd naar clustering van functies. Het project is conform de Visienota.

Volume en mobiliteit

Het volume wordt correct ingeplant op de site, en houdt voldoende afstand tot de aanpalende bebouwing links, rechts en achteraan. De bouwdiepte op het gelijkvloers ten opzichte van de voorgevel is hier aanvaardbaar. Ze is iets dieper dan gangbaar (bij woningen gemiddeld 18 m) wordt toegestaan, maar kan gelet op de grootte van het perceel, de bestaande bouwdiepte van de bebouwing op de aanpalende percelen (op het linker perceel bijvoorbeeld is veel dieper gebouwd) en het specifieke programma in dit geval aanvaard worden. Er wordt voldoende afstand aan de achterzijde bewaard (minstens 19 m), de resterende tuinzone is nog voldoende groot.

De bouwhoogte is iets hoger dan de gemiddelde schaal langs de Brusselsesteenweg, maar gelet op het straatprofiel van deze steenweg, kan deze hoogte verantwoord worden.

Het volume is inpasbaar binnen de schaal van de omgeving.

Met dit volume blijft de terreinbezettingsgraad ook beperkt tot een derde van het perceel, wat

aanvaardbaar is.

Mobiliteit

Het project wordt voorzien van een kwalitatieve, voldoende ruime en vlot toegankelijke fietsenberging. In de voortuinstrook worden extra fietsstalplaatsen voor bezoekers geplaatst. De site is verder heel vlot bereikbaar met alle verkeersmodi, in het bijzonder met het openbaar vervoer.

De impact op mobiliteit is bijgevolg beperkt en aanvaardbaar.

Architectuur en traject

Dit project werd in april voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. Als conclusie was er vraag tot verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester. Het wordt betreurd dat de aanvragers niet meer bereid waren om verder in gesprek te gaan in de aanloop naar de vergunningsaanvraag. Daarmee werd het sluitstuk van het begeleidingstraject gemist. Het ontwerp getuigt van onvoldoende inspanningen op vlak van architectuurkwaliteit, de aanbevelingen met betrekking tot de architectuur werden niet verder onderzocht, opgevolgd, of in dialoog besproken. De ingediende plannen tonen een fundamenteel gebrek aan architecturale visie en overtuigingskracht.

Het project heeft zijn potentieel onvoldoende benut. De aanvragers negeren de kans om de site te verrijken met een waardevol architecturaal gebaar. Wat rest, is een project dat zich beperkt tot een project zonder inhoudelijke en maatschappelijke meerwaarde, zonder toekomstgericht perspectief en zonder bijdrage aan de architecturale kwaliteit van de stad.

Conclusie

Het project is ruimtelijk inpasbaar en is qua locatie te verantwoorden. Het programma ligt in lijn met de beleidsdoelstellingen. Er worden ook voornamelijk basiskamers voorzien (zonder eigen voorzieningen), wat bijdraagt aan de betaalbaarheid van studentenkamers.

De site wordt ook voor een groot deel onthard en ontpit met deze aanvraag, wat positief is. Verder kan dergelijke functie ook zorgen voor een interessante, nieuwe dynamiek in de wijk. Desondanks de tekortkomingen op architecturaal vlak wordt het project, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

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.

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_2025089760 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een studentenhuysvesting na het slopen van de bestaande gebouwen aan G-LABEL bv (O.N.:0887250486) gelegen te Brusselsesteenweg 791-795, 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:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 september 2025 met kenmerk 033487-021/PJ/2025). De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:
 - *De brandweer moet via de openbare rijweg kunnen opdraaien op de oprit via draaistralen 11/15 meter. De parkeerstrook moet onderbroken worden binnen deze draaistralen.*
 - *Muurhaspels zijn verplicht → ze mogen niet in het omsloten trappenhuis geplaatst worden, maar moeten in de horizontale evacuatiewegen aanwezig zijn (zie deel B).*
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 15 september 2025, met kenmerk AV/411/2025/01440) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:
 - *Ondergrondse installaties worden niet toegestaan in de zone van achteruitbouw. De septische put, en de regenwaterputten dienen ingeplant te worden achter de bouwlijn.*
 - *De breedte van de oprit tot de gewestweg dient beperkt te worden tot **max. 4,50 m.***
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 2 oktober 2025, met kenmerk AD-23-583) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FLUVIUS** (advies van 9 september 2025, met kenmerk 5000109489) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 5 september 2025, met kenmerk JMS 576323) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **WYRE** (advies van 4 september 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Voortuinstrook:

De 3m zone erfdienstbaarheid voor ondergrondse leidingen mag niet verhard worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

De 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.

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd

met een 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.

Scheiding openbaar/privé:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden.

Privaat binnengebied

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

De richtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze aanvraag.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf de bestaande opritten op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zullen de bestaande opritten op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

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 aantoonst 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzweigend 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 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_10670 - OMV_2025089760 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een studentenhuysvesting na het slopen van de bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025089760

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_3132_P_N_8_overzichtsplan 2.pdf	9BaoDu/5thUWPJOArG589g==
BA_3132_T_N_4_aanzicht zijgevel Brusselsesteenweg 797.pdf	SfYvvgI3pcKAZ7nXxyuZ7A==
BA_3132_T_N_3_aanzicht zijgevel Brusselsesteenweg 787.pdf	w0HSChB6Pe+OmmhBlK/nPw==
BA_3132_T_N_2_terreinprofiel BB.pdf	1Otr6ddF7IddjljSHCN88w==
BA_3132_T_N_1_terreinprofiel AA.pdf	UpqrkORqGfrFwS4klpo34A==
BA_3132_T_B_2_terreinprofiel BB.pdf	AUgWYCiDZvdZWuehs5ELJw==
BA_3132_T_B_1_terreinprofiel AA.pdf	AwLfJdmODSmEAt9MAyNTbw==
BA_3132_S_N_2_doorsnede B.pdf	T6b3Qlwz9+6z2cztUevyyw==
BA_3132_S_N_1_doorsnede A.pdf	MLIrirNeID0B1orqqyHt9g==
BA_3132_P_N_9_overzichtsplan 3.pdf	3UGrch1o6Y+4e9K8cY3ldw==
BA_3132_P_N_7_overzichtsplan 1.pdf	x0cDC+ZnZ5kFJj4jzdX4hA==
BA_3132_P_N_6_dakenplan.pdf	kgRIBYosq61DFiRc5UGUMQ==
BA_3132_P_N_5_verdieping 3.pdf	CNPfOGqitV1Lvw6CIM1ngA==
BA_3132_P_N_4_verdieping 2.pdf	LKogDSaN9wM6audb1X5lhw==
BA_3132_P_N_3_verdieping 1.pdf	ltywa1epazstp8dG5+burQ==
BA_3132_P_N_2_gelijkvloers.pdf	9gya0LTR87rg3VAJUF4kkQ==

BA_3132_P_N_12_overzichtsplan 6.pdf	Ep2oShZCCZIF3ahy6XsFBQ==
BA_3132_P_N_11_overzichtsplan 5.pdf	G5MbL4O+Oa/xkn0+R5IPzw==
BA_3132_P_N_10_overzichtsplan 4.pdf	KWaSuBweq6jTZYfMiMTBAQ==
BA_3132_P_N_1_rioleringsplan.pdf	6+lwK4oVWu/6fFg1qU9GQw==
BA_3132_L_N_1_legende.pdf	K6ynFL0D899X0rWPaEd6zA==
BA_3132_I_N_2_groenplan.pdf	2i4IN+HRW0WP1m/OaKIE9w==
BA_3132_I_N_1_inplantingsplan nieuw.pdf	5e+jUKyMpqavJcgkPexgXA==
BA_3132_I_B_1_inplantingsplan.pdf	496W0atxafaevoqw1xjn4A==
BA_3132_G_N_4_linkergevel.pdf	yGt8AxDiNbMVTnz3FyZ1Fw==
BA_3132_G_N_3_rechtergevel.pdf	cafbDYUuJHEYNsCFsIHS9Q==
BA_3132_G_N_2_achtergevel.pdf	XMlollh3QR7T9e0ZuWYjEQ==
BA_3132_G_N_1_voorgevel.pdf	VaUDG0D/N17eqwnw/RdljA==
BA_3132_C_N_2_berekeningen.pdf	PJqAIL1Q1HLz3x5njULtoQ==
BA_3132_C_N_1_schema volume.pdf	a22gAx3qfvZUN6Ruxicecg==
Kopie van BA_3132_I_N_1_inplantingsplan nieuw.pdf	H+qzgSE7hufRzq8gf2YWtw==
Kopie van BA_3132_P_N_2_gelijkvloers.pdf	5D4ObH+7g/BgouzUe+/nYg==
Kopie van BA_3132_P_N_1_rioleringsplan.pdf	fNCHA+Z//f6EEGovpGNtiw==