



2025_CBS_10671 OMV_2025021053 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting voor 115 studenten met de exploitatie van 2 warmtepompen en de aanleg van een publiek park na de afbraak van de bestaande parking met garageboxen en tuinmuur en het vellen van bomen - met openbaar onderzoek - Stropstraat, 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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

WYCREATE NV met als contactadres Ottergemsesteenweg 145, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025021053) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting voor 115 studenten met de exploitatie van 2 warmtepompen en de aanleg van een publiek park na de afbraak van de bestaande parking met garageboxen en tuinmuur en het vellen van bomen
- Adres: Stropstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 247C2, 247B2, 247N2 en 248X3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 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 projectzone omvat het terrein van de Broeders van Liefde aan de Stropstraat, aan de overzijde van de eigenlijke campus van de Stropkaai. Op het terrein is een parking voor het Provinciaal ingericht.

De site huisvest op vandaag verschillende instellingen, weliswaar telkens gelinkt aan de Broeders van Liefde:

- Het Provinciaal situeert zich aan de zijde van de Stropstraat, telt doorgaans 3 bouwlagen, en biedt plaats aan kantoren voor de Broeders.
- Aan de zijde Sint-Juliaanstraat, tot over de hoek met de Stropkaai, is een zorginstelling gesitueerd met opnameruimtes, cafetaria, sportzaal, een vormingscentrum en administratie. Deze volumes zijn deels historisch waardevol en bestaan deels uit recentere volumes, telkens 2 tot 3 bouwlagen hoog.
- Verder langs de Stropkaai is een auditorium gelegen, gehuisvest in een gesloten volume van (equivalent van) 2 bouwlagen hoog.
- Centraal in het binnengebied (onder meer in de kapel) en aan de zijde Stropkaai is Sint-Jozef gesitueerd. Deze instelling bestaat uit dagopvang en internaat.
- Langs de Stropkaai, nabij de hoek met de Lentestraat, is het woonzorgcentrum Avondvrede gesitueerd. Op 28 augustus 2014 heeft het College een vergunning verleend voor het slopen van gebouwen OC Sint Jozef en de nieuwbouw van woonzorgcentrum Avondvrede. Deze vergunning is nog niet uitgevoerd, en zal ook niet uitgevoerd worden zoals vergund gelet op de gewijzigde ruimtelijke context (fietsbrug tussen de wijk Bellevue en de Stropkaai).
- Centraal op het terrein, palend aan de achtertuinen van de Lentestraat, is een BUSO en BULO gesitueerd. Deze gebouwen werden begin jaren 2000 opgericht en tellen 2 tot 3 bouwlagen.

Het terrein is volledig verhard en ommuurd aan straatzijde, en ingericht als maaiveldparking met enkele garageboxen die dienstdoet voor de site van de Broeders van Liefde en de naastliggende Sint-Paulusschool.

Het omliggende bouwblok wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen met centraal ingesloten de Sint-Paulusschool die zijn hoofdadres aan de Ottergemsesteenweg heeft. De school heeft 2 secundaire toegangen langs de Stropstraat. De logistieke toegang loopt over het betreffende parkeerterrein.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie die als bijlage aan deze omgevingsvergunningsaanvraag is toegevoegd, vormt geen voorwerp van deze aanvraag, maar kan wel het kader vormen voor een aantal keuzes met betrekking tot parkeren en de nieuwbouwvolumes. In die zin is het nuttig en nodig om ook de krachtlijnen van de inrichtingsstudie kort te omschrijven, en ook te beoordelen (weliswaar niet als voorwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag).

Bij de vergunningsaanvraag voor het woonzorgcentrum werd een voorstel tot masterplan toegevoegd. Dit masterplan werd toen niet mee goedgekeurd met de vergunning, maar de uitgangspunten werden tijdens het voortraject wel gewaardeerd door de verschillende stadsdiensten en Stadsbouwmeester. In het bijzonder het herstellen van bestaande historische looplijnen en assen.

De inrichtingsstudie wenst opnieuw een aantal typische kenmerken van de site (zoals op vandaag aanwezig en historisch gegroeid) te bestendigen en te versterken. Zo zijn er een aantal beschermde gebouwen op de site aanwezig, die worden vrijgemaakt en op die manier worden opgewaardeerd. Ook wordt de kenmerkende inplanting (met afwisseling van volumes dwars ingeplant op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinzones) als uitgangspunt genomen bij de keuze voor potentiële bouwvelden (zijde Sint-Juliaanstraat). Het geheel blijft – net als vroeger – (deels) ommuurd.

De inrichtingsstudie bouwt verder op de historische aanleg van de site, gekenmerkt door drie hoofdthema's: de opdeling in langwerpige perceelstroken tussen de Stropstraat en Stropkaai, de patio-gebouwtypologie met binnentuinen en de ommuring aan de straatzijde. Het resultaat is een 'ruimtelijk massaplan' met bouwvolumes dwars op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinen / patio's die al dan niet ommuurd zijn. Aan de zijde Stropkaai wordt een wand gecreëerd door middel van grootschalige bouwvolumes en centraal een hoogbouwvolume. Tussen hoogbouw en auditorium, ter hoogte van de geplande fietsbrug, wordt een groene entree tot de site voorgesteld. De site wordt ontdaan van storende bouwvolumes en wordt aldus leesbaarder gemaakt. Het is de bedoeling om de niet-bebouwde zones te gaan opwaarderen en deels publiek toegankelijk te maken (doorsteken, zichtassen).

In een vorige vergunning (OMV_2018155874) werden een aantal gebouwen gesloopt en de nieuwbouw van een woonzorgcentrum en een toren voor collectief wonen vergund, bovenop een ondergrondse parking.

De ondergrondse parking werd daarbij vergund als vervanging voor de bestaande bovengrondse parkeerplaatsen. Om die reden werd de noodzakelijke ondergrondse parking voor het geheel van de site (binnen het toen voorgestelde masterplan) gekoppeld aan deze 1^e aanvraag. Dit parkeren voldoet voor de hele site. Doordat de parking nu in gebruik is kan de parking aan de Stropstraat verdwijnen.

AANGEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

- Afbraak bestaande parking met garageboxen en tuinmuur
- Vellen van bomen die niet deel uitmaken van een bos
- Bouw grootschalige studentenhuisvesting voor 115 studenten

- Aanleg publiek park

KOSTELOZE GRONDAFSTAND

De aanvraag bevat een verbintenis tot kosteloze grondafstand na het voltooiën van het park met openbaar karakter van de loten 9A en 9B zoals aangeduid op de PV van splitsing. Dit betreft de zone voor publiek park.

Er is geen wijziging van de rooilijnen. Het publieke park ligt buiten de rooilijnen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische water-water warmtepomp RHOSS (zonder buitenunit, in pandig geplaatst) (koelmiddel: R515B, gewicht koelmiddel: 7,2 kg, CO2 Eq: 2,07 ton, geluidsdrukniveau 1m: 62 dBA) (elektrisch vermogen: 18,3 kW) (Nr 1a) + CO2 warmtepomp voor SWW (zonder buitenunit, in pandig geplaatst) (koelmiddel: R744, gewicht koelmiddel: 4,50 kg, geluidsdrukniveau 10m: 38 dBA) (elektrisch vermogen: 7,29 kW) (Nr 1b) klasse 3 Nieuw	25,59 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 26/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fietsenstalling (OMV_2019089923).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/04/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lift in een woning. (1998/2090)

* Op 14/09/2000 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een parking, de oprichting van een tuinmuur en de rooiing van een 20-tal bomen (k. (2000/634)

* Op 16/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van 4 kleuterklassen. (2015/09088)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. AD-25-947:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft:

Afbraak van een bestaande parking met garageboxen en tuinmuur.

Bouw van een grootschalige studentenhuysvesting voor 115 studenten.

Aanleg van een publiek park.
Het vellen van bomen die niet deel uitmaken van een bos.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.
Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We 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 het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting voor 115 studenten met de exploitatie van 2 warmtepompen en de aanleg van een publiek park na afbraak van de bestaande parking met garageboxen en tuinmuur, het vellen van bomen.
Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag van studentenhuysvesting, met afstand van een beperkt deel openbaar domein als publiek parkgedeelte.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

- * nieuwbouw: voorzien van nieuwe aansluiting
- * aansluiting per lot op de nieuwe riolering
- * andere: nieuwe toegangsweg naar privaat gedeelte
- * in de straat ligt een gemengd stelsel.

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de bouwaanvraag van studentenhuysvestiging op gronden van de school Broeders van Liefde. De site is bereikbaar via de Stropstraat en wordt verkeersvrij opgevat. De toegang tot de school blijft behouden dmv een wandel en fietspad, gekoppeld aan de brandweerweg.

De aanvraag voorziet een afstand van grond naar toekomstig openbaar domein maar dit heeft geen invloed op het hemelwaterverhaal (GSVH 2023) inzake ontwikkelingen. Voor de afwatering van toekomstig openbaar domein is geen wadi noodzakelijk. Alle verharding stroomt af in het groen. De nodige glooiing voor opvang van regenwater dienen wel voorzien te worden.

Advies op de bouwaanvraag van het gebouw

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

In de private tuin zijn niet echt paden voorzien. Echter langsheen het gebouw wordt toch wat verharding voorzien.

In de tuinzijde lijkt deze verharding af te stromen naar de tuin (helling 2%).

Aan de straatzijde lijkt dezelfde verharding te worden voorzien die lijkt af te stromen naar een lijngoot.

Rioleringsplan:

Algemeen

Er is geen private infiltratievoorziening voorzien volgens bijgevoegd plan. In de verdere berekening blijkt deze niet nodig te zijn.

Er wordt een nieuwe huisaansluiting voorzien voor dit gebouw. Er zijn geen peilen vermeld. De maximale aansluitdiepte is afhankelijk van de riolering in de straat en ligging van nutsleidingen in voetpad. De aansluiting wordt best aangevraagd voor de start van de werken.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De dimensionering van de septische putten volgens bestaande richtlijnen, ontbreken op de plannen.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP**Bronmaatregelen:****Grondwatermetingen:**

Gezien geen infiltratievoorziening nodig is zijn geen metingen nodig

Infiltratie:

Gezien geen infiltratievoorziening nodig is zijn geen metingen nodig

HYDRAULISCHE EVALUATIE**Sirioberekening:**

Farys vraagt steeds deze vooraf te versturen met een mail als bewijs van indiening, gezien dit niet op omgevingsloket kan worden opgeladen. Gelieve deze alsnog over te maken via het algemeen mailadres vergunningen@farys.be

Advies op toekomstig openbaar domein

Algemeen: voor toekomstig openbaar domein dienen aparte uitvoeringsplannen te worden opgemaakt in een technisch dossier.

Plan bestaande toestand

Volgens het plan bestaande toestand is de bestaande afwatering van de school centraal onder de bestaande parking. Deze bestaande riolering heeft een diameter 400.

Deze riolering dient in kader van de bouwaanvraag uitgedoken te worden. Deze kan niet behouden blijven. De uitbraak en afdichten van deze riolering is een last van de aanvrager. Het afdichten van deze riolering moet gemeld worden bij Farys, zodat deze correct is uitgevoerd.

Plan met wegenisontwerp:

Op het wegenisontwerp zijn groenstroken, fietspaden/voetpaden en/of verhardingen aangeduid.

Op het wegenisontwerp is duidelijk welke verhardingen er worden aangelegd. De afwatering van de verharding stroomt af in het groen. Best wordt in het groenontwerp nog bijkomende glooiingen voorzien voor de opvang van het regenwater van de verharding.

Indien in elk geval voorkomen te worden dat water van de nieuwe verharding kan afstromen naar de Stropstraat.

Plan met rioleringsontwerp**Algemeen**

Gezien het toekomstig openbaar domein zo beperkt is en gezien hiervoor geen RWA-afwateringsstelsel noodzakelijk is, kan in dit dossier worden afgeweken van een openbare infiltratievoorziening volgens geldende richtlijnen ontwikkelingen.

Op plan geplande toestand BA_2324_P_N_-01 wordt rioleringsontwerp van de studentenhuysvestiging als de nieuwe aansluiting van de basisschool getekend.

De nieuwe aansluiting van de basisschool kan niet aanvaard worden.

In het openbaar domein dient een gescheiden stelsel voorzien te worden volgens richtlijnen ontwikkelingen.

Dit houdt in

- * De rioleringsbuis die van de school komt dient uitgevoerd te worden in een grés-buis diameter 250 en dient maximaal onder de nieuwe verharding voorzien te worden. Op de grens openbaar/privaat wordt een put voorzien dit dient doet als "huisaansluitput"
- * De rioleringsbuis dient met een nieuwe put te worden aangesloten op het gemengd bestaand stelsel in de Stropstraat.
- * Indien noodzakelijk dient ook een RWA-leiding te worden voorzien. Hoe is de afwatering van de bestaande school voorzien?

Hiervoor dient een technisch dossier te worden opgemaakt volgens de richtlijnen van de wengendienst van Stad Gent.

Aandachtspunt: de aanleg van deze nieuwe riolering is een vereiste om te kunnen starten met de bouwaanvraag. De afwatering van de bestaande school dient immers in stand te worden behouden zodat deze niet in gedrang komt

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * Er dient een onderscheid gemaakt te worden in de plannen openbaar domein versus privaat domein. Zowel voor de verharding als voor de rioleringsplannen dienen aparte plannen te worden opgemaakt.
- * Voor het toekomstig openbaar domein dient een technisch dossier te worden ingediend met aanpassingen voor de nodige openbare riolering
- * Een duidelijk planning van park en bouwen gebouw zal noodzakelijk zijn gezien de uitbraak van bestaande riolering en voorzien van een nieuw gescheiden stelsel in park.

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- * Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- * Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen. Gelieve een aangepast dossier over te maken voor de start van de werken.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- * alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- * ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- * werfverslagen/ proefverslagen,
- * camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- * As-builtonplannen
- * PV van voorlopige oplevering
- * Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 september 2025 onder ref. 5000109832:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine
- Oprichting van klantcabine (afhankelijk van gevraagde vermogens)

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'.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 26 september 2025:

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 zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * 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*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

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 voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 september 2025:

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 81 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 een aanvraag in te dienen via volgende link => [Aanpassingswerken / wyre](#)

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>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 oktober 2025 onder ref. 037408-017/MLE/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - De ontsluiting van de scholen voor Sint-Paulus moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_2324_IB_N_01' - De bomen voor de voorgevel mogen de bereikbaarheid van het raam dat uitgeeft op de gangen op de verdiepingen niet belemmeren. - De brandwerende deur van het sanitair lokaal 0.10 moet voorzien worden van een zelfsluiter. - Alle deuren van het sanitair die op een evacuatiweg uitgeven moeten EI1 30 hebben of er moet een afwijking worden bekomen bij FOD Binnenlandse zaken om deze uit te voeren zonder een brandweerstand. - Indien de polyvalente zaal op het gelijkvloers publiek toegankelijk gemaakt wordt, moet deze voldoen aan de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 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.

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 25 april 2025 met referentienummer 33041 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.ID nota: 33041 <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33041>

4.6. Vlaamse Codex Wonen

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er geen last bescheiden wonen van toepassing voor zover het kamers en studentenkamers betreft:

- die eigendom zijn van of onder het beheer vallen van een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs (conform artikel 7 van het decreet van 4 april 2003) of van een VZW die (conform artikel 208 van het decreet van 13 juli 1994) is opgericht voor het beheer van de sociale voorzieningen ten behoeve van de studenten van de hogescholen.
- of waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten tussen de bouwheer en een ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs, waarbij:
 - het bevoegde bestuursorgaan van de ambtshalve geregistreerde instelling voor hoger onderwijs formeel zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst heeft verleend;
 - én de samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor een periode van ten minste 27 jaar, en niet eenzijdig kan opgezegd worden binnen deze periode
 - én er in de samenwerkingsovereenkomst afspraken over de huurprijs van individuele kamers zijn opgenomen.

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 terrein is momenteel in gebruik als parkeerterrein.

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.

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

Hemelwater + groendak

Het project omvat een dakoppervlakte 1098 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 109800 liter geplaatst worden. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

In de nota is aangegeven dat minstens 103500 L/maand hergebruik voorzien is. Het aandeel hergebruik is dus nagenoeg 100%. Er kan aldus geoordeeld worden dat cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement het volledige dakoppervlak vrijgesteld is van de verplichting tot aanleg van een groendak.

De hemelwaterput zal in extreme omstandigheden overstorten naar de openbare riolering.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt een uitzondering op het plaatsen van een infiltratievoorziening omwille van het hoge hergebruik van hemelwater Volgens de siriostudie kan de infiltratievoorziening gesupprimeerd worden. De uitzondering kan aanvaard worden.

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

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

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

De oppervlakte van de verharding in de openbare groenzone watert af op het naastgelegen groenterrein. Dit terrein is voldoende groot.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Alle verhardingen binnen het project wateren af richting de aangrenzende groenzones. Enkel de hoofdpaden worden uitgevoerd in ondoorlatend materiaal (betonverharding). De secundaire paden worden uitgevoerd in waterdoorlatende gebonden halfverharding. De aangrenzende groenzones worden in een lichte komvorm geprofileerd om het water zo veel mogelijk de kans te geven in de ondergrond te infiltreren.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen

bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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 12 september 2025 tot en met 11 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend.

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

MOBILITEIT

- **Kwetsbare verkeerssituatie:** De Stropstraat is smal, bevat een scherpe bocht en is nu al moeilijk berijdbaar. Stad Gent erkende dit eerder door een tijdelijk parkeerverbod in te voeren tijdens werken om gevaarlijke situaties te vermijden. Extra verkeersdruk door studentenhuysvesting is onlogisch.
- **Ontbrekende laad- en loszones:** Het project voorziet geen zones voor laden en lossen, wat verplicht is volgens het Algemeen Bouwreglement. Dit zal leiden tot foutparkeren en verhoogde veiligheidsrisico's.
- **Hoge parkeerdruk:** De buurt kampt al met structureel foutparkeren (in bochten, bij kruispunten, zebapaden). 115 extra studentenunits zullen dit probleem verergeren. Er is een hoge parkeerdruk door personeel, ouders en bezoekers.
- **Er wordt gevraagd bewonersparkeren in te voeren in de Stropstraat**
- **Regelgeving tegenstrijdig:** Studentencomplexen krijgen geen parkeerplaatsen, terwijl het Bouwreglement voorschrijft dat parkeren op eigen terrein moet gebeuren. De voorziene private garage is betalend en duur, waardoor bewoners geneigd zijn op straat te parkeren, wat extra druk op de publieke ruimte veroorzaakt.
- **Fiets- en verkeersstromen:** De Sint-Juliaanstraat wordt veel gebruikt door fietsers en is tijdelijk eenrichtingsverkeer door omleidingen, wat al klachten opleverde. Stad Gent erkent dat de infrastructuur niet geschikt is voor extra verkeersstromen. Een grootschalig studentencomplex zou deze kwetsbare situatie structureel verergeren en indruisen tegen de principes van verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- **Vraag naar ondergrondse autoparking**

- Er worden bezorgdheden geuit rond **veiligheid tijdens de werf** gezien het smalle straatprofiel met eenrichtingsverkeer, parkeerplaatsen aan beide zijden en fietsers in beide richtingen. Hoe zal het werfverkeer rekening houden met schoolgaande kinderen?

Bespreking:

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit (omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt) en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit (om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen). Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimumaantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op. Deze richtlijnen worden altijd als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Voor studenten zet de Stad in op duurzame vervoersmiddelen waarbij in een studentenproject daarom geen autostaanplaatsen voorzien worden maar wél voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig moeten zijn (wat hier het geval is).

Artikel 2.2 van het Algemeen Bouwreglement stelt dat laad- en loszones tot een minimum moeten beperkt blijven. Studentenhuisvesting kent zeer beperkte leveringsbehoefte en heeft dus geen leverzone nodig. Leveren kan daardoor op straat gebeuren. In uitzonderlijke gevallen kan een inname openbaar domein worden aangevraagd om voor langere termijn stil te staan op de rijweg.

De Stad Gent erkent dat de Stropstraat een smalle straat is met een scherpe bocht en dat verkeersveiligheid prioritair is. Het Mobiliteitsplan van Gent streeft echter naar vermindering van autoverkeer en stimulering van duurzame vervoersmodi. Studentenhuisvesting genereert in de praktijk zeer beperkte autoverplaatsingen, aangezien studenten hoofdzakelijk gebruik maken van fiets en openbaar vervoer. Dit wordt bevestigd door de parkeerrichtlijnen.

Een tijdelijk parkeerverbod tijdens werken is een specifieke maatregel om werfverkeer te reguleren, niet om permanente bewoning te beperken, dergelijke parkeerverboden in het verleden hebben geen verband met dit dossier.

Structureel foutparkeren is een bestaand probleem dat niet rechtstreeks aan studentenhuisvesting kan worden toegeschreven. Stad Gent kan bewonersparkeren invoeren als flankerende maatregel, maar dit moet buiten de beslissing van deze vergunning beoordeeld worden en valt buiten de mogelijkheden van de projectontwikkelaar.

Het voorzien van een ondergrondse parkeergarage druist de beleidsvisie. Het masterplan van de site Stropkaai van de Broeders van Liefde voorziet bovendien in een ondergrondse parkeergarage om in de eigen parkeerbehoefte van de volledige campus te voldoen, en bepaalt hiermee het maximale programma op de site.

Er wordt gevraagd aan de aannemer van de werken zich te houden aan het charter werftransport <https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>

De Stad Gent wil hierbij:

- een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes
- gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen
- zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers
- alternatieven aanbieden om transport via het water te laten verlopen bij watergebonden werven

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

OVERLAST

- **Cumulatieve impact onbekend:** In de buurt zijn al 967 koten en binnenkort komen er minstens 580 extra units (Farys- en Volvo-sites). De totale impact op leefbaarheid en sociale veiligheid is niet onderzocht. Nieuwe grootschalige projecten zonder deze analyse vormen een risico.
- **Onbenutte capaciteit:** Er zijn nog leegstaande units in bestaande complexen (zoals UpKot en Billie's). Eerst moet onderzocht worden hoe deze benut kunnen worden voordat nieuwe bouwprojecten worden toegestaan.
- **Overlast in de praktijk:** Hoge concentratie studenten leidt tot nachtelijk lawaai, dronken gedrag en soms incidenten die hulpdiensten vereisen. Dit kan niet volledig worden beheerst door intern beheer, omdat het zich buiten de gebouwen afspeelt.
- **Zwerfvuil en aantasting van netheid:** Meer studenten zorgen voor afval in de openbare ruimte (blikjes, pizzadozen), zoals al zichtbaar langs Stropkaai en Overpoort.
- **Polyvalente zaal:** Gelegen aan straatzijde en park, met grote raampartijen die geluid naar woningen en openbare ruimte geleiden. Plannen bevatten onvoldoende maatregelen om hinder te beperken, in strijd met richtlijnen voor studentenhuysvesting.
- **Fietsenstalling aan straatzijde:** In- en uitrijden van fietsen en passage van studenten veroorzaken extra geluid, vooral 's avonds en 's nachts. Dit versterkt bestaande hinder door hoge studentenconcentratie.
- **Grote private tuin:** Creëert ruimte voor groepsactiviteiten van studenten, wat in een residentiële wijk leidt tot extra geluidsdruk en verminderde leefkwaliteit. Geen concrete maatregelen voorzien om gebruik en geluid te reguleren.
- **Schending van Bouwreglement:** Volgens art. 3.2 moet rekening worden gehouden met leefbaarheid, geluidsoverlast en netheid. De huidige druk door studenten wijst erop dat een nieuwe uitbreiding deze normen verder ondermijnt.

Bespreking:

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande geregementeerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huisvesting. Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen.

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

Stad Gent voert een **stedelijke monitoring** van studentenhuisvesting en hanteert een beleidskader dat spreiding en verweving stimuleert. Concentratie in enkele zones wordt vermeden om sociale veiligheid en leefbaarheid te waarborgen.

Het project respecteert art. 3.2 uit het ABR. Essentieel hierbij is dat hinder vermeden moet worden. Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer.

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

Het project past in deze visie: collectieve studentenhuisvesting met beheersplan, wat bewezen minder hinder veroorzaakt dan verspreide kamerwoningen

Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bvb. een 6-tal kamers) die ruimtelijk eerder geschikt zijn voor het huisvesten van 1 gezin én waar minder grip is op het beheer, zijn niet meer toegestaan cfr. het algemeen bouwreglement. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen.

Leegstand in bestaande complexen is beperkt en tijdelijk. De structurele vraag blijft hoog: elk jaar zijn er duizenden studenten zonder kot. Nieuwe projecten zijn noodzakelijk om druk op gezinswoningen te verminderen.

De polyvalente zaal kijkt uit op het in dit project gerealiseerde park, maar heeft hier geen rechtstreekse toegang tot. Hiermee wordt vermeden dat de studenten dit park zouden 'domineren', anderzijds kan de zaal zo ook ingericht worden voor buurtinitiatieven, en is er sociale (louter visuele) controle richting park.

Er worden in het ontwerp geen terrassen voorzien horende bij de kamers of de gemeenschappelijke

Ruimtes op de verdiepingen. De private groenruimte is zo ingericht dat een buffer ontstaat richting de private percelen, en dat samenkomen in grote groepen vermeden wordt. Hierdoor wordt overlast vermeden.

IMPACT OP WIJK en VOLUME

- **Verstoring van straatbeeld:** Nieuwe gebouwen zijn hoger dan bestaande woningen, wat uitzicht, lichtinval en privacy van omliggende huizen aantast. Dit druist in tegen richtlijnen die rekening houden met schaal en context.
- **Impact op speelzone school:** de aanwezigheid van een massief gebouw op korte afstand van de speelzone is pedagogisch en stedenbouwkundig onverantwoord. Jonge kinderen wordt uitzicht ontnomen, wat essentieel is voor een gezonde speel- en leeromgeving. De kamers nemen uitzicht op de speelplaats.
- **Ontbrekende integrale visie:** Het project maakt deel uit van een groter masterplan, maar de impact van alle gebouwen samen is niet in kaart gebracht, waardoor beoordeling onvolledig is.
- **Bouwvolume:** De kroonlijsthoogte is ca 25,10m TAW terwijl de kroonlijsthoogte in de Stropstraat doorgaans 19,90m TAW bedraagt. De bouwdiepte bedraagt tot 38m vanaf de rooilijn, dit wijkt aanzienlijk af van de gebruikelijke normen.
- **Het hoogteverschil van ca 2m** tussen Ottergemsesteenweg en Stropstraat versterkt de visuele impact van het gebouw.
- **Door de oriëntatie** richting Ottergemsesteenweg ontstaat rechtstreekse inblik vanuit de studentenkamers in de private tuinen en slaapkamers van de omliggende woningen.
Door het massieve volume verdwijnt de visuele openheid met avondlicht in Sint-Juliaanstraat en zichtlijnen naar de Sint-Coletakerk. Het complex komt op minder dan 10m van de kleuterschool en tot ca 60m van de woning van een bezwaarschrijver.
- De gebouwen aan de Stropstraat volgen een **duidelijke gevellijn met puintdaken**, het voorgestelde volume met plat dak en verhoogde kroonlijst wijkt hiervan af. Enkel de school heeft platte daken, maar deze volumes zijn aanzienlijk lager en ondergeschikt in schaal en functie.
- **De bestaande rij kerselaars** en de huidige groenzone verdwijnen volledig
- Het voorzien van open ruimte mag geen alibi zijn om afwijkingen toe te staan die fundamenteel in strijd zijn met schaal, typologie en leefkwaliteit in het bouwblok.

- **Demografische verschuiving:** Verdere uitbreiding van studentenhuisvesting versterkt de trend van vertrek van gezinnen en verhoogt sociale druk in de wijk.
- **Schending van Bouwreglement:** Art. 3.2 vereist afweging van lichtinval, privacy en uitzicht. De omvang en dichtheid van het complex passen niet bij het kleinschalige karakter van Stationsbuurt-Noord.

Bespreking:

De inpassing van de gebouwen ten opzichte van de naastgelegen school werd zorgvuldig gekozen. Voor de school zal een naastgelegen park een aangename meerwaarde zijn.

Een volume van 3 tot 4 bouwlagen is gangbaar in de stad, en wordt in de structuurvisie Ruimte Voor Gent omschreven als de basisschaal. Door op de naastgelegen eengezinswoningen aan te sluiten met 3 bouwlagen wordt een schaalbreuk vermeden.

De bouwdiepte is inderdaad groter dan gangbaar. Het gebouw plooit als het ware de hoek om, om zo ruimte te bieden voor een openbaar park. De impact blijft grotendeels beperkt tot het eigen project met een grote private tuin en een publiek park.

Hoewel het project ruimschoots voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

Volgens de bezwaarschrijvers is er een niveauverschil van 2m met de Ottergemsesteenweg, dit versterkt inderdaad de volumewerking van een nieuw gebouw. Het bouwblok heeft echter een grote schaal, met een afstand van meer dan 60m tussen de woningen en het nieuwe volume. Dit is voldoende afstand voor een volume van 4 bouwlagen.

Een volume met een plat dak wijkt inderdaad af van de overheersende dakvorm in de omgeving. Er is echter geen verplichte dakvorm, platte daken behoren dus tot de ruimtelijke mogelijkheden, zolang de impact beperkt is, wat hier het geval is.

Er wordt een rij kerselaars gerooid die zich nu in de parkeerzone bevinden. In ruil wordt gecompenseerd met een groot aandeel nieuwe bomen. De aanleg van de groenzone is een last horende bij het project, dat wil zeggen dat er voldoende garanties zijn dat deze ook effectief wordt gerealiseerd op korte termijn. In het technisch dossier worden voorwaarden omtrent de kwaliteit en robuustheid van dit groen opgenomen zodat dit al bij aanvang waardevol zal zijn voor de buurt.

GEWESTPLAN

- Gelet op de onmiddellijke omgeving stemt de omgevingsvergunningsaanvraag niet overeen met de gewestplanbestemming woongebied.

Bespreking:

In de toelichting bij art 4.1 ABR (definities: woning) lezen we: Het feit dat deze vorm van studentenhuisvesting (nvdr: punt c) als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet afgesloten worden met een onderwijsinstelling. Het is immers de bedoeling om zo nauw mogelijk aan te sluiten bij het begrip “verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen” in punt b.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11 april 2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP's.

Gemeenschapsvoorzieningen (studentenhuisvesting) horen bijgevolg ook in woongebieden thuis.

VRAGEN

- **Groene ruimte voor de buurt:** meer groen waar kinderen kunnen spelen, een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, een thuis voor wie er geen heeft.
- **Sociale ontmoetingsplaats of buurthuis** waar buurtbewoners studenten en kwetsbare groepen elkaar kunnen ontmoeten
- **Overweging naar sociale huisvesting of opvang voor dak- of thuislozen**
- **Participatief traject** waarbij bewoners, studenten en lokale organisaties betrokken worden bij de toekomst van de site

Bespreking:

In de aanvraag is het aanleggen en kosteloos aan de stad overdragen van een publiek park opgenomen. Dit park wordt ingericht als last bij het project, om zo een meerwaarde voor de buurt te bieden. In de aanvraag zit ook op de hoek van het gebouw aan de Stropstraat, een polyvalente ruimte die mogelijkheden biedt om samen met de buurt activiteiten in te richten. Deze ruimte heeft zicht op het park, maar geen rechtstreekse toegang, om te vermijden dat de gebruikers van deze ruimte het park zouden domineren. Anderzijds is de combinatie van beide een goede aanleiding tot gedeeld gebruik, ontmoeting en samenleven.

In dit project wordt niet ingezet op sociale huisvesting of opvang voor dak- of thuislozen. De campus wordt echter breed maatschappelijk ingezet in het kader van diverse zorgbehoeften. In functie van de invulling van de monumenten op de campus is een participatief traject opgezet om te onderzoeken welke functies geschikt zijn. We raden aan om dit traject breder op te zetten dan louter de invulling van deze monumenten zodat effectief een breed draagvlak kan bestaan voor de toekomst van de site.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

De Broeders van Liefde herschikken hun werking en functies over enkele campussen in de Gentse regio heen. Zo worden de ziekenhuisfuncties gecentraliseerd op de site Dr. Guislain en wordt de site Stropkaai uitgebouwd met ruimte voor zorgwonen in een brede betekenis van het woord (assistentiewoningen, begeleid wonen, ...).

De inrichtingsstudie wenst een aantal typische kenmerken van de site (zoals op vandaag aanwezig en historisch gegroeid) te bestendigen en te versterken. Zo zijn er een aantal beschermde gebouwen op de site aanwezig, die worden vrijgemaakt en op die manier worden

opgewaardeerd. Ook wordt de kenmerkende inplanting (met afwisseling van volumes dwars ingeplant op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinzones) als uitgangspunt genomen bij de keuze voor potentiële bouwvelden (zijde Sint-Juliaanstraat). Het geheel blijft – net als vroeger – (deels) ommuurd. Deze uitgangspunten zijn waardevol en werden tijdens het voortraject van het initieel (niet goedgekeurde) masterplan gewaardeerd door de verschillende stadsdiensten en door de Stadsbouwmeester, in het bijzonder het herstellen van bestaande historische looplijnen en assen. Bestaande en nieuw op te richten gebouwen zijn of worden ingeplant rond open ruimte met hoogstammig groen. Dit vormt een sterk uitgangspunt. Hetzelfde geldt voor het versterken van de parkomgeving. Hiermee wordt ook het waardevolle patrimonium in zijn originele context hersteld: zorg in een groene omgeving. De keuze om het bovengronds parkeren te gaan supprimeren en ondergronds te organiseren, en op die manier ruimte te creëren voor meer groen en nieuwbouw, is positief en noodzakelijk in kader van efficiënt ruimtegebruik. Bijkomend krijgt het nieuwe project een gezicht langs de Stropkaai, wat de leesbaarheid verhoogt.

De inrichtingsstudie bestaat uit een inleiding rond zorg in verandering met toelichting over de verhuisbewegingen tussen de drie campussen, en een visienota die een nieuwe ruimtelijke figuur verantwoordt.

Voor beide nota's is een traject lopende om met de verschillende stadsdiensten tot een gedragen visie te komen die de basis kan vormen voor de verdere ontwikkeling. Dit traject is nog niet afgerond.

We sturen aan op het verfijnen en finaliseren, voordat deze documenten de basis kunnen vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

In functie van de huidige aanvraag worden de 6 potenties van de omgeving uit de inrichtingsstudie gewaardeerd. Deze zijn treffend en zorgen voor een draagkrachtige structuur om de visie rond op te bouwen.

Daarbij wordt opgemerkt dat een aantal zaken nog niet in overeenstemming zijn opgenomen met wat reeds werd voorbesproken:

- Verhuisbewegingen campus Guislain
- Nieuwe ontwikkelingszones De Deynesite
- Uitwerking van eigen bemerkingen in het document

Om als inrichtingsstudie te kunnen worden gevalideerd, dienen minstens volgende elementen te worden geïntegreerd, deze ontbreken momenteel:

- De resultaten van de erfgoedwaardering
- De resultaten van de boomeffectanalyse / groenstudie
- Visienota deel 3: sociaal – ruimtelijk perspectief

Uit de inrichtingsstudie kunnen nog geen rechten worden geput aangezien deze nog niet is gevalideerd en voor advies is voorgelegd aan de verschillende diensten. Er wordt aangestuurd dit verder concreet te maken.

Aangezien voor deze aanvraag geen erfgoed geraakt wordt, het te rooien groen in verhouding ruimschoots wordt gecompenseerd en een publieke meerwaarde wordt gerealiseerd door het aanleggen en overdragen van een publiek park, kan de inrichtingsstudie louter voor deze aanvraag voldoen, zonder daarom voorafname te kunnen doen aan volgende aanvragen.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Sloop

Er is geen bezwaar tegen de sloop.

Er werd geen sloopopvolgingsplan of asbestinventaris toegevoegd.

Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Indien blijkt dat er asbesttoepassingen aanwezig zijn, dient bij de afbraakwerken dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

We verwijzen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Programma

Grootschalige studentenhuysvesting

De grootschalige studentenhuysvesting is ingericht met aandacht voor de goede ruimtelijke ordening en het samenleven tussen de studenten. Er is een goede mix in verschillende types kamers (83,8% kamers zonder voorzieningen, 10,8% kamers met een voorziening en 4,5% studio's. Er is 1 studentenappartement met 5 slaapkamers. Er is voorzien in voldoende gemeenschappelijke voorzieningen. Zo beschikt elke leefgroep over een gemeenschappelijke leefkeuken. De leefgroepen met kamers zonder eigen sanitair beschikken over gemeenschappelijk sanitair. Er is een grote gemeenschappelijke fietsenberging en gemeenschappelijk afvalbeheer.

Op het gelijkvloers van de linkervleugel is geen integraal toegankelijk toilet voorzien. Hieraan kan binnen de huidige plannen tegemoetgekomen worden door voor kamer 0.05 een private douche te voorzien, zodat in de gemeenschappelijke sanitaire ruimte een douche kan geschrapt worden en zo een grotere ruimte ontstaat voor een toegankelijk toilet. Gezien het hoge aantal kamers zonder voorziening blijft de mix gegarandeerd. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Verder wordt opgemerkt dat de linkercluster op de verdiepingen steeds met 8 kamers zonder voorzieningen is toegewezen op 1 toilet in hun eigen stille gang. Theoretisch kunnen deze kamers ook gebruik maken van het integraal toegankelijk toilet in de luide gang, waardoor ze wel voldoen aan de bepalingen uit het ABR, maar dit maakt deze kamers wel minder kwalitatief. De plannen bieden de mogelijkheid om hier alsnog kwalitatievere kamers van te maken, door de kamers op de hoek (met nummering 06) iets kleiner te maken en op het einde van de gang een gezamenlijk toilet te voorzien. **Dit wordt opgenomen als opmerking**, en kan zonder nieuwe stedenbouwkundige vergunning worden aangepast aangezien dit geen invloed heeft op het aantal entiteiten.

In het ontwerp is rekening gehouden met een zo laag mogelijke impact op vlak van geluidsoverlast naar aanpalenden door de positie van de rustigere en gemeenschappelijke functies.

Binnen de leefgroepen zijn de leefruimtes aan het begin of einde van de gang gelegen zodat deze niet centraal voor overlast zorgen. Daarbij worden ook geluidsisolerende wanden voorzien. Er worden geen buitenruimtes op de verdiepingen voorzien en ook geen dakterrassen. De buitenruimtes zijn voorzien op de gelijkvloerse verdieping onder de vorm van een private tuin voor de studenten achter het gebouw. De tuin is zo ingericht dat het groen als buffergroen kan dienen, en studenten in kleinere groepen elkaar kunnen ontmoeten, zonder voor overlast te zorgen.

Met oog op het realiseren van kwalitatieve studentenhuisvesting vraagt de Stad voldoende aandacht voor het nodige beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook – en voornamelijk – het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuus zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Denk er aan dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

Uitgaande van deze visie heeft de Stad in haar algemeen bouwreglement een verplichting tot het opmaken van een 'beheersovereenkomst' ingeschreven (artikel 4.25). De beheersovereenkomst betreft een vast model, goedgekeurd door alle raden van bestuur van de hoger onderwijsinstellingen en het college van burgemeester en schepenen. De overeenkomst moet toegevoegd worden aan elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Bij een overdracht van het gehele gebouw naar een nieuwe eigenaar/verhuurder/beheerder, worden ook de verbintenissen mee overgedragen.

In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het louter verhuren aan studenten, het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken.

Volume

De keuze om iets hoger te bouwen heeft hier gezorgd voor een grotere publieke meerwaarde, onder de vorm van een groot toegankelijk publiek park.

De bouwdiepte van ca 12m is redelijk, en komt ca 2m voorbij de linkeraanpalende. De impact is daardoor beperkt en aanvaardbaar.

Door het L-vormige volume komt een deel van het gebouw dichtbij de aanpalende school. Door de schikking van de volumes zal de impact ook beperkt zijn. Voor de percelen aan de Ottergemsesteenweg is de afstand zeer ruim, door het terugplooien van het volume in deze L-vorm zal de hinder kleiner zijn dan moest een volume aan de straat de rij afbouwen.

Het gebouw wordt als een L-vormig volume links op het perceel ingeplant, en maakt met 3 bouwlagen de aansluiting met de wachtgevel van de woningrij om verderop tot 4 bouwlagen de hoek om te slaan.

Het voorgestelde volume van 3 tot 4 bouwlagen zoekt een evenwicht tussen een stedelijk programma en het realiseren van een maatschappelijke meerwaarde in de vorm van woongroen. Hierbij wordt gezocht naar een typologie met een beperkte impact daarvan op de aanpalende percelen. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

3 à 4 bouwlagen wordt in de structuurvisie Ruimte voor Gent beschouwd als de basisschaal. Drie bouwlagen zijn een echte 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het gewone weefsel. Het blijft een compact gebouw die de woonkwaliteit van de aanpalende entiteiten niet in het gedrang brengt.

Optoppen tot 4 bouwlagen is hier landschappelijk te verantwoorden en wordt contextueel ingepast aan de hoek van het park dat zal worden gerealiseerd. Op het gelijkvloers is een polyvalente zaal gelegen die ook voor de buurt een meerwaarde kan zijn.

Mobiliteit

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: Studentenhuisvesting
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 110 studentenkamers + 1 studentenappartement (5 kamers)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 115 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 22 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Voor studentenhuisvesting zijn geen autoparkeerplaatsen toegestaan. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen want gelijkvloers wordt een centrale afgesloten fietsenberging voorzien met 119 stallingsplaatsen. Daarnaast komen aan de voorzijde van het gebouw 24 overdekte fietsenstallingsplaatsen voor bezoekers. De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging: De inplanting op het gelijkvloerse niveau tussen de voordeuren van de twee gebouwdelen is ideaal.
- 2) Type fietsenstalling: Alle fietsenstallingen zijn voorzien als enkellaagse fietsenstallingen in een hoog-laagsysteem. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtlijnen. Het zou

aanvaardbaar zijn om tot 40% van de fietsenstallingen in een dubbellaags systeem te voorzien.

- 3) Afmetingen van de fietsenberging: De deuropeningen, gangpadbreedtes, diepte van de fietsenstallingen en vrije hoogte voldoen aan de richtlijnen. **De hart-op-hart afstand tussen de fietsenstallingen voldoet echter niet aan de richtlijnen.** Voor een hoog-laagsysteem is een hart-op-hart afstand van minimaal 50cm noodzakelijk om fietsen comfortabel te kunnen stallen.
- 4) Bijkomende comforteisen: De fietsenstallingen voor bewoners zijn overdekt en afgesloten en kunnen rekenen op natuurlijke lichtinval via ramen. De fietsenstallingen voor bezoekers zijn overdekt en vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.

De fietsenberging dient heringericht te worden zodat maximaal 40% van de fietsen dubbellaags wordt ingericht, en allen een hart op hart afstand hebben van minstens 50cm. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Aansluiting op openbaar domein

De voorziene aansluiting op het openbaar domein voldoet.

Werfverkeer

Er wordt gesteld dat zware en uitzonderlijke transporten, waar mogelijk, buiten de spitsuren zullen plaatsvinden. Daarnaast worden de transporten gespreid over de volledige uitvoeringsperiode om de hinder voor de omgeving te beperken.

Gezien de ligging in de schoolomgeving is het wenselijk dat de werftransporten op de openingsuren van de scholen worden afgestemd. In schoolomgevingen én op belangrijke schoolfietsroutes worden werftransporten maximaal vermeden tijdens de begin- en einduren van de scholen. 's Ochtends is dit tussen 7.30 en 8.30 uur, in de namiddag tussen 15.30 en 16.30 uur (11.30 en 12.30 uur op woensdag).

Groen

Te rooien bomen

Er worden 16 bomen gerooid, waarvan 12 hoogstammige bomen (met stamomtrek groter dan 50 cm op 1 m stamhoogte). Er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant. Beide groenzones, een ingericht als privaatieve buitenruimte voor de studenten, een ander als openbaar park, zorgen ervoor dat voldoende groen gerealiseerd wordt.

Open ruimte – private groenzone

De omsloten ruimte in deze L-vorm wordt ingericht als private buitenruimte voor de studenten. Deze ruimte wordt ingericht als bossige studententuin met enkele rustpunten. Aan de randen wordt een groenbuffer voorzien.

De buitenruimtes zijn maximaal groen voorzien en kunnen een goede overgang vormen tussen de private functies en de publieke groenzone. De ruimtes zijn klein gehouden in aansluiting bij de private gebouwen, om de publieke groenzone zo groot mogelijk te maken.

Open ruimte – private voortuinstrook

Ter hoogte van de knik in de straat springt de studentenhuisvesting naar achter ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor krijgt de straat een breder en groener profiel dat enerzijds de aanwezigheid van het publieke park markeert en anderzijds ruimte geeft voor een voorplein aan de inkom van het gebouw.

De voortuinstrook zorgt voor de mogelijkheid om private elementen (terras, putten,...) op te lossen op eigen terrein, en zorgt daarbij ook voor een evenwicht tussen het nieuwe programma en de bestaande woonomgeving. Dit is positief.

Open ruimte – over te dragen publiek park

De aanleg van de openbare groenzone helpt mee aan de uitbouw van de groenstructuur van deze wijk met een hoge groennood.

De plannen tonen een ruime en aantrekkelijke publieke groenzone met breedte aan de Stropstraat van 28m die de buurt ten goede zal komen en is een meerwaarde voor de buurt en de aanpalende school. Dit is een meerwaarde in de dens bebouwde wijk.

Enkel voor dienstverkeer (brandweer en leveringen voor school) wordt een pad ingericht, rekening houdend met de nodige bochtstralen voor de toegankelijkheid van de brandweer. Binnen dit traject wordt ook een wandel- en fietspad ingericht richting deze school. De brandweerwegen en parkpaden zijn logisch gekozen in samenhang met de bouwvolumes. De verharding blijft zo beperkt tot het strikt noodzakelijke.

De overige ruimte wordt ingericht als publieke open parkzone voor de buurt. In het noorden wordt een toegangspad naar de basisschool Sint-Paulus aangelegd. Er wordt gekozen voor maximale vergroening om verblijven op de site zo aangenaam mogelijk te maken.

Het beplantingsplan van het openbare park voldoet aan de gevraagde voorwaarden. Voorafgaand het uitvoeren, moet nog een technisch dossier ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Groendienst van de Stad Gent.

Beperkte aanpassingen aan het bestaand openbaar domein.

De rooilijnen blijven ongewijzigd, er worden geen nieuwe verbindingen of wegenis voorzien. Het voetpad en de boordsteen zullen plaatselijk verlaagd worden om de brandweertoeankelijkheid te garanderen.

Brandweerweg

De brandweerwegen in het project die nodig zijn voor de bestaande aanpalende functies en de nieuwe functies werden gecombineerd voorzien. De bebouwing werd hierop afgestemd. Hierdoor is de totale verharding in het project beperkt gebleven. Dit is positief.

Grens publiek – privaat en overdracht

Binnen deze aanvraag wordt geen nieuwe wegenis gerealiseerd, wel wordt een publiek park ingericht waarvan de gronden na aanleg worden overgedragen aan de stad. Het openbare park heeft de juiste dimensies om overdracht naar openbaar domein logisch te maken aangezien deze ruimte voldoende publiek zal aanvoelen. Tussen het private perceel en de grootschalige studentenhuysvesting is de minimale breedte van dit openbare domein 28m.

De overdracht gebeurt na aanleg van de zone en houdt de nodige garanties in dat de openbare groenzone en zone voor afvalcontainers zullen gerealiseerd worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag milieuhygiënisch en stedenbouwkundig verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische water-water warmtepomp RHOSS (zonder buitenunit, inpandig geplaatst) (koelmiddel: R515B, gewicht koelmiddel: 7,2 kg, CO2 Eq: 2,07 ton, geluidsdrukkniveau 1m: 62 dBA) (elektrisch vermogen: 18,3 kW) (Nr 1a) + CO2 warmtepomp voor SWW (zonder buitenunit, inpandig geplaatst) (koelmiddel: R744, gewicht koelmiddel: 4,50 kg, geluidsdrukkniveau 10m: 38 dBA) (elektrisch vermogen: 7,29 kW) (Nr 1b) Nieuw	25,59 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025021053 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 bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting voor 115 studenten met de exploitatie van 2 warmtepompen en de aanleg van een publiek park na de afbraak van de bestaande parking met garageboxen en tuinmuur en het vellen van bomen aan WYCREATE nv (O.N.:0477251183) gelegen te Stropstraat , 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 1 geothermische water-water warmtepomp RHOSS (zonder buitenunit, inpandig geplaatst) (koelmiddel: R515B, gewicht koelmiddel: 7,2 kg, CO2 Eq: 2,07 ton, geluidsdrukkniveau 1m: 62 dBA) (elektrisch vermogen: 18,3 kW) (Nr 1a) + CO2 warmtepomp voor SWW (zonder buitenunit, inpandig geplaatst) (koelmiddel: R744, gewicht koelmiddel: 4,50 kg, geluidsdrukkniveau 10m: 38 dBA) (elektrisch vermogen: 7,29 kW) (Nr 1b) Nieuw	25,59 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Zie volledige adviezen op het omgevingsloket:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 oktober 2025 met kenmerk 037408-017/MLE/2025).

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De ontsluiting van de scholen voor Sint-Paulus moet uitgevoerd worden conform het plan 'BA_2324_IB_N_01'*
- *De bomen voor de voorgevel mogen de bereikbaarheid van het raam dat uitgeeft op de gangen op de verdiepingen niet belemmeren.*

- *De brandwerende deur van het sanitair lokaal 0.10 moet voorzien worden van een zelfsluiter.*
 - *Alle deuren van het sanitair die op een evacuatiweg uitgeven moeten EI1 30 hebben of er moet een afwijking worden bekomen bij FOD Binnenlandse zaken om deze uit te voeren zonder een brandweerstand.*
 - *Indien de polyvalente zaal op het gelijkvloers publiek toegankelijk gemaakt wordt, moet deze voldoen aan de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.*
- De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. AD-25-947, moeten strikt gevolgd worden.
 - De voorwaarden uit het **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 september 2025 onder ref. 5000109832, moeten strikt gevolgd worden.
 - De voorwaarden uit het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 26 september 2025, moeten strikt gevolgd worden.
 - De voorwaarden uit het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 september 2025, moeten strikt gevolgd worden.

Werftransport

Er wordt gevraagd aan de aannemer van de werken zich te houden aan het charter werftransport <https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>

Fietsenstallingen

De hart-op-hart afstand van de fietsenstallingen moet vergroot worden naar minimaal 50cm. Doordat de vrije hoogte in de voorziene fietsenstalling minimaal 2m75 bedraagt kan dat gevonden worden door een deel van de fietsenstallingen als dubbellaagse fietsenstallingen (max 40%) te voorzien. Hierbij is een gangpadbreedte van minimaal 2m65 nodig. De fietsenstallingen voor bezoekers kunnen iets verder uit elkaar geplaatst worden.

Sloop

Voorafgaand aan de sloopwerken dient minstens een asbestonderzoek te worden uitgevoerd in de te slopen delen, de resultaten van dit onderzoek moeten worden opgenomen in een asbestinventaris die aan de sloopaannemer wordt overgemaakt.

Indien asbesttoepassingen worden verwijderd, dient (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in de asbestinventaris zouden zijn aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 25 april 2025 met referentienummer 33041 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het

programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Toegankelijkheid

Op het gelijkvloers van de linkervleugel is geen integraal toegankelijk toilet voorzien. Hieraan kan binnen de huidige plannen tegemoetgekomen worden door voor kamer 0.05 een private douche te voorzien, zodat in de gemeenschappelijke sanitaire ruimte een douche kan geschrapt worden en zo een grotere ruimte ontstaat voor een toegankelijk toilet.

Openbaar domein

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. 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.

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.

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.).

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

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de fietsenstalling, zie opmerkingen.

Noodzakelijke aanpassingen ontwerp openbaar domein

- De rioleringsbuis die van de school komt dient uitgevoerd te worden in een grésbuis diameter 250 en dient maximaal onder de nieuwe verharding voorzien te worden. De put die voorzien dient te worden dient in één materiaal uitgevoerd te worden. Het advies van Farys zal hier meer voorwaarden opleggen.
- De voorziene boordstenen ID1 die op hun kant liggen op het toekomstig openbaar domein mogen niet geplaatst worden en dienen van de plannen gehaald te worden.

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de noodzakelijke aanpassingen aan de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

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

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan

- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

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

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

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

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

Je mag de werken pas starten nadat

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2025021053**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Werftransport

Gezien de ligging in de schoolomgeving is het wenselijk dat de werftransporten op de openingsuren van de scholen worden afgestemd. In schoolomgevingen én op belangrijke schoolfietsroutes worden werftransporten maximaal vermeden tijdens de begin- en einduren van de scholen. 's Ochtends is dit tussen 7.30 en 8.30 uur, in de namiddag tussen 15.30 en 16.30 uur (11.30 en 12.30 uur op woensdag).

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.

Voorzieningen studentenhuisvesting

De linkercluster op de verdiepingen is steeds met 8 kamers zonder voorzieningen kan kwalitatiever worden gemaakt door de kamers op de hoek (met nummering 06) iets kleiner te maken en op het einde van de gang een gezamenlijk toilet te voorzien.

Sloop

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die nog niet werden geanalyseerd (en niet zijn opgenomen in het sloopopvolgingsplan) dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Geluid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_10671 - OMV_2025021053 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting voor 115 studenten met de exploitatie van 2 warmtepompen en de aanleg van een publiek park na de afbraak van de bestaande parking met garageboxen en tuinmuur en het vellen van bomen - met openbaar onderzoek - Stropstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025021053

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_2324_G_N_04.pdf	i9Si5oBmn2GmMYe57YloFQ==
2324_250314_PV van splitsing.pdf	0FGdYEmjsPq//RwmqH0G9g==
BA_2324_G_N_01.pdf	e1ShyJC3dnvXuQQSiQB6Cg==
BA_2324_G_N_02.pdf	H0v0amewAZPxjrHAGybJ2A==
BA_2324_G_N_03.pdf	CUsV0GiqAsj5x0WhSGT1Lw==
BA_2324_I_B_01.pdf	xmb/M+BCtE+Aw16v98Ff7Q==
BA_2324_I_N_01.pdf	LA7dSTpKMxhpIV9gzPvwBg==
BA_2324_L_N_01.pdf	iiPu1UDYOHm9AeF5icOQOA==
BA_2324_P_N_-01.pdf	2C8otelEzY0g+8xc4i22OA==
BA_2324_P_N_00.pdf	y58HTxZQ7wznIhUiwmmeTw==
BA_2324_P_N_01.pdf	9l1AzAO69yjPOr57SgCO3w==
BA_2324_P_N_02.pdf	2N1dOBAS7axMY477J+OBdA==
BA_2324_P_N_03.pdf	CqQE/9OvE8csnjMy0tZvTg==
BA_2324_P_N_DA.pdf	QREgbwtKJvg8dOHFUBWM0A==

BA_2324_S_B_BB.pdf	z5qtsBjZmNGBEmbYj2IKxQ==
BA_2324_S_N_AA.pdf	RwhiaBi4li6yay5hVMWkiw==
BA_2324_S_N_CC.pdf	qqSUYz/5tPju0yoCkKxFsA==
BA_2324_T_N_01.pdf	Lrj3BGFAD2t8k99PGQMu7g==
BA_BEPLANTINGEN_P_N_Beplantingsplan.pdf	4b0b26HBYnslxotPTuh8aw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_B_Inplantingsplan BT.pdf	A0qB1bfz/cUd+DUPhS6Djg==
BA_OMGEVINGSAANLEG_I_N_Inplantingsplan NT.pdf	jw+XQew+q8yF9z3idorJrw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_L_B_Legende BT.pdf	Rx9/JxtoehIAfBSe856Q2w==
BA_OMGEVINGSAANLEG_L_N_Legende NT.pdf	zjZbN5yH2QFw0wXrYYw6dA==
BA_OMGEVINGSAANLEG_T_B_1-Terreinprofiel 1 BT.pdf	R56JD80gLBdTyuNDLw1eJw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_T_B_2-Terreinprofiel 2 BT.pdf	NGRh7hTgFViVTQ7Piy54dw==
BA_OMGEVINGSAANLEG_T_N_1-Terreinprofiel 1 NT.pdf	8VquBXPc0GiO+2a10Vlz5A==
BA_OMGEVINGSAANLEG_T_N_2-Terreinprofiel 2 NT.pdf	bOO+6dDzEmIA7ocCO27CrQ==
BA_OPBRAAK_P_B_Opbraakplan BT.pdf	wM6dKeivppZcsqBioVzFCA==
BA_VERHARDINGEN_P_N_Verhardingsplan.pdf	VgK/cDvukB4sLSN03Rtbrw==