



2025_CBS_11166 OMV_2025053012 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum - met openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 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; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Gent-Privilege NV met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 713, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025053012) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum
- Adres: Bagattenstraat 177 en 179, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 122W, 126G, 126K en 126L

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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

Beschrijving van de omgeving

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen in het centrum van Gent, langsheen de Bagattenstraat en vlak bij de kruising met de Sint-Pietersnieuwstraat. Het perceel bevindt zich in het zicht van het kunstencentrum VIERNULVIER, maar ligt niet in het beschermd stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit met omgeving'.

De Bagattenstraat verbindt de Sint-Pietersnieuwstraat met de Nederkouter. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van eind 19^{de} eeuwse en begin 20^{ste} eeuwse historische gevels, afgewisseld met meergezinswoningen uit de jaren 1960-1980. Deze meer recente volumes hebben vaak 6 tot 7 bouwlagen met een plat dak, soms aangevuld met een 8^e teruggetrokken laag. De historische panden hebben veelal 3 (vaak zeer hoge) bouwlagen en een hellend dak.

Aan de overzijde van de Bagattenstraat wordt de straatwand gekenmerkt door een reeks historische gevels. Het pand aan de overzijde (huisnr. 174) heeft 3 bouwlagen plus een hellend dak. Het is nagenoeg even breed als de aanvraag en heeft een kroonlijst van ca. 16,40m (gemeten t.o.v. het nulpeil).

Het linker buurpand van de aanvraag (huisnr. 173) betreft een eengezinswoning met ommuurde tuin. Het pand heeft tevens een historische gevel en omvat ook 3 bouwlagen plus een hellend dak: kroonlijst ca. 13,50m, nok ca. 18,30m en bouwdiepte ca. 11m.

Vorbij het perceel met huisnr. 173 bevindt zich de tuin van woning nr. 171.

Het rechter buurpand van de aanvraag (huisnr. 197-199) zit opgenomen in het beschermd stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit met omgeving'. Het pand omvat zowel een muziekwinkel/bar op het gelijkvloers en de eerste verdieping, plus kantoren en woongelegenheden op de bovenste verdiepingen. Het pand heeft een uitgesproken kroonlijst van ca. 13m hoog en een mansardedak van ca. 15,20m hoog, het pand is ca. 11m diep.

Voor het overige bevinden zich aan de rechterzijde de achterkanten van de panden Sint-Pietersnieuwstraat huisnrs. 88 t.e.m. 114. De meerlaagse bebouwing van deze panden reikt tot tegen het perceel van de aanvraag.

Achteraan paalt het perceel aan de basisschool Sint-Barbara. De aanbouw van de school reikt over de volledige breedte tot tegen de achterste perceelsgrens van de aanvraag. Het platte dak van het schoolvolume komt niet boven de tuinmuur uit.

Beschrijving van de plaats

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd en integraal onderkelderd. Het bestaande pand betreft een woonzorgcentrum. In de ondergrondse bouwlaag bevinden zich technieken, bergingen en een parkeerzone voor ca. 20 wagens. De toegang voor voertuigen tot de ondergrondse laag gebeurt via een inrit links in het gebouw.

Het pand werd opgetrokken in 2 fases. Het oudste deel werd gebouwd in de jaren 1990 (huisnr. 175-177). In 2008 werd het uitgebreid waarbij het bestaande gabariet werd overgenomen (huisnr. 179).

Het hoofdvolume heeft 5 bouwlagen, plus een groot hellend dak waarbinnen 2 bouwlagen opgenomen zitten: kroonlijst straatzijde ca. 15,50m, achteraan ca. 15,30m, nok ca. 22,70m. De bouwdiepte van het pand is aan de rechterzijde beperkt tot ca. 11m, waardoor het nagenoeg aansluit bij de bouwdiepte van de rechterbuur. Na een beperkte sprong van ca. 3,75m vergroot de bouwdiepte tot ca. 15m. Tegenaan de linker zijperceelsgrens komt het gebouw hierdoor ca. 4m dieper dan de linkerbuur.

Het pand heeft tevens verscheidene aanbouwen. Centraal bevindt zich een sterk aanwezig volume met 2 bouwlagen en plat dak. Deze aanbouw strekt zich uit tot een diepte van ca. 26m (gemeten vanaf de rooilijn). Links en rechts hiervan bestaan er nog volumes van 1 bouwlaag. Aan de linkerzijde ombouwen deze het volledige linkse buurperceel.

Rechts achteraan komt de bovengrondse perceelsgrens van het perceel E117b (Sint-Pietersnieuwstraat 88-92, met o.m. bakkerij Bloch) niet overeen met de ondergrondse gebouwsgrens. Tevens is er in de ondergrond een erfdienstbaarheid aanwezig die toegang verleent aan de gebruikers/bewoners van het naastliggend gebouw van Bloch, via de bestaande helling en kelder.

Beschrijving van het project

Programma

Het bestaande pand heeft een sterk verouderde infrastructuur met kleine kamers en smalle trappen. Deze opbouw en de beperkte schaal maakt het behoud van het huidige woonzorgcentrum in dit gebouw op termijn niet haalbaar. De werking van het bestaande woonzorgcentrum werd daarom stopgezet. De bewoners worden sinds 2022 verhuisd naar een nieuwbouwproject 'Residentie Beaux-Arts', gelegen in de stationsomgeving. Vanaf eind 2025 zal het gebouw leeg staan.

Met het nieuwe project wordt op het gelijkvloers een kinderdagverblijf voorzien. Op de verdiepingen wordt een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten gerealiseerd (verder: grootschalige studentenhuisvesting).

Sloop bovenbouw

Met huidige aanvraag wordt de bovenbouw van het pand gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. De ondergrondse laag en de inrit blijft bewaard.

Nieuwe bovenbouw, wijzigingen ondergrond en inrichting tuinzone

1/ Bouwhoogte

Het nieuwe bovengronds volume bestaat uit 6 bouwlagen waarvan aan de straatgevel de bovenste 2 trapsgewijs terugspringen. Ter hoogte van de 4^e bouwlaag bedraagt de kroonlijsthoogte tegenaan de straat ca. 13,10m. De 5^e bouwlaag heeft een teruggetrokken kroon van ca. 16,20m hoog (eerste setback van ca. 40cm). Op de 6^e bouwlaag is dat ca. 19,16m (tweede setback van ca. 3m).

2/ Bouwdiepte

Het nieuwe bovengrondse volume wordt afgestemd op de ondergrondse draagstructuur. De centrale bouwdiepte (ca. 15m) en deze tegenaan rechter zijperceelsgrens (ca. 11m) blijven dezelfde als voorheen. Ook de opbouw vanaf de rechter zijperceelsgrens richting de 15m blijft gelijkaardig. Op het gelijkvloers wordt centraal wel een extra luifel voorzien van 1,50m diep. Aan de linkerszijde blijft de bouwdiepte op de perceelsgrens op de eerste 2 bouwlagen gelijk aan de bestaande toestand (ca. 15m) maar wordt deze vanaf 3^e bouwlaag beperkt in diepte tot ca. 13m. Na een sprong van net geen 3m vergroot de bouwdiepte opnieuw tot ca. 15m.

3/ Wijzigingen ondergrond, tuinmuur en inrichting tuinzone

Aan de achterzijde wordt boven de ondergrondse laag een verharde speelzone van ca. 205m² gerealiseerd. De achterste 105m² worden aangelegd als intensief groendak.

Links achteraan op het perceel (in het verlengde van de tuin van woning 173 en tegenaan de tuin van woning 171) wordt de ondergrondse laag opgebroken en wordt een ontpitting voorzien van ca. 66m². Op deze plaats kan groen in volle grond aangeplant worden. De aanvraag voorziet de achterste tuinmuur van het buurperceel met huisnr. 173, palend aan de ontpitte zone, te verlagen van ca. 4,46m naar 2,50m (mits akkoord van de buur).

4/ Materialen

Het pand wordt aan de voorzijde afgewerkt met een zandkleurig parement met lichte voeg, aan de achterzijde is dat in een verticaal geprofileerd metaalpaneel in dezelfde kleur. Ook het buitenschrijnwerk, de borstweringen, raamdorpels en dakranden worden wit-zandkleuring voorzien. Verdiepte accenten ter hoogte van de portico's zijn uitgewerkt in een terracotta rode kleur.

Inrichting van het gebouw

1/ Kinderdagverblijf

Het kinderdagverblijf biedt ruimte aan 2 leefgroepen van elk 16-18 kinderen en maximaal 5 werknemers. De leefruimtes hebben een directe toegang tot de buitenruimte (ca. 205m² groot). De rustruimtes worden apart voorzien. Centraal in het plan (donkere zone) worden de 2 verzorgingslokalen met de kitchenette aan elkaar geschakeld.

Parallel aan de straatgevel bevindt zich een brede gangzone met 3 grote raamopeningen (op zithoogte). Deze gangzone dient als onthaalruimte voor de ouders. Op het eind van deze gang is een zone voorzien om buggy's te stallen.

2/ Grootschalige studentenhuisvesting

De grootschalige studentenhuisvesting omvat 72 kamers zonder voorzieningen, variërend met een oppervlakte van 12m² tot 18m² (62x tussen 12m² en 15m² en 10x tussen 15m² en 18m²).

De kamers wordt verspreid over 4 typeverdiepingen van 16 kamers met elk een leefkeuken van 40m² (of 46m² op de eerste verdieping), 3 gemeenschappelijke toiletten en 3 douches.

Op de bovenste verdieping +5 bevinden zich 8 kamers met een leefkeuken van 22m² en opnieuw 3 gemeenschappelijke toiletten (waarvan 1 toegankelijk voorzien) en 3 douches.

Op de typeverdiepingen ligt de leefkeuken aan de tuinzijde, met name links achteraan en geclusterd met het sanitair. Op de 5^e verdieping blijft dit geclusterd met het sanitair maar bevindt de leefkeuken zich links vooraan, aan de straatzijde.

3/ Toegangen

Het gebouw wordt door verschillende mensen gebruikt (bewoner student, bezoeker student, personeel kinderdagverblijf, ouders kinderdagverblijf, leveranciers kinderdagverblijf, bewoners/gebruikers gebouw Bloch ...).

De hoofdtoegangen tot het gebouw zitten geclusterd aan de linkerzijde van het pand, in een portico met dubbele bogen die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links voor fietsers, zie verder) en bovengronds (rechts, te voet). In combinatie met verscheidene parlofoons en badgesystemen, boven- en ondergronds, zorgt dit voor een gecontroleerd verloop.

Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich een secundaire toegang die voornamelijk als vluchtweg zal gebruikt worden, en om het afval van het kinderdagverblijf naar de straat te brengen (de afvalberging bevindt zich op het gelijkvloers, achteraan rechts in het gebouw).

4/ Ondergrondse laag

De ondergrondse laag wordt herbruikt. Ongeveer de helft van de oppervlakte wordt ingezet voor technieken en berging: een middenspanningscabine, buffer- en hemelwaterputten, een septische put, tellerlokalen, een luchtgroeplokaal en een afvallokaal voor de studentenhuysvesting. De tweede helft wordt ingericht als fietsenstalling, er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Ook de inrit naar de ondergrondse laag wordt herbruikt. De hellingsgraad bedraagt 11° (19%). De bovenzijde van de helling is ruw afgewerkt en wordt centraal bijkomend voorzien van een luie trap. Aan de linker- en rechterzijde is ruimte voor verrijden van fietsen, of verrollen van afvalcontainers.

Direct beneden aan de helling wordt een niet-afgesloten fietsenstalling voorzien met 22 plaatsen voor bezoekers (studentenhuysvesting en kinderdagverblijf). Tevens zijn er 3 afgesloten fietsenbergingen: 1x 6 plaatsen voor de werknemers van het kinderdagverblijf, 1x 78 plaatsen voor studenten en 1x 20 plaatsen voor de gebruikers/bewoners in het pand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92. De fietsstaanplaatsen voor alle bezoekers, en deze voor de werknemers van het kinderdagverblijf, worden in een laag systeem voorzien. De overige worden in een hoog-laag systeem gerealiseerd.

Eigendomsgrenzen

Om de onduidelijkheid tussen de bovengrondse perceelsgrens van het perceel E117b (Sint-Pietersnieuwstraat 88-92, met o.m. bakkerij Bloch) en de ondergrondse gebouwgrens uit te klaren, gebeurde ook een herschikking van de eigendomsstructuur. Om helderheid te creëren werden de bovengronds perceelsgrenzen doorgetrokken naar de kelder. De zone met 20 fietsstaanplaatsen voor de gebruikers/bewoners in het pand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92 horen bijgevolg niet bij het project van de aanvraag, maar zijn onderdeel van het buurperceel E117b. De erfdienstbaarheid met toegang tot deze ruimte blijft bewaard.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m³/jaar: - 756,6 m³/jaar kinderdagverblijf - 2.808 m³/jaar studentenkoten klasse 3 Nieuw	3564,6 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW: - 9x 4,1 kW voor de studentenkoten - 1x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf klasse 3 Nieuw	39,18 kW

2. HISTORIEK

2.1. Vergunningshistoriek

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een ondergrondse parking, commerciële ruimten en een rusthuis voor bejaarden na af. (1990/546)
- Op 22/06/1995 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van de dakverdieping (6e verdieping) tot 5 kamerwoningen, het omvormen van een appartement op de 5e verdieping tot 4 kamerwoningen, het oprichten van een trapkoker die alle verdiepingen bedient en het plaatsen van dakvlakramen in voor-. (1994/452)
- Op 17/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een veranda. (1995/232)
- Op 17/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een veranda. (1997/62)

- Op 22/01/1998 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een dakverdieping (6e verdieping) tot 5 kamers/woongelegenheden, het omvormen van een appartement op de 5e verdieping tot 4 kamers/woongelegenheden, het optrekken van een trap/liftkoker die de 6e verdieping bedient en hierdoor uit h. (1996/81)
- Op 03/07/2003 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van een rusthuis. (2002/32)
- Op 02/10/2007 werd een weigering afgeleverd voor uitbreiding van een rusthuis - regularisatie van een trapzaal. (2005/132)
- Op 16/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen, regulariseren en uitbreiden van een bestaand rusthuis. (2008/805)
- Op 18/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van het keldervolume (de aanpassing aan een reeds vergunde toestand). (2009/1185)

2.2. Handavingshistoriek

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10087/94 opgemaakt 15/06/1994 voor:

Inrichten dakverdieping (6e verdiep) tot 5 kamers/woongelegenheden.

Omvormen appartement op 5e verdieping tot 4 kamers/woongelegenheden.

Oprichten van bakstenen trappekoker die alle verdiepingen bedient en hierdoor uit het achterste dakvlak rijst.

De werken werden ook onmiddellijk stilgelegd op 15/06/1994 met een stakingsbevel.

Op 29/11/1994 werd er een herstellvordering opgelegd namelijk de werken moeten worden aangepast conform de oorspronkelijke vergunning 90/546.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend in functie van het toevoegen van een extra VLAREM-rubriek (rubriek 3.2.2°a – lozen van huishoudelijk afvalwater, niet afkomstig van woongelegenheden).

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

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

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

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

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

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

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 november 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. *Agentschap Onroerend Erfgoed*

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 oktober 2025 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4.2. *Brandweerzone Centrum*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 september 2025 onder ref. 025637-002/PV/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten:

Het afvallokaal op het gelijkvloers is onvoldoende open om als buitenruimte aanzien te worden. De scheidingswand ervan met de rest van het gebouw dient EI60 te hebben, de deur naar de traphal z.s. EI₁30. In het lokaal dient een automatische blusinstallatie voorzien te worden.

4.3. *Fluvius*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 september 2025 onder ref. 5000109731. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Oprichting van een klantcabine (dossier reeds gekend bij fluvius)

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

4.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 26 september 2025 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

- *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

4.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 september 2025 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be
Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften:

1/ Voor de toetsing m.b.t. de wenselijkheid tot behoud wordt verwezen naar punt 10 OMGEVINGSTOETS – sloop.

2/ Beide gevraagde functies in dit dossier, zowel het kinderdagverblijf als de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuysvesting), zijn te beschouwen als – en worden dus ook vergund als – een gemeenschapsvoorziening.

Voor de categorisering van de grootschalige studentenhuysvesting van dit project als een 'gemeenschapsvoorziening' wordt verwezen naar de toetsing van het algemeen bouwreglement (zie verder) en de definiëring in artikel 4.1.c van het Algemeen Bouwreglement:

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

- a) toeristische verblijfsaccommodaties;*
- b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ...*
- c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die*

enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen. Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 én artikel 4.39 en 4.40 van dit reglement.

Gemeenschapsvoorzieningen kunnen cfr. het gewestplan gerealiseerd worden in woongebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Voor de toetsing m.b.t. de verenigbaarheid wordt verwezen naar punt 10 OMGEVINGSTOETS – schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen + functie + mobiliteit.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is deels wel en deels niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 uitsprongen boven de openbare weg

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: [...]

- *van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

Toetsing:

Vanaf de eerste verdieping wordt de straatgevel licht geknikt omwille van architecturale redenen.

- Deze kleine uitsprongen worden op de eerste verdieping beperkt tot een uitkraging van 20cm en vangen aan op een hoogte van minimaal ca. 3,50m hoogte boven het rooilijnplan.
- Vanaf de tweede verdieping wordt tevens een gelijkaardig reliëf in de gevel voorzien ter hoogte van de raamgehlen. Deze uitsprongen bedragen 25cm en

vangen aan op minimaal 5,90m hoogte boven het rooilijnplan. Gezien de beperkte uitsprong in relatie tot de breedte van de straat en de esthetische meerwaarde ervan, kunnen deze uitsprongen toegestaan worden.

Artikel 2.10 helling bij opritten

Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4 % hebben.

Toetsing:

Toelichtend bij dit artikel wordt het volgende vermeld: 'Voor opritten leggen we een maximaal hellingspercentage op. Op die manier beschikt een omhoog of omlaag rijdende auto op privaat domein over een vlakkere zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven.' Hieruit blijkt duidelijk dat dit artikel bedoeld is voor een helling bij opritten naar ondergrondse staanplaatsen voor wagens. De helling in deze aanvraag wordt enkel gebruikt voor fietsers. Bijkomend is de helling te steil om fietsend het niveauverschil te overbruggen. Fietsers zullen bijgevolg met de fiets aan de hand de helling gebruiken.

Artikel 4.26 verplichte menging per project

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

Toetsing:

Huidige aanvraag voorziet 72 kamers zonder voorzieningen (basiskamers) en realiseert hiervoor het nodige gemeenschappelijk sanitair en de nodige leefkeukens. Van deze 72 kamers zijn er 62 met een grootte die varieert tussen de 12m² en 15m². De overige 10 hebben een oppervlakte variërend tussen de 15m² en 18m². Er kan aldus zeer duidelijk geconcludeerd worden dat er een variatie in grootte aanwezig is, en tegelijkertijd toch sterk ingezet wordt op het voorzien van basiskamers met oog op het realiseren van het meest betaalbare type. Bijkomend kan tevens geoordeeld worden dat het project een variatie in voorzieningenniveau aanbiedt. De 10 kamers met een oppervlakte tussen de 15m² en 18m² kunnen immers, zonder bijkomende vergunning, voorzien worden van een extra voorziening (ofwel privaat sanitair, ofwel een private kookgelegenheid). Na deze wijziging wordt nog steeds voldaan aan het bouwreglement en de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4.35 gemeenschappelijke leefkeuken

In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden. De gemeenschappelijke leefkeukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- *Voldoende groot zijn: [...] vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid [...].*
- *Per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één leefkeuken voorzien worden:*
- *Gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.*

Toetsing:

- Huidige aanvraag voorziet per typeverdieping een leefkeuken van 40 of 46m² (terwijl voor de 16 basiskamers cfr. het ABR slechts 32m² vereist is), op de 5^e verdieping is dat 22m² (t.o.v. de vereiste 16m² voor de 8 basiskamers).
- In totaliteit worden 5 leefkeukens voorzien terwijl cfr. het ABR er 8 vereist zijn.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De gevraagde afwijking wordt als beperkt beschouwd en kan toegestaan worden:

- Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Tegelijkertijd worden op elke verdieping maximaal 16 kamers voorzien. Dergelijk aantal is werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.
- De voorziene ruimtes kunnen tevens kwalitatief ingericht worden en zijn ook steeds geclusterd met het gemeenschappelijk sanitair. Op die manier kan de meer lawaaiërijs zone gescheiden worden van de stille zone op de verdieping (waar de kamers gelegen zijn). Het voorzien van twee leefkeukens per verdieping, zou dit verhinderen.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 6 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.

Kinderdagverblijf

Artikel 3 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

[...] Met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5 is dit besluit van toepassing bij handelingen waarbij de totale voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan of gelijk is aan 400m², op:

- 1. de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies;*
- 2. de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.*

Dit besluit is niet van toepassing op handelingen aan gebouwen, waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150m². [...]

Het kinderdagverblijf betreft een publiek toegankelijke ruimte groter dan 150m² en kleiner dan 400m² waardoor de verordening cfr. artikel 3 van toepassing is op de publiek toegankelijke delen.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuysvesting)

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

Bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. [...]'

Huidige aanvraag voorziet een grootschalige studentenhuysvesting met 72 kamers op meer dan 2 niveaus, de aanvraag valt hierdoor onder het toepassingsgebied.

Een goede lezing van artikel 5 leert dat de gewestelijke verordening m.b.t. grootschalige studentenhuysvesting enkel uitspraken doet over de gemeenschappelijke delen. De wet doet geen uitspraak over de toegankelijkheid van de privatieve kamers zelf. Dit betekent:

1/ Het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening toegankelijkheid bepaalt dat alle kamers via de gemeenschappelijke delen toegankelijk moeten zijn: inkom, gangen, liften, toegangsdeuren naar kamers ...

2/ Het sanitair bij de kamers (opgelegd door het Algemeen Bouwreglement) bevindt zich ook in de gemeenschappelijke zone maar wordt privaat beschouwd. Om in de geest van de wet aan de bezoekbaarheid te voldoen, wordt wel gevraagd 1 rolstoeltoegankelijk toilet te voorzien om geen gebruik te moeten maken van de private badkamers en toiletten.

3/ Om aan de geest van de wet te voldoen, moeten tevens alle ruimtes voor bezoekers toegankelijk zijn: leefkeukens, studeerruimtes ...

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 10/12/2025 met referentienummer 33573 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33573>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Huidige aanvraag voorziet:

- 66m² volle grond.
- 284m² groendak (50L/m²). Dit groendak bevindt zich deels boven de bestaande ondergrondse laag en deels op het nieuwe gebouw.
- 283m² dak. Dit betreft dakoppervlakte van het nieuwe gebouw.
- 222m² verharding. Deze verharding bevindt zich boven de bestaande ondergrondse laag.
- De groendaken wateren af naar een bufferput van 33.560 liter.
- De gewone dakoppervlakte en de verharding wateren af naar een hemelwaterput van 69.550 liter.

Hemelwater

Het project omvat een afwaterende dakoppervlakte 505m² (= 283+222). Er moet een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 50.500 liter geplaatst worden, de aanvraag voorziet een put van meer dan 60.000 liter.

Het hemelwater dat op de buitenruimte van het kinderdagverblijf terecht komt, wordt aangesloten op de hemelwaterput. Er dient voorzien te worden in een voorfiltering om nuttig gebruik mogelijk te maken. Dit wordt meegegeven als **bijzondere voorwaarde**.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak

De overige dakoppervlakte van het project, met name 284m², wordt aangelegd als groendak met een opslagcapaciteit van 50 liter/m².

De initiatiefnemer geeft aan dat minstens 52.480 L/maand hergebruik voorzien is (82 gebruikers x 32L/dag/stud. x 20 dagen/maand). Er kan aldus geoordeeld worden dat cfr. artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement voldoende dakoppervlak als groendak gerealiseerd wordt.

Buffervoorziening in plaats van infiltratievoorziening

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

De site van de aanvraag is echter integraal onderkelderd en blijft ook grotendeels onderkelderd in functie van technieken, bergingen en fietsenstalling. De niet-buikbare oppervlakte wordt uitbroken en dus ontpit (66m²). Hiervoor wordt een nieuwe dikke betonmuur gestort en opgevuld met teelaarde waarin planten, struiken en bomen in volle grond kunnen groeien. Deze oppervlakte is echter zeer beperkt en rondom ingesloten door keldermuren en funderingen. Bijkomend valt op de digitale bodemkaart af te lezen dat de grond niet infiltratiebaar is (code OB). Er kan met die reden akkoord gegaan worden met het niet voorzien van infiltratie, maar het voorzien van een buffering.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 647m² (= 505 + 284/2). Het buffervolume moet 43liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 27.821 liter. Er wordt een bufferput voorzien van meer dan 33.000 liter.

Grondwaterbemaling

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

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

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

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig. Er wordt geen waardevol groen of waardevolle boom verwijderd.

7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

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

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

7.3. Conclusie

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Sloop en toekomstgericht bouwen

Met het oog op sloop motiveert het dossier te snel dat het gebouw niet aangepast is aan zijn huidige functie en inzake draagstructuur in slechte staat zou zijn. Om eventuele sloop te rechtvaardigen wordt een analyse verwacht waarin verbouwing vs. nieuwbouw ten aanzien van elkaar worden afgewogen.

Met oog op het inzetten van circulariteit, komt ook het nieuwe gebouw hier niet aan tegemoet. De compartimentering van het gebouw, noodzakelijk voor de studentenhuisvesting, is niet flexibel inzetbaar in de tijd.

Bespreking:

In aanloop naar deze aanvraag gebeurde een grondige analyse inzake de potentie tot verbouwing van het pand, vs. een nieuwbouwscenario. Het dossier bij deze aanvraag bevat de uiteenzetting hieromtrent. De beoordeling van deze analyse, en ook de inzet op circulariteit bij nieuwbouw, kan teruggevonden worden in punt 10 OMGEVINGSTOETS – sloop.

9.2. Grootschalige studentenhuisvesting is niet inpasbaar in de omgeving

Bij de wenselijkheid tot grootschalige studentenhuisvesting op deze plaats wordt uitgegaan van de nood aan studentenhuisvesting en de planologische context. De draagkracht van de buurt werd niet mee in overweging genomen. In de buurt bevinden zich reeds volgende complexen:

- *In het binnengebied van de Vooruit-drukkerij (nvdr: Backstage Upkot, Sint-Pietersnieuwstraat 134)*
- *Het complex gehuurd door de Arteveldehogeschool (nvdr: Studentenhuis Bagattenstraat 16)*
- *Het invullen van de ouderlingenhuisvesting boven de onlangs geopende Standaard Boekhandel (nvdr: boven Bagattenstraat 47-51)*
- *Het oud kadastergebouw (nvdr: 't Kadaster Op Kot, Bagattenstraat 130)*
- *De recent afgeleverde vergunning voor grootschalige studentenhuisvesting (nvdr: hoek Bagattenstraat-Rozendaalken).*

De grote hoeveelheid studenten realiseert vandaag reeds een monofunctionele studentenbuurt, met veel overlast (bvb. nachtlawaai). De woonkwaliteit in de omgeving gaat hierdoor verloren. Door ééenzijdig in te zetten op studentenhuisvesting verdwijnen ook opportuniteiten voor functies die minstens zo belangrijk zijn voor de buurt: wonen – ook voor ouderen, een lokaal dienstencentrum, een versmarkt ... Ook het Sint-Barbaracollege kampt met plaatsgebrek.

Bespreking:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuisvesting inpasbaar is in zijn omgeving. De motivatie hiertoe, zo ook de link met de bestaande studentenhuisvesting in de omgeving, kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGSTOETS – functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving.

Bijkomend wordt aangegeven dat niet eenzijdig ingezet wordt op grootschalige studentenhuisvesting. Getuige hiervan is het project zelf, waarbij in de plint voorzien wordt in een kinderdagverblijf.

9.3. Parkeren

PUNT 1: Gelet op de huidige knelpuntsituaties die op vandaag al plaatsvinden in en rond de Bagattenstraat, kan een grootschalige studentenhuisvesting met een kindercrèche (capaciteit

van 38 personen) zonder parkeerplaatsen de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan.

PUNT 2: Vandaag huurt een buurtbewoner een autostaanplaats en ruimte voor het stallen van fietsen in de ondergrondse laag. Deze staanplaatsen, en het gebruikscomfort dat het met zich meebrengt, gaan hierbij verloren zonder dat er een alternatief beschikbaar is. Er wordt gevraagd om het minstens mogelijk te maken bijkomende buurtfietsenstalling te realiseren in de ondergrondse parkeerlaag.

Bespreking:

PUNT 1: de Stad oordeelt dat het gevraagde project de toets aan de goede ruimtelijke ordening wel doorstaat. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGSTOETS. De beoordeling m.b.t. het parkeeraanbod bevindt zich onder de subtitel 'mobiliteit'.

PUNT 2: de ondergrondse autostaanplaatsen in het bestaande project werden vergund bij het woonzorgcentrum. Dat hiervan plaatsen gehuurd konden worden, betrof een gunst van de eigenaar van het perceel van deze aanvraag. Met het nieuwe project gaat deze mogelijkheid effectief verloren. Dat bij de eigen woning geen parkeerplaats hoort, is eigen aan een stedelijke context en de centrumlocatie van de aanvraag. De Stad biedt hiervoor aan haar bewoners een (gratis) bewonersvergunning voor parkeren aanbieden, en biedt voordelige bewonersabonnementen in haar parkeergarages (bvb. het nabijgelegen Sint-Pietersplein). Er wordt tevens gevraagd een buurtfietsenstalling te realiseren in de ondergrondse parkeerlaag. Huidige aanvraag voorziet dit principieel door het realiseren van de 20 staanplaatsen i.f.v. de gebruikers/bewoners in het buurpand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92. Er kan nagevraagd worden of hierop een reserve aantal plaatsen bestaat, welke ingehuurd kunnen worden.

9.4. Beheer

Er wordt een centraal aanspreekpunt gevraagd, welke meer opneemt dat een syndicusfunctie. Iemand die voldoende aanwezig is op de site en de buurt en haar bewoners op termijn effectief kent. Enkel zo kan een duurzaam contact ontstaan.

Bespreking: de Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven. Dergelijk meldpunt gaat dus verder dan het opnemen van een syndicusfunctie en beoogt net een sterke aanwezigheid van de beheerder, in functie van het uitbouwen van een relatie met bewoners en omwonenden.

9.5. Strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement

Er wordt afgeweken op artikel 4.26 van het bouwreglement. Er wordt hierover voorafgaandelijk een college- of gemeenteraadsbeslissing verwacht.

Bespreking: er wordt niet afgeweken op artikel 4.26 van het bouwreglement. Hiervoor wordt verwezen naar punt 5.3 VERORDENINGEN – algemeen bouwreglement. Ter info wordt meegegeven dat, mits er afgeweken zou zijn, hiervoor geen voorafgaandelijk college- of gemeenteraadsbeslissing vereist was. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

voorziet de nodige modaliteiten tot afwijking welke telkens in een vergunningsbeslissing kunnen beoordeeld worden.

9.6. Gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners

Er wordt gevraagd om het kinderdagverblijf uniek te voorzien voor buurtbewoners, en bij een eventuele functiewissel op deze plek te allen tijde een gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners te voorzien.

Bespreking: het toewijsbeleid aan kinderdagverblijven houdt steeds rekening met afstanden en nabijheid. Het uniek toewijzen van de plaatsen in het kinderdagverblijf aan buurtbewoners, is echter geen stedenbouwkundige materie en kan niet als bijzondere voorwaarde aan een vergunning gekoppeld worden.

De vraag om bij een eventuele functiewissel te allen tijde een gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners te realiseren, is tevens geen onderwerp van deze aanvraag en kan ook niet als bijzondere voorwaarde aan een vergunning gekoppeld worden. Mits functiewissel zal op dat moment een nieuwe toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moeten gebeuren.

9.7. Hinder bij de werken

Er wordt gevraagd pro-actief te communiceren naar buurtbewoners, over de globale planning en over specifieke fases van de werf. Bijkomend wordt gevraagd een voorafgaande plaatsbeschrijving te doen om het vaststellen van mogelijke schade objectief te kunnen laten verlopen.

Bespreking: het is de verantwoordelijkheid van de architect, aannemer en bouwheer om tijdig te communiceren naar buurtbewoners. Het is tevens aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken, dit dient ook te gebeuren in onderling overleg.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Het bestaande pand op de site betreft een bouwvolume uit de jaren 1990 en 2008. Het pand verving zo eerder een vroeg 20^{ste} eeuwse huizenrij (opgenomen op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed). Het huidige bouwvolume heeft hierdoor geen erfgoedwaarde.

Bijkomend laat de bestaande structuur van het gebouw het niet toe het gevraagde bouwprogramma te realiseren. Na stabiliteitsonderzoek bleek het constructief onmogelijk om de vereiste hoeveelheid aan nieuwe deur- en raamopeningen in de draagwanden te realiseren. De positie van de schachten, liften, trappen en bestaande raamopeningen (met zeer zware laaghangende balken) zijn sterk bepalend in het gebouw. Structureel is ook het onderscheid tussen de 2 bouwfases sterk aanwezig, hetgeen bijkomend aanpassingsmogelijkheden bemoeilijkt.

In tegenstelling tot het bestaande gebouw, wordt de nieuwbouw wel als 'intelligente casco' gerealiseerd. Dit betekent dat het gebouw in de toekomst gemakkelijker aangepast kan worden

aan een nieuw programma. De hoofdstructuur bestaat uit 3 draaglijnen (cfr. structuur ondergronds) en de verticale circulatiekernen zitten – strategisch – centraal in het gebouw. Op het gelijkvloers wordt de structuur beperkt zodat in de toekomst andere invullingen mogelijk zijn (bvb. winkel, kantoor ...). Op de verdiepingen zijn de binnenwanden tussen de kamers niet-dragend, demontebaar en herbruikbaar. Toekomstgericht kunnen ruimtes hier ook samengevoegd worden tot bvb. grotere wooneenheden.

Op basis van dit onderzoek dient geoordeeld te worden dat er geen bezwaar is tegen de voorgestelde sloop, niet vanuit erfgoed oogpunt noch vanuit het streven naar duurzaamheid en circulariteit.

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten: inpassing in de directe omgeving

Bouwhoogte en visueel-vormelijke aspecten

Het nieuwe bouwvolume stapt af van het originele volume dat bestaat uit 5 bouwlagen en een groot hellend dak waarin nog eens 2 bouwlagen zitten vervat. Het project van deze aanvraag bestaat uit 6 bouwlagen waarvan aan de straatgevel de bovenste 2 bouwlagen trapsgewijs terugspringen.

De kroonlijst van de 4^e bouwlaag stemt overeen met de kroonlijsten van de linker- en rechterbuur, en de verdere panden langs de Bagattenstraat. De kroonlijst van de 5^e bouwlaag (ca. 40cm teruggetrokken) correleert met de hoogte van het mansardedak bij de rechterbuur, de hoogte van de dakuitsparing bij de linkerbuur en de kroonlijsthoogte van het pand aan de overzijde. Het nieuwe volume van de aanvraag respecteert op de manier de dominante lijsthoogte in de straat.

De kroonlijst van de 3^m teruggetrokken 6^e bouwlaag (ca. 19,60m) is beperkt hoger dan de linker- en rechterbuur (respectievelijk ca. 18,30m en 15,20m) maar blijft lager dan de originele nokhoogte van 22,70m.

Het nieuwe volume heeft een gewijzigd bouwvolume en een hogere straatgevel dan het bestaande pand maar door de vertrapte opbouw van het volume, wordt de impact op het straatbeeld en aanpalende stadsgezicht als gelijkwaardig aan de bestaande impact ingeschat. In voorliggend project worden de twee bouwdelen samengevoegd tot één gebouw met één gevel en een bouwhoogte die in verhouding staat tot de andere gebouwen in de Bagattenstraat en aanpalende percelen.

Voorliggend project wenst zich tevens met zijn architectuur in de historische context van de straat respectvol in te passen maar ter zelfde tijd ook een eigenheid te bewaren.

In overeenstemming met de gebouwen in de omgeving beschikt het over een plint met grote ramen en overdekt portiek waar de toegangen van het kinderdagverblijf, de studentenhuysvesting en de helling naar ondergrondse fietsenstalling terug te vinden zijn. De bovenbouw bestaat uit (gekoppelde) verticale ramen met metalen borstwering, die refereren naar het klassieke raamtype. De gevel is licht geknikt en bestaat uit lichtkleurige gevelsteen die toon op toon aansluit op het witte buitenschrijnwerk, dorpels en dakranden. Het gebruik van het zandkleurig bakstenen parement met licht voeg stemt het gevelmateriaal tevens af op de omgeving met bepleisterde gevels en gevelafwerking in simili-pierre. De plasticiteit en verticale geleiding zorgt voor een boeiende schaduwwerking en verwijst naar de erkers en uitbouwen in de voorgevels van de omliggende gebouwen.

Bouwdiepte, ontpitting en vergroening

Aan de achterzijde worden geen aanbouwen meer voorzien. Voorbij een bouwdiepte van 15m wordt plaats gemaakt voor een stadstuin bij het kinderdagverblijf. Het wegnemen van de achterbouw brengt meer lucht en licht in het binnengebied en verhoogt de kwaliteit van de buitenruimte op het perceel zelf en de naaste omgeving.

Naast de bovengrondse ontpitting, wordt ook een deel van de ondergrondse laag uitgebroken, met name de restoppervlakte van de ondergrondse laag die niet aangewend wordt voor technieken, bergingen en fietsenstalling (66m²). Hiervoor wordt een nieuwe dikke betonmuur gestort en opgevuld met teelaarde waarin planten, struiken en bomen in volle grond kunnen groeien. Ook het intensief groendak op het gelijkvloers (105m²) laat de nodige beplanting toe. Gecombineerd met de groendaken op het nieuwbouwvolume (176m²) dragen deze oppervlaktes bij aan het vergroenen van de omgeving en het reduceren van het hitte-eilandeffect.

Gangbaar wordt op verdiepingen een bouwdiepte van 12m aangehouden. Gezien de aanwezige draaglijnen, de originele bouwdiepte van 15m, én de ruime breedte van het perceel (ca. 28m) kan opnieuw een diepte van 15m toegestaan worden mits deze een juiste aansluiting zoekt met de burens rechts en links. Op die manier wordt de ruimtelijke impact opgevangen op het eigen perceel.

Ter hoogte van de rechter zijperceelsgrens wordt daarom, net als in de bestaande toestand, opnieuw afgebouwd naar 11m. Ook de opbouw vanaf de rechter zijperceelsgrens richting de 15m blijft gelijkaardig.

Aan de linkerzijde blijft de bouwdiepte op de perceelsgrens op de eerste 2 bouwlagen gelijk aan de bestaande toestand (ca. 15m) maar wordt deze vanaf 3^e bouwlaag beperkt in diepte tot ca. 13m. Na een sprong van net geen 3m vergroot de bouwdiepte opnieuw tot ca. 15m. Het behoud van de 15m-lijn op de eerste 2 bouwlagen is aanvaardbaar en zelfs wenselijk gezien de recent vergunde uitkragende terrassen op het linker buurperceel, welke gebruik maken van de bestaande scheidingsmuur om inkijk te vermijden.

De aanvraag voorziet de achterste tuinmuur van het buurperceel met huisnr. 173, palend aan de ontpitte zone, te verlagen van ca. 4,46m naar 2,50m (mits akkoord van de buur). Dit verlaging is ruimtelijk aanvaardbaar en kan meer licht en lucht in de tuin van de buur realiseren. Bijkomend kan de verlaging ook zicht geven op de vergroening op het perceel van de aanvraag.

Functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting)

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

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer

nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 70 studenten ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

1/ Locatie

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

INPASSING IN HET RUIMERE STADSWEEFSEL

De site is gelegen in de directe nabijheid van verschillende campussen van de UGent (Ufo, Technicum, Jozef Plateastraat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Tweekerken, Sint-Pietersplein ...). Ook campus Sint-Anna (Artevelde Hogeschool) bevindt zich in de invloedssfeer. Gezien de ligging in de Gentse Binnenstad bevindt de locatie zich tevens nabij alle andere mogelijke voorzieningen (supermarkt, restaurant, apotheek, bibliotheek ...) en is deze zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. De Bagattenstraat werd bovendien recent heraangelegd waarbij de focus ligt op de veiligheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen autoparkeerplaatsen toelaat.

DRAAGKRACHT VAN DE BUURT

Met het project wordt een kleine studentengemeenschap (70 studenten) ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Sint-Pietersnieuwstraat. Deze multifunctionele omgeving kent een sterk stedelijke dynamiek wat tot uiting komt in de cumulatie van functies: wonen, studentenhuisvesting, het Rijksarchief, basisschool De Harp en Sint-Barbara, het kunstencentrum VIERNULVIER, het rectoraat van de UGent, een toeristisch logies, enkele reca-zaken en verscheidene kleinere zaken met dienstverlening, kantoren of handel.

Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds vrij hoog. Er dient echter erkend te worden dat een groot aandeel van deze studenten in gewone appartementen en woningen verblijven (zo vermoedelijk in het pand Bagattenstraat 47-51 cfr. het bezwaarschrift). De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat immers niet om de vraag naar studentenhuisvesting in te vullen. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op ‘grootschalige studentenhuisvesting’. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) 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. Huidige aanvraag zal hieraan bijdragen.

Daarenboven bevindt deze specifieke locatie zich in de Gentse Binnenstad, én in de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt Zuid, waardoor op deze plek sterk ingezet wordt op verweving. Een project ‘grootschalige studentenhuisvesting’ draagt hiertoe bij en is inpasbaar in de reeds multifunctionele omgeving (zie hoger), ook in combinatie met het aanwezige wonen. Het perceel wordt tevens niet integraal omgeven door bewoning, aan de achterzijde bevindt zich de basisschool Sint-Barbara.

2/ Gebouw + tuin

RELATIE NAAR OMWONENDEN

In relatie naar omwonenden (en de eigen student-bewoners) vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidig ontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld.

Eerst en vooral beschikt de grootschalige studentenhuysvesting niet over een tuin waardoor deze potentiële bron van lawaai-overlast niet aanwezig is. De buitenruimte op het perceel werd toegewezen aan het kinderdagverblijf op het gelijkvloers (zie verder). Bijkomend worden geen dakterrassen ingericht. Ook hebben de ramen een vaste onderregel of valbeveiliging waardoor de (groen)daken tevens niet toegankelijk zijn.

De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling gebeurt via de bestaande helling. De toegang wordt duidelijk en intuïtief in het ontwerp opgenomen door middel van de portico met dubbele bogen, die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links, voor fietsers) en bovengronds (rechts, te voet). De fietsenstalling is op die manier zeer vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. Dergelijk toegang zorgt ervoor dat de fietsenstalling effectief gebruikt zal worden en voorkomt dat de fietsen van de 70 studenten én hun bezoekers op het openbaar domein willekeurig gestald worden.

Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken welke ter beschikking staat van maximaal 16 kamers. Dergelijk aantal is werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is. Ook overlast door lawaai in deze ruimtes wordt hierdoor voorkomen.

Op de typeverdiepingen ligt de leefkeuken aan de tuinzijde, met name links achteraan maar telkens op voldoende afstand van de links aanpalende (t.g.v. de bouwdiepte of zijdelingse tussenafstand). Op de 5^e verdieping wordt de leefkeuken links vooraan voorzien. De teruggetrokken afstand van deze laag, maakt ook dit haalbaar ten aanzien van de overzijde van de straat.

VERBLIJFSKWALITEIT STUDENT-BEWONERS

Naast de hierboven vermelde elementen met oog op het voorkomen van overlast – welke ook relevant zijn voor de student-bewoners – werd in het ontwerp ook aandacht besteed aan de eigenlijke verblijfskwaliteit voor de student-bewoners.

Vooreerst voorziet het ontwerp ruim voldoende oppervlakte aan leefkeukens en gemeenschappelijke sanitair. Elke verdieping werd ook zo ontworpen dat deze meer lawaaiërige ruimtes (samen met de verticale hoofdcirculatie) gebundeld worden, en zo ook gescheiden worden van de stille zone per de verdieping (waar de kamers gelegen zijn). Interne beglazing in de leefruimte en ter hoogte van de tweede (vlucht)trap zorgt voor natuurlijk daglicht in de gang.

Hoewel de kamers vrij smal zijn, zijn deze kwalitatief in te richten. De slimme keuze in positie van de ramen zorgen tevens voor voldoende daglichtinval en tegelijkertijd voor de nodige privacy aan de straatzijde. De kamers aan de achterzijde krijgen een breder raam om het panorama op de binnenstad ook toonbaar te maken. Met een schoothoogte op 90cm is het hier ook mogelijk om een bureau of bed voor het raam te plaatsen en het contact met de omgeving explicieter te maken.

3/ Beheer

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

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

4/ Conclusie

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

Kinderdagverblijf

Met het project wordt een kinderdagverblijf met 2 leefgroepen ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Sint-Pietersnieuwstraat (zie eerder). Het kinderdagverblijf sluit aan bij de gekende stedelijke dynamiek en biedt ook een antwoord op het groot tekort aan plaatsen voor kinderopvang in de stad. Eventuele lawaaihinder is tevens beperkt gezien het beperkt aantal kinderen (max. 36) en kan tevens niet onaanvaardbaar hoger zijn dan wat de plaats nu reeds kent door de achterliggende basisschool Sint-Barbara.

De inrichting van het kinderdagverblijf gebeurde zo efficiënt mogelijk. Aan de achterzijde geven de leefruimtes van beide leefgroepen uit op een voldoende grote buitenruimte (ca. 205m²), die omringd wordt door groen. De ruimtes worden apart voorzien. Centraal in het plan (donkere zone) worden de 2 verzorgingslokalen met de kitchenette aan elkaar geschakeld.

Parallel aan de straatgevel bevindt zich een brede gangzone met 3 grote raamopeningen (op zithoogte). Deze gangzone dient als onthaal- en ontmoetingsruimte voor de ouders. De binnenwand is beglaasd en zorgt voor voldoende daglicht in de leefgroep en voor een levendigheid in de plint van het gebouw.

Mobiliteit

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 moet een evenwicht gezocht worden 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 minimum aantal 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, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuysvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en normen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn, en op welke wijze deze het best ingericht worden.

De parkeerrichtlijnen en -normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: grootschalige studentenhuysvesting + kinderdagverblijf
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: 72 studentenkamers + 2 leefgroepen met samen m. 36 kinderen en 5 begeleiders

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1. Locatie van de fietsenberging
2. Type fietsenstalling
3. Afmetingen van de fietsenberging
4. Bijkomende comforteisen

Aantal

1/ Kinderdagverblijf

Cfr. de mobiliteitstoets heeft het kinderdagverblijf ruimte voor maximaal 36 kinderen en 5 personeelsleden. Gezien deze functie niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen, wordt er gebruik gemaakt van maatwerk.

Voor de 36 ouders die hun kinderen afzetten en ophalen, worden 8 fietsparkeerplaatsen voorzien. Dit betreft een zeer realistisch aantal rekening houdend met het feit dat het telkens gaat over een zeer kort bezoek ('s morgens en 's avonds), en dat er ook een gemengd gebruik kan zijn met de fietsparkeerplaatsen van de bezoekers van de studenten. Daarnaast komen ouders ook niet allemaal op hetzelfde moment. Ook de 6 fietsparkeerplaatsen voor de 5 personeelsleden is ruim voldoende.

Gebruik makend van de modal split voor school-gerelateerde verplaatsingen in grootstedelijke gebieden centrumsteden, worden naar inschatting per dag maximaal 6 autoverplaatsingen verwacht voor het kinderdagverblijf (ochtend- en avondspits samen). Gezien dit beperkte aantal en in de overweging dat het project zich in het centrum van de stad bevindt – waar geen minimaal aantal autostaanplaatsen vereist wordt (rode zone) – wordt het niet voorzien van autoparkeerplaatsen dan ook positief onthaald.

2/ Grootschalige studentenhuysvesting

Cfr. de parkeerrichtlijnen zijn er 72 fietsparkeerplaatsen voor bewoners noodzakelijk en 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De voorziene aantallen voldoen hieraan.

Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers toegestaan. De Stad zet immers in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten.

Inrichting en kwaliteit

De fietsparkeerplaatsen bevinden zich in de bestaande ondergrondse laag, ook de bestaande helling wordt herbruikt. De toegang wordt duidelijk en intuïtief in het ontwerp opgenomen door middel van de portico met dubbele bogen, die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links, voor fietsers) en bovengronds (rechts, te voet). In combinatie met verscheidene parlofoons en badgesystemen, boven- en ondergronds, zorgt dit voor een gecontroleerd verloop.

Het hekwerk aan de straatzijde en het raam aan de tuinzijde levert ook een doorzicht naar de tuin en brengt natuurlijk daglicht in de fietskelder, wat zeer positief is. Door het niet meer voorzien van wagens in de ondergrondse laag, wordt tevens een verkeersveilige toegang gerealiseerd.

De bestaande helling heeft een hellingspercentage van ca. 19% en is hierdoor theoretisch niet al fietsend te overbruggen (maximaal 4%). Het niveauverschil van ca. 2,80m moet bijgevolg met de fiets aan de hand worden overbrugd. In functie van het gebruikscomfort wordt in dergelijke situatie gevraagd een luie trap met fietsgoten te installeren, zoals ook voorzien op plan.

Dergelijke trap moet minimaal 3m breed zijn bij fietsenstallingen van meer dan 100 staanplaatsen (wat hier het geval is), de goten aan weerszijden 6cm en de afstand tussen de goot en de muur 30cm (de trappers, tassen, ect. van de fiets mogen niet tegen de muur komen). Hiervan uitgaande vereist dit een breedte van 3,72m. Aangezien in huidige aanvraag ook buitenmaatse fietsen de fietsenstalling moeten kunnen bereiken (zie verder) dient de afstand tussen de goot en muur aan weerszijden te verruimen tot minimaal 1m, wat een nóg grotere breedte vraagt.

De bestaande helling in het pand kan hier niet aan voldoen aangezien deze onderaan slechts 3,50m breed is, en bovenaan versmalt tot 2,45m. De ingetekende luie trap biedt dan ook niet het nodige gebruikscomfort.

In de overweging dat huidige aanvraag voorziet in een hergebruik van een bestaande helling, en dat deze helling slechts een beperkte lengte heeft van 14m, wordt daarom gevraagd geen luie trap te voorzien. Dit laat toe de helling over de volledige breedte te gebruiken in functie van het kruisen van op- en neergaande (buitenmaatse) fietsbewegingen en/of het verrollen van afvalcontainers, dit biedt het meeste en voldoende gebruikscomfort. Er wordt wel gevraagd te toplaag van de helling te voorzien in een ruw materiaal om slipgevaar bij nat weer te vermijden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De ondergrondse laag wordt ingedeeld in verschillende zones. Het dichtst tegen de ingang/helling bevinden zich de parkeerplaatsen voor bezoekers van de studentenhuisvesting en het kinderdagverblijf. Dit betreft een niet afgesloten fietsenstalling. Verderop bevinden zich de private zones (fietsenstallingen voor de studentenhuisvesting, voor het personeel van het kinderdagverblijf en de fietsenstallingen van de gebruikers van het naburig project in functie van de erfdiensbaarheid). Tussen de bezoekerszone en de private zone bevindt zich een voldoende brede toegangsdeur, ook de deuren en gangen naar de private stallingen zelf voldoen.

De fietsparkeerplaatsen voor de studenten zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een voldoende brede as-op-as-afstand (min. 50cm), voldoende fietslengte (min. 2m) en een

voldoende breed gangpad (min. 2m). Bij studentenhuisvesting vervalt de verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier dan ook niet voorzien.

De fietsparkeerplaatsen voor het personeel van het kinderdagverblijf zijn voorzien in een systeem op één niveau met een voldoende brede as-op-as-afstand (min. 75cm), voldoende fietslengte (min. 2m) en een voldoende breed gangpad (min. 2m). Aangezien het gaat over een stalling met minder dan 10 staanplaatsen zijn, is er geen verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier niet voorzien.

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de studenten (14) en het kinderdagverblijf (8) zijn samen (22) voorzien, in een systeem op één niveau met de juiste maten (zie hoger). In deze fietsenstalling worden geen buitenmaatse staanplaatsen voorzien, desondanks de stalling ook bruikbaar moet zijn voor het kinderdagverblijf waarbij ouders veelal buitenmaatse fietsen gebruiken. Er wordt daarom in een **bijzondere voorwaarde** opgelegd de helft van het aantal staanplaatsen voor het kinderdagverblijf (4 van de 8) als buitenmaatse staanplaats te realiseren: as-op-as min. 1m, lengte min. 2,50m en gangpad min. 2m. Mits de overige 18 bezoekersstaanplaatsen in een hoog-laag systeem gerealiseerd worden, welke slechts een as-op-as van min. 50cm vragen, is hiervoor voldoende plaats. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Dit moet vermijden dat ouders zich op het openbaar domein zich zullen opstellen. Het fietsparkeervak voor het pand op het openbaar domein wordt vandaag al heel druk gebruikt, het is niet de bedoeling om de parkeerbehoefte af te wentelen op het openbaar domein.

Relatie met het openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Uitzonderingen gelden enkel voor deuren bij een hoogspanningscabine, of vluchtdeuren aangesloten op een alarmcentrale welke enkel openen bij brand.

De toegangsdeur rechts in het pand draait deels open over het openbaar domein. Deze deur wordt niet enkel gebruikt bij brand, maar ook om het afval van het kinderdagverblijf naar de straat te brengen (de afvalberging bevindt zich op het gelijkvloers, achteraan rechts in het gebouw). De deuropening moet dieper in het pand gebracht worden opdat de deur volledig op eigen terrein zou open draaien. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de fietsenstaanplaatsen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de Stad Gent. Het huishoudelijk afvalwater (3 564,6 m³/jaar) wordt via een septisch put geloosd in de openbare gescheiden riolering van de Bagattenstraat.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van het sanitair van het kinderdagverblijf (756,6 m³/jaar) en de studentenkoten (2.808 m³/jaar).

Aspect lucht

Er worden 10 warmtepompen (39,18 kW) voorzien:

- 9x 4,1 kW Daikin VRV RXYSA6A7Y1B (3,4 kg R-32: 2,3 ton CO₂eq)
- 1x 2,28 kW Daikin ERA12EAV3 (3,25 kg R-32: 2,19 ton CO₂eq)

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Aspect geluid

Een geluidsstudie werd opgemaakt waarin aangetoond wordt dat de voorzien warmtepompen voldoen aan de Vlare II geluidsnormen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m ³ /jaar: - 756,6 m ³ /jaar kinderdagverblijf - 2.808 m ³ /jaar studentenkoten Nieuw	3564,6 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW: - 9x 4,1 kW voor de studentenkoten - 1x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf Nieuw	39,18 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_2025053012 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum aan Gent-Privilege nv (O.N.:0436462386) gelegen te Bagattenstraat 177 en 179, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m ³ /jaar: - 756,6 m ³ /jaar kinderdagverblijf - 2.808 m ³ /jaar studentenkoten Nieuw	3564,6 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW: - 9x 4,1 kW voor de studentenkoten - 1x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf Nieuw	39,18 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 september 2025 met kenmerk 025637-002/PV/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2025 met kenmerk 5000109731).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 september 2025 zonder kenmerk).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 september 2025 zonder kenmerk).

Ondergrondse fietsenstalling: helling en buitenmaatse staanplaatsen

De **fietshelling** dient over de volledige breedte vlak uitgewerkt te worden. Er mag geen luie trap gerealiseerd worden. De toplaag van de helling moet voorzien worden in een ruw materiaal om slipgevaar bij nat weer te vermijden.

Ter hoogte van de bezoekersstaanplaatsen moeten 4 plaatsen als een **buitenmaatse staanplaats** ingericht worden: as-op-as min. 1m, lengte min. 2,50m en gangpad min. 2m. De overige 18 bezoekersstaanplaatsen dienen in een hoog-laag systeem gerealiseerd worden, welke slechts een as-op-as van min. 50cm vragen.

Hergebruik hemelwater

Het hemelwater dat op de buitenruimte van het kinderdagverblijf terecht komt, wordt aangesloten op de hemelwaterput. Er dient voorzien te worden in een **voorfiltering** om nuttig gebruik mogelijk te maken.

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

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.

1/ Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

2/ 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.

3/ 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 en deze blijvend te voorzien:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten
- 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein

1/ Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

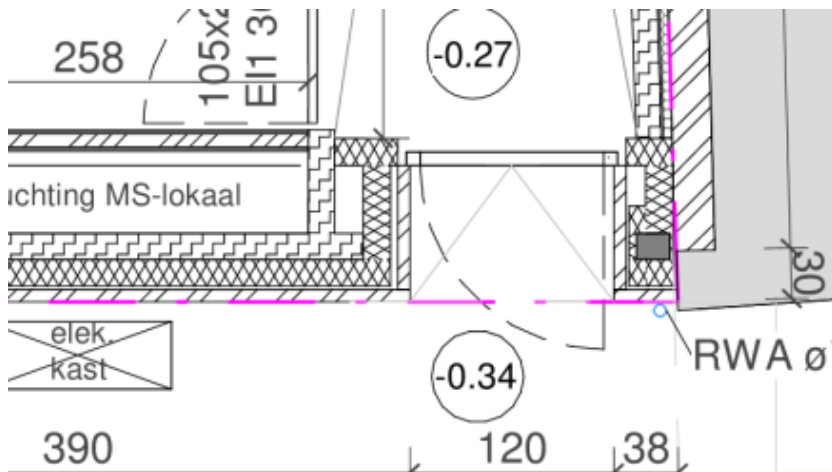
Indien tijdens de werkzaamheden **onvoorziene hindernissen** opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post;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

2/ Opbouw

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De **toegangsdeur rechts in het pand** draait deels open over het openbaar domein. De deuropening moet dieper in het pand gebracht worden opdat de deur volledig op eigen terrein zou open draaien. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag, dit moet aangepast worden:



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 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3m en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

3/ Oprit

Er zal slechts **één oprit** met een breedte van maximum 2m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de fietsenstaanplaatsen (zie ook bij OPMERKINGEN).

Archeologie

De maatregelen in de **archeologienota** waarvan akte genomen op 10/12/2025 met referentienummer 33573 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Grondwaterbemaling

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

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

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Fietsenstalling

In functie van een optimaal gebruikscomfort wordt gevraagd de fietsenberging goed te verlichten en oplaadpunten voor elektrische fietsen te voorzien.

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

De bouwheer moet alle nodige **veiligheids- en voorzorgsmaatregelen** treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast 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. 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, 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 ter hoogte van de perceelsgrens.

Werfverkeer en werfzone

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).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient het [Mobiliteitsbedrijf](#) en de [cel Minder Hinder](#).

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) .

De Stad Gent wil:

- 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.

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.

Warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het

beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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_11166 - OMV_2025053012 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum - met openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025053012

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_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_T_B_01_Terreinprofiel 2.pdf	szRmS0XT57DRUnqhtOolwA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_T_N_01_Terreinprofiel 2.pdf	BFEkmbw2b1ROMnruDggBGA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_T_N_01_Terreinprofiel 1.pdf	1y7nDdjTnGBUXUmQh4up2Q==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_T_B_01_Terreinprofiel 1.pdf	0j1d4UxS4gZxhIb7+otUhA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_S_N_CC_Snede CC- Nieuwe Toestand.pdf	vX796tHNE9e9LWK2gs1kaA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_S_N_BB_Snede BB- Nieuwe Toestand.pdf	jpLSacA+4xmvDhdaQ3CjUg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_S_N_AA_Snede AA- Nieuwe Toestand.pdf	R8FwqHvjtF6ouAYtsUOsLw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_S_B_AA_Snede AA- Bestaande Toestand.pdf	IbRetkG9JmfQKHAZTFeTHQ==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_910_Kelder Nieuwe Toestand.pdf	GiQ4VpbkQoOB6vcVHTw3IA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_060_Dakenplan Nieuwe Toestand.pdf	4O0ms7uq1Exy9yzNJ4Gxbg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_050_Vijfde verdieping Nieuwe Toestand.pdf	dnEu/o3IpXlw3esqwU7lyw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_040_Vierde verdieping Nieuwe Toestand.pdf	ObjjsolOpUhHsqbBRn+ssQ==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_030_Derde verdieping Nieuwe Toestand.pdf	t6DtXonBXFIVd1sVdQNYCA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_020_Tweede verdieping Nieuwe Toestand.pdf	OYNC2D0Qf7UiP0/8UiflCw==

BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_010_Eerste verdieping Nieuwe Toestand.pdf	i5buXSpFXHsYtKfmgzRqPA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_N_000_Gelijkvloers Nieuwe Toestand.pdf	ApEMKWmCLphB/D3IRwF5Zw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_910_Kelder Bestaande Toestand.pdf	DeTvC11YY/AOMI70FvKugw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_070_Dakenplan Bestaande Toestand.pdf	7KrJunEodJN2F8oqGlnh6A==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_060_Zesde verdieping Bestaande Toestand.pdf	ecppOSNCnSkDc9ZdHHGfVw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_050_Vijfde verdieping Bestaande Toestand.pdf	d7dIY4Yh2G9/yYTHuy9Ffg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_040_Vierde verdieping Bestaande Toestand.pdf	UZO8h8f/o8Ae+fEuf/e+qA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_030_Derde verdieping Bestaande Toestand.pdf	jLKp2sjZRKABR6x320IWkg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_020_Tweede verdieping Bestaande Toestand.pdf	y34fBiO+HEJsgoMyeqFQ2g==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_010_Eerste verdieping Bestaande Toestand.pdf	iQcyToylvbcUfAbCvsHYw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_P_B_000_Gelijkvloers Bestaande Toestand.pdf	UagHLF3huhkrDqL529zZog==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_L_N_01_Legende.pdf	Dc809m7Hhqqlp6QGntYw5g==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_L_B_01_Legende Bestaande Toestand.pdf	Nq/8/6JdqlyBmsgUXyyHFA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_I_N_Inplantingsplan.pdf	mwaPIQnbvOzAtnkt/8YAvg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_I_B_Inplantingsplan.pdf	TXdLe3c6NjOQsvjfn07d2A==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_N_W_Westgevel Nieuwe Toestand.pdf	8ZnvIME7kKD75s5tW3ltow==

BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_N_S_Zuidgevel Nieuwe Toestand.pdf	yoHy7iRcVtjO25ZRSs9AAA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_N_N_Noordgevel Nieuwe Toestand.pdf	XA0pSOlyX+JOzoWrbTqgDw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_N_E_Oostgevel Nieuwe Toestand.pdf	0biklLoQ5T+NG9YhxdQbcQ==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_B_W_Westgevel Bestaande Toestand.pdf	E7U4riNM18/jhjowBxp9iw==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_B_S_Zuidgevel Bestaande Toestand.pdf	uMD4PXcvGbnvfKSpnCnVbg==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_B_N_Noordgevel Bestaande Toestand.pdf	xTinrMeAtUEuEADHO6eqYA==
BA_KDVenSTUDENTENHUISVESTING_G_B_E_Oostgevel Bestaande Toestand.pdf	bDa7jBtc74eORjEW9ai+bg==