



2026_CBS_05165 OMV_2025103393 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande bebouwing in functie van de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (VZW) en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Berouw en Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, 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?

MALSTOR NV met als contactadres Vredestraat 53, 8790 Waregem heeft een aanvraag (OMV_2025103393) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

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

- Onderwerp: de sloop van de bestaande bebouwing in functie van de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (VZW) en het exploiteren van een warmtepomp

- Adres: Berouw 126, 128, Tolhuislaan 115-123, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1836L, 1850E, 1851R en 1851M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Omgeving & Perceel

Het perceel uit de aanvraag is gelegen tussen de Tolhuislaan en Berouw. Het perceel heeft een onregelmatige vorm met een oppervlakte van ca. 1.300m² met een diepte tussen 23,4m (zuidelijk) en 42,6m (noordelijk) met een breedte van 36,2m aan kant Tolhuislaan en 28,2m aan kant Berouw. In het noorden van het perceel is er een uitsprong aanwezig van 17,3m diep en 18,8m breed.

Erfgoedwaarde

Het hoekpand Tolhuislaan 115–119 werd opgericht in 1907 als woonhuis. De oorspronkelijke gevelarchitectuur, volumetrie en draagstructuur zijn vandaag nog volledig afleesbaar. Het interieur werd doorheen de tijd ingrijpend gewijzigd; de trap, bevoelingen en enkele schoorsteenmantels zijn bewaarde authentieke interieurelementen.

Het pand bevindt zich op een beeldbepalende hoeklocatie aan de Tolhuislaan en bepaalt mee de zichtas en ruimtelijke beleving van de straat. De Tolhuislaan wordt gekenmerkt door een heterogeen straatbeeld met burger- en arbeiderswoningen uit het begin van de 20ste eeuw, variërend van neoclassicistisch tot art nouveau en art deco.

Het gebouw sluit aan bij de neoclassicistische typologie: een woning met twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak, met wit bepleisterde lijstgevels, imitatiebanden op het gelijkvloers, horizontaliserende kordons en verticaal geaccentueerde zijrisalieten. Omwille van deze kenmerken werd het pand in 1979 opgenomen in de straatbeschrijving van de Tolhuislaan in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Tolhuislaan 113–115): <https://inventaris.onroenderfgoed.be/themas/16627>.

Dit pand heeft door zijn hoekpositie, zijn volumetrie en schaal een beeldbepalende impact op de omgeving, en is dus mee bepalend voor de kwaliteit van dit straatbeeld.

De erfgoedwaarde van dit pand wordt dan ook vooral bepaald door:

- De beeldbepalende waarde in het straatbeeld
- De cultuurhistorische waarde (volumetrie, geveluitwerking, schaal),
- De locus- en belevingswaarde door de prominente hoekpositie.

De loodsen aan Berouw 128 bevatten nog een oudere kern en sporen van vroegere industriële activiteit. De volumes werden echter ingrijpend aangepast en intern herverdeeld, waardoor de leesbaarheid van de industrieel-archeologische waarde grotendeels verloren is gegaan.

Het pand Tolhuislaan 121 maakte oorspronkelijk deel uit van een voormalige ijzergieterij (Fonderie de Fer et de Cuivre Auguste de Cavel, later Les Fonderies Gantoises). Er werden uitbreidingsplannen gevonden uit 1907 en 1920. De huidige planindeling van de twee grote traveeën tussen Tolhuislaan en Berouw stemmen nog grotendeels overeen met de plannen uit 1907, doch zijn er heel wat wijzigingen en verschillen. Zo werd de dakstructuur aangepast, de gevel aan de Tolhuislaan werd afgetopt en de gevel aan het Berouw werd afwijkend uitgevoerd of later vervangen. Hierdoor is het industrieel-archeologische verhaal van het geheel onvoldoende nog afleesbaar.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande bebouwing in functie van de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (VZW) en het exploiteren van een warmtepomp.

Sloop

In huidige aanvraag worden alle aanwezige gebouwen gesloopt met uitzondering van de voorgevel van Tolhuislaan 115-119 en het bijgebouw gelegen in het meest noordelijk deel van het perceel.

Volume

Het volume in huidige aanvraag betreft een omgekeerde U-vorm, dewelke de gevelfronten aan beide straten deels gaan bebouwen, aansluitend op de zuidelijke bebouwing. Het gebouw bestaat uit 4 volwaardige bouwlagen met een plat dak. Aan kant Tolhuislaan bedraagt de gevelbreedte 31,4m met een totale bouwdiepte van 9m en bouwhoogte van +13,54m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Aan de kant Berouw bedraagt de gevelbreedte 21m, met een totale bouwdiepte van 7,85m en bouwhoogte van +13,54m. Beide gevelfronten worden verbonden door een volume tussen beide met dezelfde hoogte en een bouwdiepte van maximaal 13,2m.

Op het zuidelijke deel van het perceel wordt er een binnentuin voorzien van ca. 108m².

Op het noordelijke deel van het perceel wordt het bestaande bijgebouw behouden en bijkomend verbouwd. Het gebouw heeft een breedte tussen 6,35m (kant doorsteek) en 9,36m (achterzijde perceel) met een diepte van 17,92m en een totale hoogte van +6,04m.

Doorsteek

In het noordelijke deel van het project wordt er een doorsteek voorzien tussen Tolhuislaan en Berouw. De doorsteek blijft privaat en dient als hoofdtoegang tot de gebouwen van huidig project. De doorsteek is gedurende de dag te gebruiken door directe buurtbewoners en aangelanden maar is afsluitbaar gezien het private karakter. Er is dus louter een gebruiksrecht maar de doorsteek blijft privaat. De doorsteek heeft een breedte van 5,5m aan kant Tolhuislaan en 7,15m aan kant Berouw met centraal een pad voor traag verkeer (voetgangers en fietsers) met zowel links en rechts van het centrale pad een groenzone. Er worden 4 groenzones voorzien van respectievelijk 48,85m², 38,79m², 32,2m² en 66,1m².

Inrichting Grootschalige Studentenhuisvesting (GSHV)

Het project omvat 80 units, 8 leefkeukens en het bijhorend gemeenschappelijk sanitair. De 80 units omvatten 80 studentenkamers (waarvan ca. 34% zonder voorzieningen). Deze units zijn als volgt onderverdeeld:

Aantal	Voorzieningen
27 kamers	Lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m ²)
48 kamers	Lavabo, douche en toilet (min. 15m ²)
5 studio's	Lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21m ²)

Op de gelijkvloerse verdieping zijn er 17 entiteiten voorzien, waarvan 1 studio, 12 met voorziening en 4 zonder voorziening. Op de hoek van het gebouw, gelegen aan de doorsteek is er telkens een leefkeuken voorzien.

Op de eerste en tweede verdieping zijn telkens er 23 entiteiten voorzien, waarvan 1 studio, 13 met voorziening en 9 zonder voorziening. Op de hoek van het gebouw, gelegen aan de doorsteek is er telkens een leefkeuken voorzien.

Op de derde verdieping zijn er 17 entiteiten voorzien, waarvan 2 studio's, 10 met voorziening en 5 zonder voorziening.

De centrale toegang tot het gebouw is gesitueerd langs de doorsteek met zowel langs Tolhuislaan als Berouw een bijkomende toegang.

Fietsenstalling

In het bijgebouw in het noorden van het perceel wordt op de gelijkvloerse verdieping de fietsenstalling voor het GSHV-project alsook bezoekers ingericht. Aan de voorzijde van het gebouw worden er 16 fietsenstalplaatsen voor bezoekers voorzien en aan de achterzijde 96 fietsenstalplaatsen voor de studenten. Hiervan zijn er 24 fietsenstalplaatsen (25%) in een enkellaags fietsenrek voorzien en 36 fietsenstalplaatsen (72 in totaal en 75%) in een dubbelhoog fietsenrek voorzien.

Riolering en groendaken

Er wordt een volledig gescheiden afvoerstelsel voorzien met een septische put van 20.000 liter, gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 30.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (18m²/ 7.400 liter).

Het platte dak van het hoofdgebouw wordt voor 450m² voorzien van een groendak en van het bijgebouw voor 105m² van een groendak met een buffervolume van 50l/m².

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de plaatsing van warmtepompen

- warmtepomp CV - EcoGEO+ HP 15-60 type HP1

- warmtepomp Sanitair - EcoGEO+ 4-16PRO type B1

Het betreft een warmtepomp op geothermie, hiervoor zullen er max. 20 diepte boringen uitgevoerd worden.

Daarnaast wordt er nog een niet ingedeelde transformator van 630 kVA (<1000 kVA) voorzien.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er zal	133 kW

	<p>verwarmd worden met geothermie. Er zullen max. 20 boringen nodig zijn.</p> <p>De warmtepomp heeft een vermogen van 28 kW waar nog 5 kW wordt bijgerekend voor het pompen en hulpstroom. Daarnaast zullen elektrische weerstanden nog eens 100 kW verbruiken. Het totale verbruik is daarmee gelijk aan 133 kW. klasse 3 Nieuw</p>	
--	---	--

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunning

- Op 9/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 9 gestapelde woningen en een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten na het slopen van de bestaande bebouwing en het renoveren van een bestaande meergezinswoning + het exploiteren van warmtepompen (OMV_2023071655)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/04/1973 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de bendoorvoorgevel door het steken van twee uitstalramen met inkom en nieuwe inrijpoort (KW T-1-73).
- Op 13/06/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (gedeelten van de gevels incl.) van een werkplaats naar verkoopsruimte (KW T-12-77).
- Op 20/02/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bakkerij (KW T-27-77).
- Op 06/07/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het maken van een raamopening in de voorgevel op het gelijkvloers (1995/334).
- Op 19/02/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelsgebouw tot een feestzaal, een fitnesscentrum en een taverne (regularisatie) (1997/1171).
- Op 14/03/2022 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voorgevel van een handelszaak (voorstel tot regularisatie) (2002/24).
- Op 09/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van uithangborden (2005/727).
- Op 16/10/2008 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een binnenunit verlicht aankondigingsbord van 2 m² tegen de zijgevel (2008/900).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 29 april 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van Fluvius met aangepaste plannen. Op 4 mei 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

4.1. Ivago

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 2 maart 2026.

Op 19 mei 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. AD-23-1032 – 3de advies:
Drinkwater

De voorliggende aanvraag betreft de nieuwbouw tussen de Tolhuislaan en het Berouw in combinatie met de renovatie en deels nieuwbouw van het inventarispannd aan de Tolhuislaan 115-119. Met nieuwbouw en renovatie wordt een nieuwe positieve dynamiek in de buurt gebracht, door aan te sluiten op bestaande groene structuren en een verfrissende nieuwe dooradering van de wijk mogelijk te maken. Het project beoogt een gekoppeld gebouw van nieuwbouw en het inventarispannd als studentenhuisvesting in de wijk toe te voegen. Het inventarispannd zal dus worden geïntegreerd in het nieuwbouwwolume, zodat er sprake is van één functioneel, harmonieus en ruimtelijk aaneengesloten geheel.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

Op het plan ‘BA_TLH_P_N_2_Plan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf’ is er naast de inkomhal (kant Tolhuislaan) een ruimte voor watertellers voorzien. Er kan dan ook aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet in de Tolhuislaan.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening en het exploiteren van een warmtepomp.

Ons advies is gunstig.

Riolering

**"HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER (VERHARDE
OPPERVLAKTE > 1000m²)"**

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in

** Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- * aansluiting op bestaande riolering in de straat*
- * herbruik van bestaande huisaansluitingen na de sloop van de bestaande gebouwen*
- * bij de sloop van bestaande gebouwen dient de nodige aandacht besteed te worden aan correct afdichten van bestaande aansluitingen. Gelieve deze ook in kaart te brengen en over te maken aan Farys*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING vind je meer info over

** De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de enerzijds sloop van bestaande gebouwen en anderzijds renovatie van gebouw en nieuwbouw. Er worden in totaal 80 studentenkamers en gemeenschappelijke voorzieningen voorzien. Verder wordt een groene oost-westverbinding voorzien die volledig privaat blijft.

Algemene opmerking dossier:

In huidige toestand ligt een openbare riolering die ter hoogte van berouw afgesloten is. Farys heeft geen kennis over zijwaartse aansluitingen.

In de hemelwaternota wordt verkeerdelijk gemeld dat dit een "DWA-leiding" betreft. Dit is een "gemengde riolering".

Deze wordt best op de plannen van dossier vermeld, en niet enkel in de hemelwaternota.

Algemene opmerking dossier:

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenontwerp / verhardingsplan

Plan bestaande toestand: de bestaande openbare riolering ontbreekt. Deze zou kunnen ingetekend worden op basis van de inspectieputten in de straat. Deze opmerking is niet verwerkt

Plan inplantingsplan nieuwe toestand wordt best ook de riolering ingetekend (putdeksels): deze opmerking is niet werkt in de aangepast plannen

Verhardingsplan: er wordt een overzicht gegeven van de afstroom van daken en verharding. Het groendak van de fietsenstalling wordt niet opgevangen, maar kan vrij uitstromen in de aanliggende groenzone. Volgens rioleringsplan wordt dit ook niet afgeleid naar een wadi.

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Nieuwbouw: er wordt een hemelwaterput voorzien van 30 000L, dit op basis van een aangesloten dakoppervlakte van 224m²

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Op terreinprofiel BA_TLH_T_N_2 is een doorsnede over de wadi gegeven.

Het is altijd aangeraden om een detail van de wadi afzonderlijk in te dienen met vermelding van de niveau van de noodoverloop. Het is dan ook duidelijk hoe deze zal uitgevoerd worden.

DWA-stelsel

Er wordt een septische put voorzien van 20 000L. Deze voldoet volgens berekend aantal IE's.

Volgens ontwerp wenst de aanvrager een diepere huisaansluiting dan standaard wordt toegestaan. Dit kan uitzonderlijk worden toegestaan (na overleg met wegdienst Stad Gent).

Dit zal moeten uitgewerkt worden in een technisch dossier

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijksse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn grondwaterstanden toegevoegd in dossier. Echter zijn deze onvoldoende lang gemeten. Er zijn geen metingen voor de maanden februari / maart / april wat toch belangrijke maanden zijn voor indicatie van de hoogste grondwaterstand.

Infiltratie:

In document hemelwaternota wordt verwezen naar een bijlage 2 infiltratieproeven. Er zijn meerdere bijlage 2? De verwijzingen zijn niet duidelijk.

Inzake de eigenlijke proeven is de informatie beperkt. De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd, behalve proef IF3,

** De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiedieptes uitgevoerd.*

** Het is niet duidelijk in rapport of tijdens de infiltratieproef voldoende is voorverzadigd*

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen – RWA-stelsel:

sirioberekening

Als infiltratiecapaciteit wordt 69.6 genomen. Gezien maar 1 proef genomen is op deze plek, moet worden gerekend met een veiligheidsfactor van 10. (dit wordt niet duidelijk vermeld in overzicht).

Bij nazicht van de sirio, is deze factor niet aangepast.

Nazicht van simulatie met factor 10, blijkt dat de infiltratievoorziening veel meer zal overstorten, dan vermeld in de nota. Ook verhoogt de infiltratietijd welke nodig is om de infiltratievoorziening volledig te laten infiltreren.

Beluit: aangeraden wordt om de ondergrond van de infiltratievoorziening te verbeteren zodat een betere infiltratiecapaciteit bekomen wordt.

Besluit advies riolering

Het dossier wordt als volgt geadviseerd “gunstig met voorwaarden ”

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor aansluiting huisaansluiting grote diepte

** Farys en Stad Gent dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier.*

Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

** Bij het indienen van technisch dossier dienen volgende gegevens inzake de huisaansluiting duidelijk uitgewerkt te zijn:*

** Ter hoogte van de grens openbaar / privaat wordt een inspectieput voorzien die dienstdoet als “huisaansluitput”*

** De aansluiting op de riolering in de straat is dmv een inspectieput*

** Tussen diende inspectieputten wordt een dia 250mm in grès voorzien*

** De inspectieputten zijn in beton voorzien van een epoxycoating*

** Op de inspectieput dit dienst doet als “huisaansluitput” wordt zowel private DWA als RWA aangesloten.*

** Op deze put worden een terugslapkleppen voorzien, deze dienen verder in private stelsel te worden voorzien*

- * Het plan dient uitgewerkt te zijn als een rioleringsplan en inplantingsplan zodat duidelijk is waar alles zal aangesloten worden.
- * Opmaak van meetstaat en bestek is noodzakelijk
- * Nodige wegherstel dient te worden opgenomen in technisch dossier.
- * Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

Bijkomende voorwaarden

Zoals vermeld in de verantwoordingsnota en conform gemaakt afspraken, zijn volgende stappen verder af te spraken met FARYS

- * *Voor de start van de sloop wordt Farys op de hoogte gebracht van de start van de werken, gezien de ligging van bestaande openbare riolering*
- * *Na de sloop van de gebouwen zal een camera-onderzoek uitgevoerd worden ter controle dat er geen private riolering meer aangesloten is op deze riolering.*
- * *Deze leiding mag verwijderd worden onder toezicht van Farys als er geen private zijstrengen meer aanwezig zijn.*
- * *Zijn er wel nog private aansluitingen dan wordt deze vernieuwd en blijft er een erfdienstbaarheid van toepassing.*
- * *De camera inspectie zal worden overgemaakt aan Farys*
- * *Een aangepast plan wordt overgemaakt aan Farys*

4.3. Brandweerstand Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 4 maart 2026 onder ref. 071338-003/PV/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Het bijgebouw (gerenoveerde loods) met fietsenstalling en polyvalente ruimte is niet bereikbaar voor de ladderwagen. Er wordt benadrukt dat in dit bouwdeel geen publiek toegankelijke functie mag gehuisvest worden; cfr het toepassingsgebied van de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen van 01/01/2016, goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015 – toepassingsgebied: Bijlage 2 (>100m²). Kantoorfuncties zijn wel toegelaten.*
- *De sasdeur in de gang thv kamer RO00.16 dient in de vluchtrichting open te draaien. - Gangen dienen, indien langer dan 30m, opgedeeld te worden dmv dwarse (bb) z.s doorslaande deuren met EI130.*

4.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref.

5000123898:

Eerder advies werd op 21 augustus 2023 reeds verleend in dossiernummer 5000044669, referentie OMV_2023071665.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Het aansluiten van de studentenkoten dient te gebeuren via het oprichten van een privé klantencabine. Indien er een 1 of meerdere tellers op laagspanning gewenst zijn, is volgende bijkomende voorwaarde noodzakelijk:

- *oprichten van een distributiecabine elektriciteit*

Indien er een distributiecabine elektriciteit opgericht wordt (kant Tolhuislaan), is een vermogen op laagspanning voor de studentenkamers mogelijk tot 166 kVA. In dit geval kan er afgezien worden van de oprichting van een privé klantencabine.

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

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

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

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

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

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4.5. Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 20 maart 2026 onder ref. JMS 581387:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via www.proximus.be/bouwen 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 werf.a1@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 vindt u op www.proximus.be/bouwen.

4.6. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 3 maart 2026:

Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

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

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>?

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.?

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Tolhuis', goedgekeurd op 4 augustus 1989. Een zone langs de Tolhuislaan van 18 meter is bestemd als multifunctionele zone en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern. Het overige deel van de site is bestemd als zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

In de beschrijvende nota wordt de aanvraag in hoofdzaak als verenigbaar met de BPA-bestemming "wonen" beschouwd (studentenhuysvesting valt volgens de nota onder "woningen"), maar worden een aantal afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA expliciet gevraagd en gemotiveerd. De aanvraag wijkt af op onderstaande punten:

1/ Artikel 1.1 (1°) – definities stroken (strook voor hoofd- en bijgebouwen langs uitgeruste openbare wegen);

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte.



Toetsing: De beschrijvende nota stelt dat het hoofdvolume (hierboven aangeduid in blauwe arcering) zich niet volledig en integraal langs de openbare weg binnen deze strook (rode zone) bevindt, maar gedeeltelijk naast de private doorsteek met gedeeld gebruik wordt ingeplant. De aanvrager motiveert dat deze afwijking beperkt is omdat het volume grotendeels wel langs de openbare weg wordt voorzien en dat de gekozen inplanting kadert in een eigentijdse ruimtelijke ordening met aandacht voor ruimtelijk rendement en efficiënt ruimtegebruik. Volgens de nota maakt deze inplanting het mogelijk om een vandaag quasi volledig bebouwde en verharde site open te trekken en

te voorzien van groen, lucht en licht; bovendien is deze inplanting volgens de nota grondig voorbesproken met de bevoegde diensten. Door dergelijke inplanting wordt er echter minder 'footprint' gebouw gerealiseerd dan maximaal toegelaten, wat ook zorgt voor een beperktere terreinbezetting.

2/ Artikel 2.2.2 – bestemming en bezetting/bebouwingsgraad tuinstrook en binnenkern (klasse 1 en klasse 3);

Binnen zowel klasse 1 als klasse 3 voor tuinen is een woonbestemming niet toegelaten.

Toetsing: De beschrijvende nota stelt dat in de tuinstrook (klasse 1 en klasse 3) een woonbestemming volgens het BPA niet is toegelaten en dat de toegelaten bebouwingsgraad daar bijgevolg 0 bedraagt. De aanvraag voorziet evenwel bebouwing in de tuinstrook, met name doordat het hoofdvolume zich deels in de tuinstrook bevindt en doordat het bijgebouw (fietsenstalling met casco ruimte op de verdieping) integraal in de tuinstrook is gelegen. De nota kwantificeert dit als in totaal 179m² bebouwing in de tuinstrook (22m² in klasse 1 en 157m² in klasse 3).

De aanvrager motiveert de aanvaardbaarheid vanuit de netto-verbetering t.o.v. de bestaande toestand: in de bestaande toestand bedraagt de bebouwde oppervlakte in de tuinstrook volgens de nota 387,5m², terwijl de nieuwe toestand deze oppervlakte aanzienlijk reduceert en inzet op ontharding en vergroening. De nota koppelt dit aan bijkomende ruimtelijke meerwaarden, waaronder het creëren van groenstructuren, het verhogen van infiltratiecapaciteit ("sponsstad") en het vrijmaken van kwalitatieve (groene) buitenruimte die (gedeeld) kan worden gebruikt door de buurt en de naastgelegen VZW De Totem. De geleverde motivatie tot afwijking op zowel de stroken (zie 1/) alsook de bestemming is ruimtelijk op deze locatie aanvaardbaar. Er wordt een maximale meerwaarde gecreëerd voor de omgeving zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden. De maximale bebouwingsgraad langsheen de openbare wegen wordt niet optimaal benut ten behoeve van het realiseren van een doorsteek en een hieraan gelegen volume. Er wordt in huidige aanvraag een bewuste keuze gemaakt voor een kwalitatief ontwerp en niet voor maximalisatie.

3/ Artikel 2.2.1 & artikel 2.2.2 – voorzien van een private doorsteek door strook voor hoofd- en bijgebouwen en door tuinstrook;

De aanvraag voorziet een private doorsteek die dwars door de projectzone loopt en zowel door de strook voor hoofd- en bijgebouwen als door de tuinstrook gaat. De nieuwe doorsteek is bijgevolg een afwijking op het vlak van bestemming en bebouwingszone.

Toetsing: De aanvrager motiveert dit als ruimtelijk verantwoord, omdat de doorsteek volgens de nota ademruimte en lichttoetreding creëert in een dense wijk, een bijkomende oost-westverbinding voor voetgangers en fietsers realiseert, en een vergroende ecologische stapsteen vormt die de groenstructuren van Tolhuispark en Tuin van Kina dieper de wijk in trekt. De nota verwijst hierbij naar een positieve duiding door de Kwaliteitskamer als "een waardevol gebaar op schaal van het bouwblok en de buurt". De geleverde motivatie wordt bijgetreden. De meerwaarde van de doorsteek voor zowel het project, de omwonenden en de ruimere omgeving primeert hier boven de functie. Door bewust de straatkanten niet te gaan bebouwen wordt er een doorzicht en verluchting van het nu volledig bebouwde bouwblok bekomen.

4/ Artikel 3.3.1 BPA – hoogte van gevels palend aan de openbare weg (zijde Berouw);

De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. Ingeval van een puntgevel wordt deze gemeten vanaf het trottoir tot aan de aanzet van de puntgevel. De referentiehoogte geeft het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 m aangenomen.

Toetsing: Volgens de beschrijvende nota geeft de referentiehoogte het gewenste gabariet weer (in equivalent aantal nieuwbouwlagen) en dat maximaal één bouwlaag kan worden afgeweken voor zover de harmonieregel dit toelaat. De aanvraag voorziet een gebouw van vier bouwlagen; aan de zijde Berouw bedraagt de referentiehoogte volgens het BPA drie bouwlagen, zodat de aanvraag daar één bouwlaag hoger is dan de referentiehoogte.

De aanvrager motiveert dat de gevraagde bouwhoogte binnen de in het BPA vermelde afwijkingmarge valt en dat vier bouwlagen aan de zijde Berouw volgens de nota in harmonie zijn met de bouwhoogtes van nabijgelegen (hoek)panden en met waarneembare bouwhoogtes aan de overzijde van het Berouw. De beoogde bouwhoogte aan de zijde Berouw is in huidig voorstel ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt voldoende afstand behouden van de woningen aan de kant Berouw waardoor de impact van de 4 bouwlagen beperkt zal zijn. Verder draagt het voorzien van 4 volwaardige bouwlagen met plat dak over het volledige gebouw bij tot de uniformiteit en leesbaarheid van het project. Door de beperktere footprint van het gebouw kan een meerhoogte tot 4 bouwlagen ruimtelijk aanvaard worden.

5/ Artikel 3.3.3 BPA – hoogte van bijgebouwen en constructies in tuinstrook en binnenkern;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

–tuinstrook/binnenkern regelt t.o.v. het maaiveld, met bepalingen over maximale hoogte op perceelsgrenzen en het lichtbelemmeringsvlak (45°-regel). De aanvraag voorziet een hoofdgebouw van vier bouwlagen met een totale hoogte van +13,54m (gemeten vanaf het trottoirpeil) dat (deels) door de tuinstrook loopt, waardoor het voor dat deel afwijkt van een referentiehoogte van drie bouwlagen.

Het bijgebouw in de tuinstrook is twee bouwlagen hoog en blijft volgens de nota in hoogte/volume behouden na renovatie. De nota stelt dat de 45°-regel gerespecteerd wordt.

De aanvrager motiveert deze afwijking vanuit ruimtelijk rendement: door in de hoogte te bouwen in plaats van in de breedte wordt volgens de nota meer oppervlakte vrijgemaakt voor ontharding en vergroening. De motivatie wordt bijgetreden. Door de bebouwing aan de straatkanten te gaan beperken en een doorsteek te gaan realiseren kan de meerhoogte in de tuinstrook als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd worden. Er wordt een zone van ca. 47m² bebouwd in de tuinstrook, waarbij er bij het dichtbouwen van de straatkanten respectievelijk 112,5m² (Berouw) en 94m² (Tolhuislaan) bijkomend bebouwd zou kunnen worden. Er wordt hierbij een verschuiving alsook vermindering

van het maximaal realiseerbare volume voorzien, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

6/Artikel 3.4.1 BPA – diepte van hoofdgebouwen (referentiediepte);

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. Ingeval er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw.

Toetsing: De beschrijvende nota stelt dat de diepte van hoofdgebouwen gekoppeld is aan een referentiediepte, afhankelijk van de plaatselijke toestand en aanpalende gebouwen. De aanvraag wijkt hiervan af doordat het hoofdvolume zich volgens de nota uitstrekt over de gehele diepte van de projectsite.

De aanvrager motiveert dat de inplanting doordacht is en besproken met de bevoegde diensten en dat deze indeling mee toelaat om ruimte voor groen vrij te maken en de site kwalitatief open te trekken. Voor de ruimtelijke verantwoording verwijst de nota terug naar de algemene motivering bij de afwijkingen (ontharding, vergroening en ruimtelijke meerwaarde t.o.v. de bestaande toestand). Het beoogde volume in de tuinstrook is ruimtelijk aanvaardbaar (zie motivatie hierboven).

Conclusie

Overeenkomstig [artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#) kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het ‘verhogen van het ruimtelijk rendement’ een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De BPA-afwijkingen zijn te bundelen als betrekking hebbend op (i) de strokenlogica en inplanting (artikel 1.1), (ii) bestemming en bebouwingmogelijkheden binnen tuinstrook en doorsteek (artikelen 2.2.1 en 2.2.2), en (iii) morfologische voorschriften inzake hoogte en bouwdiepte (artikelen 3.3.1, 3.3.3 en 3.4.1). De aanvrager motiveert deze afwijkingen hoofdzakelijk vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst t.o.v. de bestaande toestand (ontharding/vergroening, lucht en licht, ecologische verbindingen en doorwaadbaarheid). De beoogde afwijkingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar en dragen bij tot het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief en inpasbaar project dat ook een meerwaarde voor de buurt, omwonenden en ruimere omgeving creëert.

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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste Gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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.

Verhardingen

De paden (94,8m²) stromen natuurlijk af in het aanliggend groen.

Riolering en groendaken

Er wordt een volledig gescheiden afvoerstelsel voorzien met een septische put van 20.000 liter, gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 30.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (18m²/ 7.400 liter).

Het platte dak van het hoofdgebouw wordt voor 450,6m² voorzien van een groendak met een buffervolume van 50l/m². De overige delen (223,4m²) van het hoofdgebouw worden aangesloten op de hemelwaterput.

Het platte dak van de fietsstalling wordt voor 105,2m² voorzien van een groendak met een buffervolume van 50l/m². Het water van het hellend dak (42,2m²) en van het groendak (105,2m²) stroomt verder af in het aanliggend groen via natuurlijke infiltratie.

Als **opmerking** wordt meegegeven dat op de dakenplannen de aanduiding van de groendaken niet wordt aangegeven. Daarnaast wordt in de toegevoegde nota (251208 HW-nota Tolhuislaan – incl bijlage) gerekend met een oppervlakte van 390m² groendak voor het hoofdgebouw en 132 m² voor de fietsstalling. Er wordt verder gegaan met de waarde opgenomen in het bijlage BA_TLH_P_N_Verhardingsplan.

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt er een nieuwbouw in functie van Grootschalige Studentenhuisvesting (GSHV) voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 223,4m².

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 22,34 m³. De aanvraag voorziet 2 putten van 15m³. De putten zijn voldoende groot gedimensioneerd. De aanvrager geeft aan dat het water zal gebruikt worden voor het sanitair (80 kamers). Er wordt een hergebruik berekend op basis van de bezetting van het gebouw. Naast sanitair dient er ook een binnenkraan (schoonmaak) en een buitenkraan (tuin) aangesloten worden op de hemelwaterput. De aftappunten staan niet op het plan aangeduid. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De in rekening te brengen oppervlakttes bedragen:

- 223,4m² (dakopp aangesloten HWP)

- 450,6/2m² (groendak 50 l/m²)

= 448,7m².

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 397 l/d (bezetting in juli). Er kan conform de GSV 223,4m² in mindering gebracht worden.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 225,3m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 7,4m³ en een oppervlakte van 18m² te hebben.

De voorziene infiltratievoorziening van 18m² en 7,4m³ voldoet.

In de aanvraag wordt ook een Siriomodellering uitgevoerd waaruit blijkt dat ca. 48% van het ontvangen hemelwater zal infiltreren en 52% van het ontvangen hemelwater zal hergebruikt worden. Er zou nog 1 overstort per 100 jaar zijn.

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

Er worden door dit project geen negatieve effecten verwacht op de waterkwaliteit.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen bezwaar tegen het betreffende bouwproject en de sloopwerken in functie hiervan. Er is gekozen om geen openbaar domein te creëren, maar te werken met een doorsteek met openbaar karakter (erfdienschbaarheid). Een beperkte oppervlakte van de nu volledig verharde/volgebouwde projectzone, wordt onthard langsheen het pad en het private binnengebied en aangelegd als groenzone.

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

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande

maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 maart 2026 tot en met 7 april 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **5 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Sloop

Door sloop van de bestaande gebouwen zal er kans zijn op overlast en dienen hier voldoende maatregelen voor genomen te worden. Door het nieuwe volume zal er geluidsoverlast ontstaan en zorgt dit er ook voor dat sommige percelen niet meer aangebouwd zijn waardoor het veiligheidsgevoel zal verdwijnen, het gevoel van privacy zal verlagen en de kans op inbraak zal vergroten.

Impact en overlast

De straten rondom worden gekenmerkt door een rustige woonomgeving met eengezinswoningen. De kans op geluidsoverlast door studenten is hierbij groot. Verder zal er nieuwe inijk gecreëerd worden door het nieuwbouwvolume. Door het inbrengen van 80 kamers zal ook de verkeersdruk verhogen in de buurt.

Draagkracht

De wijk wordt gekenmerkt als dens bebouwd en door de afwezigheid van kwalitatieve buitenruimte. Nieuwe projecten dienen dus ook bij te dragen aan een verhoging van de kwaliteit in de buurt. Het ontwerp voorziet hierbij onvoldoende groene ruimte. Het gaat hier om een rendement-gedreven project om er zo veel mogelijk uit te gaan halen.

Mobiliteit

De fietsenstalling is duidelijk onder-gedimensioneerd maar er minstens 100-120 fietsstalplaatsen noodzakelijk zijn en er dus onvoldoende capaciteit aanwezig is. Verder zal de parkeerdruk voor auto's toenemen in de omgeving.

Heraanleg omgeving

Er wordt een aanduiding gemaakt van de heraanleg van de voetpaden en openbaar domein rondom het project maar dit maakt geen deel uit van de aanvraag of wordt niet verder verduidelijkt.

Doorsteek

Er is onduidelijkheid wat het statuut is van de doorsteek. Hierbij wordt aangestuurd deze minstens privaat met publiek karakter te maken.

Functie

De eentonige functie van 80 studentenkamers, als aanvulling op gelijkaardige projecten in de omgeving zal voor een grote bijkomende druk zorgen in de omgeving.

Groenlast

Er zou hier een groenlast van toepassing zijn maar hier is op de plannen geen sprake van.

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

Sloop

Er wordt erkend dat de sloop van de bestaande bebouwing enige impact en overlast met zich zal meebrengen. Het is hierbij de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect om de werken om een zo zorgvuldig mogelijk manier te laten verlopen en de impact op de omgeving tot een minimum te beperken.

Impact en overlast

Het vooropgestelde project past zich ruimtelijk kwalitatief in binnen de omgeving zonder een bijkomende impact of overlast te gaan creëren. Dergelijk project zorgt voor een verweving van functies binnen de straten en biedt ook een meerwaarde.

Draagkracht

Het project draagt hierbij bij aan een ontpitting van het nu volledig bebouwde perceel door het enerzijds beperken van de bebouwing aan de straatkanten en het creëren van een doorsteek tussen Tolhuislaan en Berouw en zo een meerwaarde te bieden aan de omgeving. In principe zouden beide straatgevels integraal bebouwd kunnen worden zonder het realiseren van een doorsteek en dus geen meerwaarde voor de buurt te creëren. Echter kiest huidige aanvraag er voor een doorsteek met publiek karakter te gaan realiseren als meerwaarde voor de buurt. Verder gaat het project niet uit van een maximalisatie van het programma, daar dat voorgaand onderzoek uitwees dat het bebouwen van beide straatkanten voor een veel denser programma zou zorgen, is er toch gekozen om een kwalitatiever project te gaan realiseren met een meerwaarde voor de buurt.

Mobiliteit

De fietsenstalling voldoet naar aantal fietsstalplaatsen en oppervlaktevereiste aan de vooropgestelde regelgeving. Het klopt dat hierbij wordt ingezet op nagenoeg integraal dubbellaags fietsparkeren maar gezien het doelpubliek en de functie kan dergelijke fietsenstalling hier aanvaard worden. Er is dus geen sprake van een onder-gedimensioneerde fietsenstalling. Er worden geen autostaanplaatsen voor dergelijk project toegelaten en er wordt optimaal ingezet op bereikbaarheid met de fiets.

Heraanleg omgeving

De heraanleg van het openbaar domein maakt geen deel uit van de Omgevingsvergunning en toont een potentieel toekomstbeeld van de omgeving. Echter zijn er geen concrete plannen over een eventuele heraanleg van het openbaar domein en wordt dit ook niet beoordeeld.

Doorsteek

De doorsteek is primair voorzien als hoofdtoegang voor het project en betreft een private doorsteek. Gedurende de dag zal de doorsteek toegankelijk zijn voor buurtbewoners maar dit binnen bepaalde raamtijden. Om toch enige veiligheid te garanderen is de doorsteek tijdens de nacht afsluitbaar en enkel toegankelijk voor bewoners/gebruikers van het project. Er is hier ook duidelijk een keuze gemaakt om de doorsteek privaat te houden en ook in privaat beheer te houden maar hier toch een beperkt publiek karakter aan te koppelen door middel van een

gebruiksrecht.

Functie

Er is op deze locatie gekozen om 100% studentenhuysvesting te gaan voorzien. Dit hypothekeert natuurlijk niet om op termijn een beperkte economische functie te gaan voorzien op de gelijkvloerse verdieping. Verder is er ook een ruimte voor een VZW voorzien in het bijgebouw, waardoor er toch een zekere verweving van functies wordt voorzien.

Groenlast

Voor dit project is er geen groenlast van toepassing. Wel werd er na intensief voortraject opgelegd dat de doorsteek een publiek karakter dient te hebben als meerwaarde voor de buurt. Dit kan bijgevolg aanschouwd worden als 'last' in dit dossier en hieraan wordt ook een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop & Werken in relatie tot de erfgoedwaarde

Het ontwerp voorziet een grondige herbestemming, waarbij het voormalige woonhuis (Tolhuislaan 115-119) wordt geïntegreerd in een naastliggende studentenhuysvesting. De ingrepen omvatten onder meer het verwijderen van de achtergevel en de volledige interne draagstructuur.

Uit stabiliteitsonderzoek blijkt dat de bestaande draagstructuur ernstige gebreken vertoont, waaronder een scheefstand van vloeren tot 26 cm, veroorzaakt door een structureel ontoereikende fundering en vloeropbouw. In combinatie met de nieuwe functie maakt dit het behoud van de interne structuur technisch niet haalbaar.

Vanuit een erfgoedafweging wordt het volledig verwijderen van de draagstructuur sterk betreurd. De nieuwe draagvloer wordt op vrijwel identieke hoogte geplaatst dan de bestaande, zodat de logische relatie tussen vloerniveaus en gevelindeling behouden blijft. Het project voorziet daarnaast om de waardevolle schoorsteenmantels te herbruiken en te integreren in de totaliteit van het project.

De voorgevel blijft integraal behouden en wordt afgewerkt in een historisch verantwoorde kleurstelling. Het schrijnwerk wordt vervangen naar oorspronkelijk model. De volumetrie van het hoofdgebouw aan de straatzijde wijzigt niet. De kamerstructuur van de woning wordt opnieuw geïnterpreteerd in functie van de nieuwe invulling.

Het ontwerp houdt rekening met de resterende erfgoedwaarden van het pand en verzoent deze op een aanvaardbare manier met de nieuwe functie en de noodzakelijke structurele ingrepen. Vanuit een erfgoedafweging kan dit gunstig geëvalueerd worden.

Verder worden alle bestaande gebouwen gesloopt in functie van het nieuwbouwwolume. Hierbij blijft enkel het bijgebouw in het noorden van het perceel behouden in functie van herbestemming.

Volume

Het vooropgestelde volume gaat uit van 4 volwaardige bouwlagen met een plat dak in een omgekeerde U-vorm. Het project zorgt voor een doorbreking van het bouwblok en creëert een doorsteek tussen de straten. Er wordt een uniform volume bekomen dat zowel naar bouwdiepte, breedte en hoogte zich voldoende inpast binnen de omgeving. Langsheen de

doorsteek wordt er een 'golvend' volume voorzien dat de verbinding maakt tussen beide straten. Dergelijk volume zorgt voor een doorbreking van de anders integraal bebouwde straatwanden en zorgt voor een architecturale doorbreking en meerwaarde in de buurt. Het volume biedt een passend antwoord op de grillige vorm van het perceel zonder de draagkracht ervan te overschrijden.

Programma

Grootschalige Studentenhuisvesting (GSHV)

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 t.a.v. 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.

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.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De locatie van de aanvraag bevindt zich ten noorden van de Gentse binnenstad op een wandel- en fietsafstand van de verschillende campussen. In de nabije omgeving zijn ook alle nodige voorzieningen voor studenten aanwezig (supermarkten, ontmoetingsruimte ...). Grenzen aan het project is er een openbaar park.

De plaats is tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bushaltes alsook tramhaltes. Daarnaast beschikken de omliggende straten over goede voetgangers- en fietsinfrastructuur en is het project op een korte afstand van de Oude Dokken gelegen. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt

Met het project wordt een studentengemeenschap van 80 studenten ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van het Tolpoortstraat en de achterliggende woonstraat Berouw. Het ontwerp houdt voldoende rekening met de dynamiek van beide straten door een uniforme architectuur te gaan hanteren alsook de primaire toegang in de doorsteek te gaan voorzien en niet langsheen één van de straten. De gewenste functie van studentenhuisvesting is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

2/ Gebouw

In relatie naar de omgeving en omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw (en een eventuele tuin) zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag houdt hier rekening mee.

Het gebouw is zo ontworpen dat er een meanderend gebouw langsheen een doorsteek wordt bekomen als verbinding tussen beide straten en dat de ruimte achter het gebouw wordt ingericht als patio. De entiteiten grenzen zowel aan Tolhuislaan, Berouw alsook aan de doorsteek waardoor er een uniform geheel wordt bekomen.

De toegang tot de fietsenstalling is zo ontworpen dat deze vlot toegankelijk is vanaf het openbaar domein alsook vanuit de hoofdtoegang van het hoofdgebouw. Door de vlotte toegankelijkheid van de fietsenstalling, zowel vanop het openbaar domein als vanuit het gebouw, wordt het wild stallen van fietsen op het openbaar domein zo veel mogelijk vermeden.

In bestaande toestand is het perceel integraal bebouwd en is er geen privatieve buitenruimte aanwezig. Door de integrale sloop en nieuwbouw wordt er een ontpitting op het perceel bekomen wat op zijn beurt ook een meerwaarde creëert voor de buurt.

Er worden telkens op de hoeken van het gebouw, grenzend aan de doorsteek, een leefkeuken voorzien. Dit zorgt voor een zekere dynamiek en sociale controle op de hoek van het gebouw alsook in de doorsteek.

3/ Beheer

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuysvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. 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 omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. 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 studentenhuysvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

VZW

De doorsteek zorgt ook voor een mogelijkheid tot verweving van functies en integratie van de aanwezige VZW dat in bestaande toestand reeds aanwezig is in het bijgebouw. De eerste verdieping blijft in de nieuwe toestand in gebruik door de VZW.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

Project ligt in de kern van Gent en is dus zeer goed bereikbaar met alle duurzame modi. 1,7km van station Dampoort en 4km van station Gent-Sint-Pieters. Campussen van meerdere hogescholen en universiteiten liggen of fietsafstand.

Project heeft via o.a. Tolhuislaan, Muidelaan en Afrikalaan ook goede aansluitingen met het hoger wegennet voor gemotoriseerd verkeer. De naastgelegen Tolhuisparking die als openbare parking wordt uitgebaat, laat ook toe dat in de buurt van het project (kort) geparkeerd wordt.

Parkeren

1/ Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt de voorgestelde parkeeroplossingen bekeken. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. Voor studentenhuisvesting zijn ook fietsparkeernormen van kracht in het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad.

Rekening houdend met bovenstaande:

- Eist het ABR van Stad Gent 80 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 16 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de studentenhuisvesting.
- Voor studentenhuisvesting zijn geen autoparkeerplaatsen toegelaten.

De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 80 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 16 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

2/ Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

1/ Locatie van de fietsenberging

De fietsenberging is op maaiveld gelegen rechtover de hoofdingang van de studentenhuisvesting. Ze is dan ook vlot en intuïtief toegankelijk via een korte loopafstand. Dit kan positief beoordeeld worden.

2/ Type fietsenstalling

Parkeerrichtlijnen vragen dat minstens 50% van de fietsen in een systeem op 1 niveau of een hoog-laag systeem voorzien worden. Het aantal fietsen in een dubbellaags systeem mag maximaal 40% van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen in de fietsenberging bedragen. Vanuit de plannen blijkt dat ca. 90% van de fietsparkeerplaatsen voor de bewoners in een dubbellaags systeem voorzien worden. **Deze richtlijn wordt dus niet gehaald.** Gezien het hier studentenhuisvesting betreft en de fietsenstallingen voor het overgrote deel gebruikt zal worden door personen die een goede fysieke conditie zijn is het wel aanvaardbaar dat een

groter deel van de fietsenstallingen in een dubbellaags systeem voorzien worden. Dit kan dus bijgevolg positief beoordeeld worden.

3/ Afmetingen van de fietsenberging

Het algemeen bouwreglement stelt oppervlakte vereisten voor een fietsenstalling voor zowel bewoners als voor bezoekers. Voor fietsenstallingen voor bewoners wordt het volgende gesteld:

‘Bij een standaardfietsenstalling is 2,2m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint. Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende systemen om fietsen te stallen.’

Een fietsenstalling van 80 fietsen wordt niet als grote fietsenstalling beschouwd. Dat betekent dat er voor 80 fietsen minimaal 128m² oppervlakte (1,6m²/fietsparkeerplaats) nodig is om een fietsenstalling in een hoog-laagsysteem te voorzien. Gezien hier 90% als een dubbellaags-systeem wordt voorzien is er een lagere oppervlaktevereiste voor deze fietsenstalling. De as-op-as-afstanden, gangpadbreedte, deuropening en hoogte van de fietsenbergingen is grotendeels conform de richtlijnen voorzien. Gezien het hier gaat over het hergebruik van een bestaand gebouw zonder bijkomende uitbreidingen en het grotendeels voorzien van dubbellaags fietsparkeren kan er geconcludeerd worden dat de fietsenstalling voldoet aan de minimale oppervlaktevereiste.

4/ Bijkomende comforteisen

De fietsenstalling is overdekt en voor bewoners ook afsluitbaar. Er zijn muuropeningen voorzien, waardoor vermoed wordt dat deze minstens overdag goed verlicht is. Of er voldoende verlichting voor donkere dagdelen aanwezig is kan niet beoordeeld worden aan de hand van de plannen. Het is ook niet duidelijk of er oplaadmogelijkheden zijn voor elektrische fietsen.

Mobiliteitseffecten

Aansluiting op openbaar domein

Er is geen aansluiting op openbaar domein voor gemotoriseerd verkeer noodzakelijk. Enkel fietsers en voetgangers maken aan aansluiting op het openbaar domein langs zowel Berouw als Tolhuislaan. Deze kunnen gebeuren zonder significante negatieve impact op het openbaar domein. Er zijn boordsteenverlagingen in de onmiddellijke omgeving van toegangen naar de fietsenstallingen aanwezig, waardoor er geen aanpassingen aan openbaar domein moeten gebeuren om de fietstoegankelijkheid te garanderen.

Indien de private doorsteek in het project ook opengesteld zou worden voor publiek gebruik, kan dit ook een verkorting van bepaalde looproutes betekenen, want een meerwaarde creëert voor de mogelijkheden van duurzame mobiliteit in de buurt.

Laden en lossen

Gezien het programma worden geen frequente laad-en losbewegingen verwacht. Studenten die verhuizen kunnen ook eenvoudig gebruik maken van de Tolhuisparking om een voertuig te parkeren. Hogere voertuigen kunnen kort stationeren voor laden en lissen in Berouw zonder dat er significante impact is op veiligheid of doorstroming.

Werfverkeer

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

Gezien de Tolhuislaan een belangrijke buurtontsluitende functie vervult en er frequente passage is van verschillende buslijnen, en gezien Berouw toegang geeft tot de stedelijke parking Tolhuis, is een weldoordachte werforganisatie noodzakelijk. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer daarom voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Besluit en beoordeling

Het mobiliteitsluik van de aanvraag kan mits naleven van bijzondere voorwaarden positief beoordeeld worden. Gezien het hier studentenhuysvesting betreft en de fietsenstallingen voor het overgrote deel gebruikt zal worden door personen die een goede fysieke conditie zijn is het wel aanvaardbaar dat een groter deel van de fietsenstallingen in een dubbellaags systeem voorzien worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Geluid

De geo-thermische warmtepompen worden op de zolderverdieping van het inventarisband voorzien.

Er wordt hier geen geluidshinder van verwacht.

Bodem

Het beo (boorgat energie opslag)-veld wordt aangelegd met 20 boring, de diepte wordt niet meegegeven, deze dient minder diept dan 150m te zijn om niet ingedeeld te zijn.

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afdicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen. Dit wordt als opmerking meegegeven.

Lucht

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is voor

-EcoGEO+ HP 15-60 type HP1: 6 kg R410A (type HKF, GWP: 2088).

-EcoGEO+ 4-16PRO type B1 : 0,86 kg R290 (GWP:3)

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp (EcoGEO+ HP 15-60 type HP1) bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van

Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden. Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt **gunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er zal verwarmd worden met geothermie. Er zullen max. 20 boringen nodig zijn. De warmtepomp heeft een vermogen van 28 kW waar nog 5 kW wordt bijgerekend voor het pompen en hulpstroom. Daarnaast zullen elektrische weerstanden nog eens 100 kW verbruiken. Het totale verbruik is daarmee gelijk aan 133 kW. Nieuw	133 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_2025103393 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 de sloop van de bestaande bebouwing in functie van de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuisvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (VZW) en het exploiteren van een warmtepomp aan MALSTOR nv (O.N.:1020125244) gelegen te Berouw 126, 128, Tolhuislaan 115-123, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20251211-0009 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Er zal verwarmd worden met geothermie. Er zullen max. 20 boringen nodig zijn. De warmtepomp heeft een vermogen van 28 kW waar nog 5 kW wordt bijgerekend voor het pompen en hulpstroom. Daarnaast zullen elektrische weerstanden nog eens 100 kW verbruiken. Het totale verbruik is daarmee gelijk aan 133 kW. Nieuw	133 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 maart 2026 met kenmerk 071338-003/PV/2026).

Doorsteek

De doorsteek moet steeds privaat blijven maar bezit een publiek karakter. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegnis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Hierbij dient de doorsteek tussen bepaalde uren toegankelijk te zijn voor elke gebruiker.

De doorsteek kan afsluitbaar gemaakt worden tijdens de avond/nacht maar mag niet permanent afgesloten worden.

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

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

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

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

Hergebruik hemelwater

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

Daken

Het platte dak van het hoofdgebouw dient voor 450,6m² voorzien worden van een groendak met een buffervolume van 50l/m².

Het platte dak van de fietsstalling dient voor 105,2m² voorzien van een groendak met een buffervolume van 50l/m².

Fietsenstalling

De fietsenberging moet goed verlicht worden.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering

Er is een ondergrondse erfdienstbaarheid van riolering, hiervoor dient Farys advies te geven.

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

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

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, 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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

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

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de toegang voor fietsen in Berouw. De toegang aan de kant Tolhuislaan dient genomen te worden via de oprit van de buur. De oprit in Berouw zal aangepast worden, zie opmerkingen.

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 Milieunavigatie, 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:

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

Mobiliteit

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

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op 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

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je

gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk. Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze [link](#).

Warmtepompen – boringen

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Warmtepompen - onderhoud

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp (EcoGEO+ HP 15-60 type HP1) bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05165 - OMV_2025103393 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de sloop van de bestaande bebouwing in functie van de nieuwbouw van een gebouw voor grootschalige studentenhuysvesting met 80 kamers, het voorzien van een gebouw voor gemeenschapsvoorziening (VZW) en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Berouw en Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025103393

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_TLH_G_Afbraak_1_Gevel Berouw.pdf	DrCXaBDVEJ2ft1yYNHHQ1A==
BA_TLH_G_Afbraak_2_Gevel Tolhuislaan.pdf	RPLgcuKikYgBbql6Oc3dXQ==
BA_TLH_G_Afbraak_3_Gevel fietsenstalling Zuid.pdf	IKV76TuPkwsJWevBdKnMIg==
BA_TLH_G_Afbraak_4_Gevel fietsenstalling West.pdf	q6jzWAjyR1mQvzNs3ktuSA==
BA_TLH_G_B_1_Gevel Berouw bestaande toestand.pdf	RUaoACe1o/jJU5XINnKC/Q==
BA_TLH_G_B_2_Gevel Tolhuislaan bestaande toestand.pdf	m3jKWZblMXZcpAbvsTmqkA==
BA_TLH_G_B_3_Gevel fietsenstalling Zuid bestaande toestand.pdf	42qY1SCWICUDCI9LAIguVA==
BA_TLH_G_B_4_Gevel fietsenstalling West bestaande toestand.pdf	rIXeT8ur5znQ+IKIUBOUWQ==
BA_TLH_G_N_1_Gevel studentenhuisvesting West nieuwe toestand.pdf	eRp/ec6O0ISR3hxK/m3w/g==
BA_TLH_G_N_2_Gevel studentenhuisvesting Noord nieuwe toestand.pdf	O5sqAzImUerG6nmCMjunAQ==
BA_TLH_G_N_3_Gevel studentenhuisvesting Oost nieuwe toestand.pdf	49E/3JN1JdOAnp22iCVA9w==
BA_TLH_G_N_4_Binnengevel West nieuwe toestand.pdf	4PRYfRdqpoAeqXrxTAd8kQ==
BA_TLH_G_N_5_Binnengevel Zuid nieuwe toestand.pdf	G6+eiriKODcil7wSnjldCA==
BA_TLH_G_N_6_Binnengevel Oost nieuwe toestand.pdf	K4GkXbBXP7IRTLjaaU3t3g==

BA_TLH_G_N_7_Gevel fietsenstalling Zuid nieuwe toestand.pdf	SyVo0ixbJAsHliRVdKq2lg==
BA_TLH_G_N_8_Gevel fietsenstalling West nieuwe toestand.pdf	dG7ndRIRAV4DhOTUf0/8NA==
BA_TLH_GS_N_Gevelschema nieuwe toestand.pdf	Rs/92pZxc1bjonfumS35oQ==
BA_TLH_GSB_N_Gevelschema brandweer.pdf	5ZIkEeOs/K+2dLoFgUYuHA==
BA_TLH_I_Afbraak_Inplantingsplan.pdf	3hss2KPGXmw6oJZJgkfj0A==
BA_TLH_I_B_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	dWS3Jj2624mfWa5jbMNMnAQ==
BA_TLH_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	aernp7P7D2xnG4lmwPICUQ==
BA_TLH_L_B_Legende bestaande toestand.pdf	5vTPurYeTKbEEDuS6BRQaA==
BA_TLH_L_N_Legende nieuwe toestand.pdf	1D0AJLEleJXmzrVdKZnw7g==
BA_TLH_P_Afbraak_1_Plan fundering.pdf	ZBZpzJKyAyaabo93LsUEWQ==
BA_TLH_P_Afbraak_2_Plan gelijkvloers.pdf	v7fpqYCG1HNyCFOjmdWKDQ==
BA_TLH_P_Afbraak_3_Plan 1e verdieping.pdf	b9rAgDXxReXaq9LrInKnSw==
BA_TLH_P_Afbraak_4_Plan 2e verdieping.pdf	/TVuhUeWm6P54CO5tSWfMw==
BA_TLH_P_Afbraak_5_Plan 3e verdieping.pdf	8oRROhG0jayPMQebRKXmWA==
BA_TLH_P_Afbraak_6_Dakenplan.pdf	rCh6733cEP8f1voS+agIFQ==
BA_TLH_P_N_1_Plan fundering nieuwe toestand.pdf	PhLQ+CIN1GaFmSMznGB/TA==
BA_TLH_P_N_2_Plan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	evqBpC7bWzn2CG8FuTXd3w==
BA_TLH_P_N_3_Plan 1e verdieping nieuwe toestand.pdf	YwXsdjIS+mRVVcPZmb7q4Q==

BA_TLH_P_N_4_Plan 2e verdieping nieuwe toestand.pdf	y5bDi7/KUBJdY+tNEJ4NGw==
BA_TLH_P_N_5_Plan 3e verdieping nieuwe toestand.pdf	l/cN7ODi28YVljYhKQ6lCw==
BA_TLH_P_N_6_Dakenplan nieuwe toestand.pdf	34qzkcV42fb6uVnedKrt1g==
BA_TLH_P_N_check BPA.pdf	cd1djfrJ1hrxLEOtq4OsvA==
BA_TLH_P_N_Omgevingsaanlag pagina 2.pdf	9yOo95Fook8gVT0CFawOBw==
BA_TLH_P_N_Omgevingsaanleg.pdf	TI0DDrJEx+AwEVYpVO8ryg==
BA_TLH_P_N_Positie warmtepomp.pdf	o6jDej8r7zO5/7a+bKh+/w==
BA_TLH_P_N_Verhardingsplan.pdf	ri2WHvDApb2xkFRkCl/ysg==
BA_TLH_S_Afbraak_1_Snede DD'.pdf	xWrutI38WDd7vUPRoVVrkA==
BA_TLH_S_Afbraak_2_Snede EE'.pdf	QTZqPKt21IFq76p1FveN8A==
BA_TLH_S_Afbraak_3_Snede FF'.pdf	dH1VcFe22SDmNQJZrzRjkg==
BA_TLH_S_N_1_Snede AA' nieuwe toestand.pdf	BAcGdXqXPT1zlZZIPG0p0Q==
BA_TLH_S_N_2_Snede BB' nieuwe toestand.pdf	eZ6TV3rArPa38sSr9TasGg==
BA_TLH_S_N_3_Snede CC' nieuwe toestand.pdf	D/V74Fph+V7HBo/YIsibsA==
BA_TLH_S_N_4_Snede DD' nieuwe toestand.pdf	6+doQF+6Y8vvsZZv2tLp1w==
BA_TLH_S_N_5_Snede EE' nieuwe toestand.pdf	vBAUsgOWMBKwuTAGEANGZw==
BA_TLH_S_N_6_Snede FF' nieuwe toestand.pdf	QF/EQyTMtJV8JI07qlqPDA==
BA_TLH_T_B_1_Terreinprofiel dwars bestaande toestand.pdf	0IMwxbCLFEj1pDjttIf9gw==

BA_TLH_T_B_2_Terreinprofiel langs bestaande toestand.pdf	2UbBkvVUunQtnCI276IINA==
BA_TLH_T_B_3_Terreinprofiel fietsenstalling langs bestaande toestand.pdf	wkfkKPYb+8uWmZJn/NtKlg==
BA_TLH_T_B_4_Terreinprofiel fietsenstalling dwars bestaande toestand.pdf	u7rBvxgFODTOIAmCJA/bCA==
BA_TLH_T_B_5_Terreinprofiel Berouw dwars bestaande toestand.pdf	bWlwCHBlouujzO3tmt98fQ==
BA_TLH_T_B_6_Terreinprofiel Tolhuislaan dwars bestaande toestand.pdf	SCDjvTLkMyYI8vXs1rqyzg==
BA_TLH_T_B_7_Terreinprofiel doorsteek bestaande toestand.pdf	29NyKT/iH1UJppvzpREtoQ==
BA_TLH_T_N_1_Terreinprofiel dwars nieuwe toestand.pdf	4biV1mZP6P4F1K03j1TjKQ==
BA_TLH_T_N_2_Terreinprofiel langs nieuwe toestand.pdf	xMBEBouHwQ1wcTLB5SBhMA==
BA_TLH_T_N_3_Terreinprofiel fietsenstalling langs nieuwe toestand.pdf	z+4QEwGKPMs27Bn3jun1fQ==
BA_TLH_T_N_4_Terreinprofiel fietsenstalling dwars nieuwe toestand.pdf	ISGLKrzCWpl5GEklrFmlUw==
BA_TLH_T_N_5_Terreinprofiel Berouw dwars nieuwe toestand.pdf	2wbhKVuCGmNtH8KKPvB2MQ==
BA_TLH_T_N_6_Terreinprofiel Tolhuislaan dwars nieuwe toestand.pdf	LAJNVRhOlnRfUdRelZTluw==
BA_TLH_T_N_7_Terreinprofiel doorsteek nieuwe toestand.pdf	S8u+oxVaCy6MXiZXGRDJTQ==