



2026_CBS_05829 OMV_2025075139 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie van de historische danszaal 'Bristol', de sloop en wederopbouw van een studentenhuisvesting met 50 studentenkamers, de nieuwbouw van twee rijwoningen en een meergezinswoning met 10 entiteiten, de nieuwbouw van een atelierruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen en het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Weldadigheidstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen;
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?

CHATEAU CLASSICS NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 23 bus 4, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2025075139) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2025.

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

- Onderwerp: de restauratie van de historische danszaal 'Bristol', de sloop en wederopbouw van een studentenhuisvesting met 50 studentenkamers, de nieuwbouw van twee rijwoningen en

een meergezinswoning met 10 entiteiten, de nieuwbouw van een atelierruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen en het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen

- Adres: Hundelgemsesteenweg 169-175, 177-181, Weldadigheidstraat 2 en 10-12, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 270W, 270Y, 270R, 272F, 273N, 275F, 275G en 277E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De percelen liggen in Ledeberg, een dense 19de-eeuwse gordelwijk met een gemengd stedelijk weefsel waarin woningen, kleinhandel en lokale voorzieningen nauw verweven zijn binnen een fijnmazig stratenpatroon.

De Hundelgemsesteenweg vormt er een belangrijke stadsinvalsweg met een uitgesproken commerciële functie, gekenmerkt door lintbebouwing van 2,5 tot 3 bouwlagen, aaneengesloten gevelrijen en een sterk verstedelijkt straatprofiel. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich diverse winkels en diensten, aangevuld met supermarkten, kappers, religieuze instellingen en meerdere publieke parkeervoorzieningen. De steenweg verbindt Ledeberg met Gentbrugge en het Gentse stadscentrum en maakt deel uit van een bredere handels- en verkeerszone binnen een omgeving die bestaat uit residentiële wijken, scholen en buurtinfrastructuur, typisch voor de 19de-eeuwse gordel van Gent.

- Het pand gelegen aan de **Hundelgemsesteenweg 169/171**, op de hoek met de Weldadigheidsstraat, betreft een handelshuis. Langs de Hundelgemsesteenweg omvat het gebouw drie bouwlagen onder een hellend dak. In de Weldadigheidsstraat behoudt het pand deze volumetrie over een breedte van circa 8 m, waarna het volume terugvalt naar twee bouwlagen met een plat dak over een breedte van ongeveer 14,8 m. De links aanpalende bebouwing -Weldadigheidsstraat 2- is hoger opgevat, met drie bouwlagen onder een hellend dak. Hierdoor ontstaat een getrapte volumewerking.
- Het pand aan de **Hundelgemsesteenweg 173/175** betreft een handelshuis en fungeerde historisch als woonhuis met café, later bekend als **Café Bristol**, dat na 1969 ontstond uit een vroegere cinema- en handelsfunctie. Volgens registraties was “Bristol” als handelszaak actief tot minstens 2017, waarna het pand andere horecagebonden activiteiten kende. Het pand met 3 bouwlagen en een hellend dak is bovendien opgenomen in het beschermingsbesluit van de achterliggende danszaal, waarbij het wordt beschouwd als overgangszone tussen het publieke straatbeeld en het cultuurhistorisch waardevolle binnengebied. Dit gebouw is ook vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als ‘Danszaal Bristol’ met ID 134062 en worden als volgt beschreven: *“Woonhuis met achteringelegene danszaal, ontworpen in*

1925 door A. Meuleman. Het interieur van de danszaal is volledig bekleed met betegeling door Maison Helman Céramiques d'Art. In 1932 werd de danszaal omgevormd tot cinema."

- Het pand aan de **Hundelgemsesteenweg 177** werd oorspronkelijk opgericht als handelshuis met 2,5 bouwlagen onder een hellend dak, maar werd nadien via een vergunde functiewijziging omgevormd tot een integratiecentrum. Het perceel, met een oppervlakte van circa 174,5 m², is nagenoeg volledig bebouwd. Achter het hoofdgebouw, dat een diepte heeft van ongeveer 9,9 m, bevindt zich een eerste aanbouw van twee bouwlagen onder een plat dak, ingeplant tegen de rechter perceelsgrens met een breedte van circa 4 m en een diepte van circa 4 m. Aansluitend en verder naar achter bevindt zich een tweede aanbouw van één bouwlaag onder een plat dak, dat reikt tot aan de achterste perceelsgrens.
- Het pand aan de **Hundelgemsesteenweg 179** betreft een als 'te beschermen eengezinswoning' aangeduid gebouw met 2,5 bouwlagen onder een hellend dak. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 84,7 m². Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van ongeveer 9,85 m en wordt achteraan uitgebreid met een aanbouw van één bouwlaag onder een plat dak. Achteraan het perceel rest een private buitenruimte met een diepte van circa 4,44 m en een oppervlakte van ongeveer 17 m².
- Het pand aan de **Hundelgemsesteenweg 181** betreft een handelspand met één wooneenheid. Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdgebouw met 2,5 bouwlagen onder een hellend dak en een gevelbreedte van circa 8,5 m. In de plint is een onderdoorrit aanwezig die toegang verleent tot het achterliggende perceelsgedeelte. Achteraan het perceel bevindt zich een loods met een breedte van circa 17,4 m, een diepte van ongeveer 21,5 m en een oppervlakte van circa 362 m², met een bouwhoogte van ongeveer 7,4 m. Tussen het hoofdgebouw in de bouwblokschil en de centraal op het perceel gelegen loods bevindt zich een aanbouw van één bouwlaag onder een plat dak. Het perceel is nagenoeg volledig bebouwd, met uitzondering van de onderdoorrit en het ontsluitingstracé naar de loods.

De Weldadigheidstraat ligt in een meer residentiële binnenwijk, minder commercieel maar wel ingebed in een fijn netwerk van woonstraten, voorzieningen en publiek toegankelijke parkings. De straat heeft een uitgesproken historisch karakter en werd begin 20ste eeuw aangelegd als uitbreiding van een arbeiderswijk, met kenmerken van vroegmoderne sociale huisvesting en art-nouveau-invloeden. Ze omvat een reeks typische arbeiderswoningen en daarnaast burgerwoningen uit 1912–1939, vaak met decoratieve geveldetails zoals smeedwerk, kroonlijsten en witbaksteenaccenten.

- Het pand aan de **Weldadigheidsstraat 2** betreft een 'te beschermen eengezinswoning' met 3,5 bouwlagen onder een hellend dak, gelegen op een klein perceel van circa 38,17 m². Het hoofdgebouw heeft een bouwdiepte van ongeveer 6,73 m. Achteraan sluit het perceel aan op de beschermde danszaal, gescheiden door een hoge scheidingsmuur ter hoogte van de achterste perceelsgrens, met een hoogte van circa 7,66 m.

Tussen het hoofdgebouw en deze scheidingsmuur bevindt zich een beperkte open ruimte met een diepte van ongeveer 2 m.

- Het pand aan de **Weldadigheidsstraat 10** betreft een eengezinswoning met 3,5 bouwlagen onder een hellend dak, gelegen op een klein perceel van circa 26,25 m². Het pand maakt, als overgangszone, deel uit van het beschermingsbesluit van de achterliggende beschermde danszaal. Het gelijkvloers fungeert zowel historisch als in de huidige toestand als doorgang naar deze danszaal, waardoor het perceel een functionele schakel vormt tussen het straatgeheel en het binnengebied.
- Het pand aan de **Weldadigheidsstraat 12** betreft een eengezinswoning op een klein perceel van circa 26,88 m². Het hoofdgebouw strekt zich uit tot tegen de achterste perceelsgrens met een bouwdiepte van ongeveer 5,89 m. Achteraan grenst het gebouw aan het hogere volume van de beschermde danszaal, waarbij beide volumes worden gescheiden door een scheidingsmuur met een hoogte van circa 9 m.

Binnenin het project bevindt zich het beschermd monument '*Danszaal Bristol*':

De Danszaal Bristol, gelegen in het binnengebied van het bouwblok met ontsluiting naar de openbare weg t.h.v de **Hundelgemsesteenweg 173-175** en de **Weldadigheidstraat 10**, is een beschermd monument sinds 22 september 2017 omwille van het algemeen belang gevormd door de architecturale en historische waarde. Het gebouw is een zeldzaam en representatief voorbeeld van een danszaal uit het interbellum, ontworpen in 1924 door architect Alexander Meuleman. Het interieur wordt gekenmerkt door een open structuur met gietijzeren en betonnen steunelementen, dunne niet-dragende wanden en een dakstructuur met lanterneaus—typische architecturale kenmerken van ontspanningszalen uit die periode. De danszaal vormt bovendien een belangrijke historische getuige van de ontspanningscultuur in Ledeberg, gelegen langs een drukke invalsweg waar dergelijke zalen traditioneel werden opgericht.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat 3 deelprojecten:

- A. Restauratie van de danszaal 'Bristol', herbouw van Hundelgemsesteenweg 169–171 en renovatie/uitbreiding van Hundelgemsesteenweg 173–175, als geïntegreerde onderdelen van de studentenhuisvesting (50 kamers).**
- B. De sloop en nieuwbouw van 3 naar 2 rijwoningen in de Weldadigheidsstraat;**
- C. De nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten en de nieuwbouw van een kantoorruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen.**

Hiervoor worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

A. Restauratie van de danszaal 'Bristol', herbouw van Hundelgemsesteenweg 169–171 en renovatie/uitbreiding van Hundelgemsesteenweg 173–175 (café Bristol), als geïntegreerde onderdelen van de studentenhuisvesting (50 kamers).

De bestaande bebouwing in de bouwblokschil, het hoekgebouw aan de **Hundelgemsesteenweg 169-171, wordt volledig gesloopt** om plaats te maken voor een nieuw volume waarin het hoofdprogramma van de studentenhuisvesting wordt ondergebracht.

Het voormalige Café Bristol aan de Hundelgemsesteenweg 173 wordt gerenoveerd en geïntegreerd in deze nieuwe ontwikkeling met in hoofdzaak gemeenschappelijke voorzieningen voor de aanpalende studentenkamers.

De beschermde doorgang naar de danszaal, gelegen ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg 175, blijft behouden binnen de nieuwe schilbebouwing en wordt gerestaureerd. Conform het beschermingsbesluit blijft deze doorgang de toegang verzekeren tot het achtergelegen monument.

De historische danszaal zelf wordt bouwfysisch en structureel zo veel mogelijk geconserveerd, gerenoveerd en gerestaureerd. Ze wordt ingericht als een niet-verwarmde polyvalente ruimte die functioneel wordt geïntegreerd in de nieuwe studentenhuisvesting. Op de mezzanine wordt een verwarmde leefruimte voorzien die inherent deel uitmaakt van de studentenvoorziening.

Binnen het bouwblok wordt het **binnengebied verder opengewerkt en ingericht als een groene binnenkoer**, aansluitend op de historische configuratie waarin een binnenplaats de verbinding vormde tussen het café en de danszaal.

- **Het nieuwe hoekgebouw aan de Hundelgemsesteenweg 169-171**

De aanvraag betreft de sloop van het bestaande hoekgebouw en de oprichting van een nieuwbouwvolume met studentenhuisvesting, goed voor in totaal 50 kamers. Het nieuwe gebouw bestaat uit drie volwaardige bouwlagen, aangevuld met een bijkomende bouwlaag onder een hellend dak. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt een volume gerealiseerd van vier volwaardige bouwlagen onder een plat dak. Deze nieuwe morfologie resulteert in een plaatselijke verhoging van het bestaande gabarit in de Weldadigheidsstraat van twee naar drie bouwlagen onder hellend dak, terwijl het gabarit op de hoek van de Weldadigheidsstraat en langs de Hundelgemsesteenweg iets lager uitvalt dan de bestaande toestand. De kroonlijsthoogte wordt hier aangepast van 10,77 m naar 10,25 m ten opzichte van het trottoirpeil, en de nokhoogte wijzigt van 15,12m naar 13,73 m ten opzichte van hetzelfde peil.

In het voorste hellend dakvlak worden in totaal vier half afgeronde dakerkers voorzien. Deze dakuitbouwen zetten aan ter hoogte van de voorgevel, hebben een breedte van circa 3,20 m en een hoogte van ongeveer 3,00 m, en blijven circa 37 cm onder de noklijn.

De maximale bouwdiepte van dit nieuwe gebouw langs de Weldadigheidstraat bedraagt 11,40 m.

De gevels worden uitgevoerd in een wit-beige gevelsteen, gecombineerd met een architectonische betonplint. De gevelgeleding omvat onder meer concaaf gevormde geveldelen en regelmatig geplaatste raamopeningen met een breedte van circa

1,2 m. De kroonlijsthoogte wordt afgestemd op deze van beide aanpalende panden. Het dak wordt afgewerkt met zinken banen in staande naad.

- **De renovatie en verbouwing van 'Café Bristol' aan de Hundelgemsesteenweg 173**

Het pand 'Café Bristol' wordt gerenoveerd en hoofdzakelijk ingericht met gemeenschappelijke functies voor de studentenkamers. De doorgang naar de danszaal wordt hersteld en opgenomen als ontsluiting voor zowel de studentenhuysvesting als het binnengebied. De historische gevel in witte geglaazuurde baksteen blijft behouden, terwijl het gelijkvloers wordt afgewerkt in dezelfde materialisatie, aangevuld met een plint in blauwe hardsteen. In de doorgang wordt een transparant, demonteerbaar hekwerk geplaatst met badge-toegang en naast de doorgang wordt een vaste raampartij geïnstalleerd die aansluit bij de raamverdeling op de verdiepingen.

Het achterste dakvlak wordt verhoogd tot dezelfde volwaardige 4^{de} bouwlaag onder een plat dak zoals bij het links naastgelegen nieuwe gebouw. Het voorste pannendak wordt geïsoleerd en voorzien van twee dakvlakramen. De achtergevel wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een dampopen pleisterlaag in gebroken wit, gelijkend op de materialisatie van de danszaal. Intern blijft de bestaande structuur grotendeels behouden en wordt waar nodig aangevuld met nieuwe dragende wanden.

De bestaande bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt zo behouden op 9m29. De bestaande aanbouwen achteraan, gelegen tussen het hoofdgebouw van Café Bristol en de danszaal en variërend van één tot twee bouwlagen, worden gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte voor een overdekte doorgang naar de danszaal en daarnaast voor de aanleg van een groene binnenruimte met een oppervlakte van ongeveer 38,5 m².

- **Danszaal Bristol**

De danszaal bevindt zich in het binnengebied en wordt als beschermd monument gerenoveerd en bouwfysisch geconserveerd. Het gebouw wordt ingericht als een niet-geïsoleerde, niet-verwarmde polyvalente ruimte die hoofdzakelijk via de behouden doorgang aan de Hundelgemsesteenweg wordt ontsloten. Onder het balkon wordt een dubbellaagse fietsenstalling voorzien, uitgewerkt als een demonteerbare structuur in transparant hekwerk, waarbij afstand wordt gehouden van de bestaande wanden en tegelpanelen. Op het balkon wordt een verwarmde leefruimte ingericht, gescheiden van de rest van de zaal door een glazen wand die aansluit bij de geleding van de oorspronkelijke lanterneaus. De stalen draagstructuur, het houten dakgebinte en het baksteenmetselwerk blijven behouden. Het dak wordt afgewerkt met geïsoleerde industriële dakplaten en de lanterneaus worden opnieuw beglaasd. De bestaande ramen in de kopgevel worden behouden en de gevel wordt afgewerkt met een dampopen pleisterlaag. Niet-dragende binnenmuren worden verwijderd en de historische tegelpanelen worden waar mogelijk hersteld. Een nieuwe stalen trap verbindt het balkon met het gelijkvloers, geplaatst op voldoende afstand van de zijmuur om contact met erfgoedelementen te vermijden. De vloer wordt voorzien van een betonnen onderlaag die is afgestemd op een toekomstige afwerking op het historische vloerniveau.

Het nieuwe geheel van drie panden wordt als volgt ingericht:

Gelijkvloers

Op het gelijkvloers bevindt de hoofdtoegang tot het geheel zich in de bestaande onderdoorgang van het voormalige café Bristol. Vanuit deze onderdoorgang bevindt zich meteen links de hoofdingang naar **de studentenkamers**:

- Op het gelijkvloers worden 11 studentenkamers, georganiseerd rond een centrale gang. Alle kamers beschikken over een eigen lavabo, waarvan één kamer bijkomend is uitgerust met een privaat toilet. Het gemeenschappelijk sanitair bestaat uit één apart gemeenschappelijk toilet en één aparte gemeenschappelijke douche, aangevuld met een aangepaste badkamer voor mindervaliden met douche en toilet. Verder worden op dit niveau een secundaire in- en uitgang naar de Weldadigheidsstraat voorzien, een ontsluiting naar de groene zone tussen het café en de danszaal, twee bergingen en drie verticale circulatiekernen naar de bovenliggende verdiepingen van de studentenhuysvesting, bestaande uit twee trappen en een lift.
- De oorspronkelijke onderdoorgang in het hoofdgebouw wordt doorgetrokken richting de **danszaal**. Op het gelijkvloers wordt hier de fietsenstalling voor de studentenhuysvesting ingericht, evenals een overdekte, onverwarmde ontspanningsruimte. Deze zone omvat ook een afvalberging en een tweede uitgang naar de Weldadigheidsstraat, gesitueerd in de plint van de nieuwe eengezinswoning (zie verder).

1^{ste} verdieping

Op de 1^{ste} verdieping worden 13 entiteiten ingericht, georganiseerd rond een centrale middengang, bestaande uit 1 studio en 12 studentenkamers. De studio beschikt over een eigen keuken en privaat sanitair. Van de studentenkamers is er 1 voorzien van een privaat toilet en lavabo, terwijl de overige 11 kamers elk beschikken over een individuele lavabo.

De gemeenschappelijke keuken wordt ondergebracht in het gerenoveerde pand van Café Bristol. Daarnaast worden 2 aparte gemeenschappelijke toiletten en 2 aparte gemeenschappelijke douches voorzien, evenals een poetsberging.

De verticale circulatiekernen worden doorgetrokken naar deze en de twee bovengelige verdiepingen. Er wordt ook een interne verbinding voorzien met de 1^{de} verdieping van de beschermde danszaal. Op de 1^{ste} verdieping van deze danszaal wordt een bijkomende leefruimte ingericht ten dienste van en noodzakelijk voor de studentenhuysvesting. Deze leefruimte maakt deel uit van het beschermd volume van het gebouw.

2^{de} verdieping

Op de 2^{de} verdieping worden 14 studentenkamers ingericht, georganiseerd rond een centrale middengang. De gemeenschappelijke keuken wordt opnieuw ondergebracht in het voormalige gebouw van Café Bristol.

Eén van de studentenkamers beschikt over privaat sanitair, bestaande uit een toilet, lavabo en douche. De overige kamers zijn elk voorzien van een individuele lavabo, terwijl het overige sanitair gemeenschappelijk wordt georganiseerd. Hiertoe worden 4 aparte gemeenschappelijke toiletten en 3 aparte gemeenschappelijke douches voorzien.

De circulatiestructuur sluit aan op de onderliggende bouwlagen, waarbij de verticale circulatiekernen ook deze verdieping bedienen.

Dakverdieping

Op de dakverdieping worden 12 entiteiten ingericht, georganiseerd rond een centrale middengang. Hiervan worden 4 studio's voorzien, elk uitgerust met een eigen keuken en privaat sanitair.

De overige 8 kamers beschikken elk over een individuele lavabo. Het aanvullend sanitair wordt op deze verdieping gemeenschappelijk georganiseerd, met 1 apart gemeenschappelijk toilet en 1 aparte gemeenschappelijke douche.

B. De sloop en nieuwbouw van 3 naar 2 rijwoningen in de Weldadigheidsstraat

• Weldadigheidsstraat 2

De huidige eengezinswoning aan de Weldadigheidsstraat 2 wordt volledig gesloopt en vervangen door een nieuwe eengezinswoning met een kroonlijsthoogte van 10 m, in aansluiting op de aanpalende bebouwing, en een voorgevelbreedte van 4,41 m. De nieuwbouw omvat drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde verdieping onder een plat dak.

De interne organisatie van de nieuwe woning wordt afgestemd op de compacte footprint. Op het gelijkvloers worden de inkomhal met plaats voor 2 fietsparkeerplaatsen en een ruime slaapkamer met badkamer ingericht. Op de eerste verdieping wordt een eetruimte met open keuken, berging en apart toilet voorzien. De daaropvolgende verdieping fungeert als zitruimte en sluit aan op een ruim inpandig terras (10,27 m²). De teruggetrokken dakverdieping bevat een tweede slaapkamer met eigen badkamer en apart toilet.

Gevelgeleding en materialisatie

De gevel van de nieuwbouw wordt uitgevoerd in een lichtgrijze genuanceerde baksteen rond drie gelijkmatige gevelopeningen en een houten deur.

• Weldadigheidsstraat 10 en 12

De bestaande woningen aan de Weldadigheidsstraat 10 en 12 worden vervangen door één nieuw gebouw met een kroonlijsthoogte van 10 m, in aansluiting op de aanpalende bebouwing, en een voorgevelbreedte van 9,26 m. Dit nieuw gebouw maakt deel uit van de 2^{de} overgangszone uit het beschermingsbesluit en zorgt voor een blijvende toegang tot de danszaal 'Bristol' vanaf de openbare weg.

Op het gelijkvloers neemt vooral de doorgang naar de danszaal en de technische ruimte voor de Fluvius-cabine veel plaats in. Enkel de inkomzone van de bovenliggende woning blijft er als afzonderlijke entiteit aanwezig. In deze inkomzone worden ook 3 fietsparkeerplaatsen geïntegreerd.

Op de 1^{ste} verdieping worden een zitkamer, een slaapkamer en een badkamer ingericht. De 2^{de} verdieping omvat de keuken en eetruimte, die aansluiten op een inpandig terras (7,4 m²). Op de 3^{de} verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een tweede badkamer. Hier wordt bovendien een beperkt terras aan de straatzijde voorzien (4,23 m²).

De teruggetrokken vierde bouwlaag houdt een afstand van 1,13 m ten opzichte van de linker zijperceelsgrens.

De woning beschikt over twee trappenhuizen. Het eerste trappenhuis bevindt zich langs de linker zijperceelsgrens en verbindt de inkomzone op het gelijkvloers met de eerste verdieping. Deze inkomzone wordt aan de straatzijde afgesloten met een open hekwerk. Omdat ook de derde en vierde bouwlaag een afstand bewaren tot de linker zijperceelsgrens, blijft deze trap niet overdekt en in open lucht gelegen. Het tweede trappenhuis vangt aan op de eerste verdieping, verbindt de verschillende woonverdiepingen en bevindt zich achteraan het perceel, tegen en evenwijdig met de achterste perceelsgrens. Hierdoor worden de woonlagen intern ontsloten vanuit dit achterliggende trappenhuis.

Gevelgeleding en materialisatie

De gevel van het nieuwe pand wordt uitgevoerd in een lichtgrijze, genuanceerde baksteen en krijgt een regelmatige geleding met drie ruime gevelopeningen. De kroonlijst wordt afgewerkt in grijs architectonisch beton.

In de plint van de voorgevel worden drie openingen voorzien:

- Een eerste opening bestaat uit een open hekwerk dat toegang geeft tot de inkomzone van de eengezinswoning.
- Een tweede opening omvat een houten deur naar de technische ruimte met Fluvius-cabine.
- De derde opening, licht teruggetrokken ten opzichte van het voorgevelvlak, vormt de onderdoorgang naar de danszaal en wordt afgesloten met een dubbel opendraaiende deur in houten buitenschrijnwerk.

C. De nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten en de nieuwbouw van een kantoorruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen.

Op de percelen Hundelgemsesteenweg 177, 179 en 181 wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt, inclusief de achterliggende loods in het binnengebied. Op deze locatie wordt in de bouwblokschil een nieuwe meergezinswoning gerealiseerd, terwijl in het achterste deel van het projectgebied een kantoorruimte op één bouwlaag wordt voorzien, samen met de collectieve afval- en fietsvoorzieningen. Tussen beide volumes wordt het terrein ontpit en onthard en ingericht als een natuurlijk groene gedeelde tuin, die tevens de verbinding vormt tussen de verschillende functies binnen dit projectgebied.

• Meergezinswoning aan de Hundelgemsesteenweg

Het nieuwe volume telt drie bouwlagen met een licht teruggetrokken vierde bouwlaag aan de straatzijde onder een plat dak. Het gebouw sluit qua hoogte aan op de aanpalende bebouwing, met een kroonlijsthoogte van 10,33 m langs de straatzijde en een volwaardige vierde bouwlaag aan de zijde van het binnengebied (kroonlijsthoogte 12,39 m).

De max. bouwdiepte bedraagt 15 meter, maar wordt ter hoogte van de perceelsgrenzen verminderd tot 11 m.

Het programma omvat tien appartementen, variërend van één tot drie slaapkamers, met netto vloeroppervlakten tussen 51,6 m² en 122,7 m² en een gemiddelde van 74 m².

De verdeling is als volgt opgebouwd:

- **Op het gelijkvloers** worden één appartement met drie slaapkamers en één appartement met één slaapkamer voorzien.
- **Op de eerste verdieping** bevinden zich twee appartementen met twee slaapkamers en één appartement met één slaapkamer.
- **De tweede verdieping** heeft een gelijkaardige indeling met twee appartementen met twee slaapkamers en één appartement met één slaapkamer.
- **Op de derde verdieping** worden één appartement met twee slaapkamers en één appartement met drie slaapkamers ingericht.

Het drie-slaapkamerappartement op het gelijkvloers beschikt over een terras van 21,7 m² dat grenst aan de collectieve binnentuin. Alle overige appartementen hebben een privative buitenruimte van ongeveer 10% van hun netto-oppervlakte, met uitzondering van het gelijkvloerse één-slaapkamerappartement dat geen privaat terras heeft, maar wel toegang tot de gedeelde binnentuin.

De appartementen zijn merendeels doorzonunits met een zuidwestgerichte leefruimte aan de straatzijde en een noordoostgerichte gevel aan het binnengebied. Slaapkamers worden overwegend aan de achtergevel voorzien. Elke leefruimte heeft een minimale oppervlakte van 24 m², aangevuld met 3 m² voor een open keuken, en elke unit beschikt over minimaal één slaapkamer van 11 m², aangevuld met bijkomende kamers vanaf 7 m², plus sanitaire en bergruimte(s) van minstens 3 m².

Gevelgeleding en materialisatie

De eerder verticaal opgebouwde gevelgeleding van zowel Café Bristol als het nieuwe hoekgebouw wordt doorgezet in de nieuwe meergezinswoning. De voorgevel is opgebouwd uit vijf beuken, afwisselend ingevuld met inpandige terrassen in architectonisch beton en verwarmde volumes met een grijs genuanceerd gevelparement.

De achtergevel wordt uitgevoerd in een lichte crepi-afwerking, waarin de raamopeningen een gelijkmatige ritmiek vormen. Schrijnwerk en raamdorpels worden in antracietkleur uitgevoerd.

• Kantoorruimte in het binnengebied

Achteraan op het perceel wordt een kantoorruimte ingericht met een netto-oppervlakte van circa 70 m² (excl. sanitair), volledig op één bouwlaag en met een kroonlijsthoogte van 4,34 m.

Het volume wordt ontworpen als een transparant paviljoen in antracietkleurig staal en glas, eenzijdig georiënteerd naar de collectieve binnentuin.

De structuur bestaat uit slanke stalen kolommen en liggers, waartussen kamerhoge glaspartijen zijn opgenomen. Het paviljoen vormt een uitbreiding die de blinde achtergevel van de voormalige loods vervangt en een relatie legt met de tuin en het binnengebied.

Een aparte doorgang ontsluit de gemeenschappelijke fietsenstalling die gedeeld wordt door de bewoners van de meergezinswoning en de gebruikers van het

kantoor. De fietsenstalling biedt plaats aan 42 fietsen, waarvan 32 dubbellaags, 6 standaard en 4 buitenmaatse fietsen. In de binnentuin worden aanvullend 3 fietsnietjes voorzien voor bezoekers. Vanuit dezelfde doorgang wordt ook de gemeenschappelijke afvalberging ontsloten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een tijdelijke bronbemaling bij de bouwwerken (plaatsing van septische putten, regenwaterputten en aanleg van een kabelkelder) en het exploiteren van warmtepompen voor de woningen, appartementen, commerciële unit en studentenhuisvesting. Voor de tijdelijke bemaling enerzijds en het exploiteren van de warmtepompen anderzijds worden twee afzonderlijke ingedeelde inrichtingen aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichting 20251210-0005: Bemaling Ledeborg Hundelgemsesteenweg

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ TOTAAL 7193 m ³ over 70 kalenderdagen Gemiddeld dagdebiet: 103 m ³ /dag (4.29 m ³ /u) Maximum dagdebiet: 176 m ³ /dag (7.33 m ³ /u) klasse 3 Nieuw	7193 m ³

Inrichting 20251217-0049: Warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - 10 warmtepompen met een vermogen van 3 kW (WP1) - 3 warmtepompen met een vermogen van 5 kW (WP2) - 1 warmtepomp horende bij de geothermie van 30 kW (GEO) klasse 3 Nieuw	75 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 29/07/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de Jozef Vervaenestraat, het Adolf Papeleupark, een deel van de Hundelgemsesteenweg, de Ledeborgstraat, de Botermarkt en het eindpunt Moscou. (OMV_2019113629)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame "Ciné Agora". (1962 LE 2672)

* Op 29/01/1963 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame. (1962 LE 2787)

* Op 24/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen v/e lichtreclame. (1964 LE 2965)

* Op 25/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame. (1964 LE 2970)

- * Op 14/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van het pannendak door eterniet golfplaten. (1965 LE 3219)
- * Op 19/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor herbezetten voorgevel zonder wijzigen metselopeningen. (1965 LE 3252)
- * Op 16/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor herbezetten voorgevel met simili zonder wijzigen metselopeningen. (1966 LE 3377)
- * Op 23/01/1967 werd een vergunning afgeleverd voor venster wijzigen in garagepoort, inrichten keuken op verdieping. (1967 LE 3436)
- * Op 09/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen van een vensterraam in een poort. (1967 LE 3450)
- * Op 01/08/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de verdiepramen van de voorgevel. (1968 LE 3664)
- * Op 18/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een uithangbord. (1969 LE 3755)
- * Op 15/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame. (1970 LE 3945)
- * Op 29/12/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1970 LE 4066)
- * Op 11/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een lichtreclame "t Kapoentje". (1971 LE 4110)
- * Op 15/09/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1971 LE 4188)
- * Op 31/12/1971 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van lichtreclame aan de voorgevel. (1971 LE 4218)
- * Op 11/01/1972 werd een vergunning afgeleverd voor overdekken van een binnenkoer 17.50 x 11.50, hoogte onder kap 5.50m zonder verdere wijzigingen. (1972 LE 4225)
- * Op 31/05/1972 werd een weigering afgeleverd voor overdekken koer en aanbouwen garage. (1972 LE 4253)
- * Op 22/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van garage. (1972 LE 4302)
- * Op 11/12/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 lichtreclames met tekst: "Bristol" en "Haacht" te plaatsen plat op de gevel. (1973 LE 4505)
- * Op 02/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een handelshuis. (KW H-11-77 (4907 LE))
- * Op 03/11/1981 werd een weigering afgeleverd voor wijzigen van poort tot venster. (KW H-62-80 (1980/5198))
- * Op 30/05/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel: het vervangen van een poort door een raam. (1983/1318)
- * Op 12/02/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een cafe. (1986/1596)
- * Op 01/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1987/840)
- * Op 16/05/1989 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een bescherming voor de zonnewering + een loggis boven de ramen en deuren van een handelspand. (1989/453)
- * Op 27/08/1998 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van handelspand met 1 woongelegenheden tot integratiecentrum. (1998/20048)
- * Op 11/05/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (2000/20088)

* Op 14/01/2002 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een magazijn (voorstel tot regularisatie). (2001/20150)

* Op 29/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand met 1 woongelegenheid tot een handelspand met 1 woongelegenheid. (2001/20231)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een negatief advies van de brandweer voor de nieuwe eengezinswoning in de Weldadigheidsstraat 10/12.

Om aan de bezwaren van de brandweer tegemoet te komen werd de verticale circulatie in de woning ontdebeld en deels in open lucht georganiseerd.

Er werden in de nieuwe projectinhoudversie ook meer fietsparkeerplaatsen voorzien voor de meergezinswoning met kantoorpaviljoen en in de woningen Weldadigheidsstraat 2 en 10/12 om tegemoet te komen aan de bekommernissen geuit in de bezwaarschriften n.a.v. het eerste openbaar onderzoek.

Op 13 april 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Op 3 maart 2026 werd eerst een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door de Brandweer:

BESLUIT: NEGATIEF ADVIES voor de woning Weldadigheidstraat 12, gelegen boven (nood)uitgang van de polyvalente ruimte en het transformatorlokaal. Het KB van 7/7/1994 is van toepassing op dit bouwdeel, dit is geen zuivere eengezinswoning omdat ze gestapeld is boven andere delen van dit project. ? de woning strekt zich uit over 4 bouwlagen; ? de loopafstand binnen deze wooneenheid (verdieping +3 tot de voordeur op het gelijkvloers) is groter dan 20 m; GUNSTIG voor de eengezinswoning Weldadigheidstraat 2. GUNSTIG voor de meergezinswoning. GUNSTIG voor het kantoor/ fietsstalling in tweede bouwlijn. GUNSTIG voor de grootschalige studentenhuysvesting en de verbouwing van de polyvalente zaal.

Naar aanleiding van de wijzigingslus werd de inrichting van de woning in de Weldadigheidsstraat 10/12 gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de brandweer. Hierop volgde een nieuw advies van de brandweer:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 april 2026 onder ref. 073558-006/PJ/2026:

BESLUIT: GUNSTIG voor de stapelwoning Weldadigheidstraat 12, gelegen boven (nood)uitgang van de polyvalente ruimte en het transformatorlokaal. Het KB van 7/7/1994 is van toepassing op dit bouwdeel, dit is geen zuivere eengezinswoning omdat ze gestapeld is boven andere delen van dit project. ? de trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping moet een buitentrap zijn, die voldoende openingen bevat in het gevelvlak en het dak. GUNSTIG voor de eengezinswoning Weldadigheidstraat 2. GUNSTIG voor de meergezinswoning. GUNSTIG voor het kantoor/

fietsstalling in tweede bouwlijn. GUNSTIG voor de grootschalige studentenhuisvesting en de verbouwing van de polyvalente zaal.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 maart 2026 onder ref. AD-26-170:

Drinkwater

De omgevingsaanleg betreft de sloop van het hoekgebouw, de panden t.h.v. de Weldadigheidstraat en de panden t.h.v. Hundelgemsesteenweg nrs. 177-181. Het café en de danszaal worden gerestaureerd en worden samen met het nieuw te bouwen hoekpand bestemd tot studentenhuisvesting met 50 studentenkamers en bijhorende polyvalente zaal. T.h.v. Weldadigheidstraat nr. 2 wordt een nieuwe eengezinswoning gerealiseerd. Op de percelen van Weldadigheidstraat nr. 10 en nr. 12 wordt eveneens een woning gerealiseerd. T.h.v. het gelijkvloers van deze woning wordt de oorspronkelijke toegang tot de danszaal bestendigd. T.h.v. Hundelgemsesteenweg nrs. 177-181 wordt een meergezinswoning met 10 entiteiten en een atelierruimte in het binnengebied opgericht.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de werken omschreven in deze adviesaanvraag.

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*
- in de straat ligt een gescheiden stelsel. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien*

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 bestaand stelsel: 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*
- herbruik van bestaande aansluitingen tgv sloop van bestaande gebouwen*

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

SEPTISCHE PUT

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

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

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

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/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Het project betreft de sloop van bestaande gebouwen ter hoogte van Hundelgemsesteenweg en Weldadigheidstraat, nieuwbouw van 2 rijwoningen in Weldadigheidstraat, nieuwbouw studentenhuysvesting voor 50 studentenkamers, nieuwbouw meergezinswoning met 10 entiteiten en nieuwbouw van een atelierruimte

ADVIES OP DE PLANNEN BOUWAANVRAAG MEERGEZINSWONINGEN

ALGEMENE OPMERKING

Indien er een mogelijke opsplitsing van woningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting is in de toekomst, (afzonderlijke eigenaars) dient elk lot afzonderlijk te worden aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Het samenbrengen van afvalwater en fecalieënwater dient te gebeuren binnen de private grens: zie de ééngezinswoningen.

Rioleringsplan:

Eengezinswoning nr 2

Woning is voorzien van een groendak, waardoor geen hemelwaterput is voorzien. Afwijking hiervan kan enkel door Stad Gent worden toegekend.

Het merendeels overdekte terras is aangesloten op afvalwatersysteem. Voor de start van de woningen wordt aangeraden na te vragen of dit wettelijk toegestaan is, zodat de keuring van stelsel niet in gedrang komt. (zie WATERPARAGRAAF)

Er wordt enkel een septische put voorzien voor 6 IE's. Het minimaal volume dient 2000L te bedragen.

Eengezinswoning nr 12

Woning is voorzien van een groendak, waardoor geen hemelwaterput is voorzien. Afwijking hiervan kan enkel door Stad Gent worden toegekend.

Het merendeels overdekte terras is aangesloten op afvalwatersysteem. Voor de start van de woningen wordt aangeraden na te vragen of dit wettelijk toegestaan is, zodat de keuring van stelsel niet in gedrang komt. (zie WATERPARAGRAAF)

Er wordt enkel een septische put voorzien 2000L voorzien

Studentenhuisvestiging + danszaal

De studentenhuisvestiging bestaat uit 50 studentenkamers. Er wordt een septische put voorzien van 12 000L

Het dak van de historische danszaal wordt vernieuwd maar de dakafvoeren worden niet aangesloten op de regenwaterputten, maar rechtstreeks aansloten op "bestaande afvoeren. Alhoewel volgens het rioleringsplan een volledig nieuw privaat rioleringsstelsel wordt aangelegd: zie legende rioleringsplan. Gezien de gehele nieuwe aanleg van de toegangspad, nieuwe regenwaterputten, nieuwe dakgoten (zie locatie rioleringsplan), kan de dakoppervlakte van de danszaal perfect aangesloten worden op de nieuwe regenwaterputten.

Op basis van plan bestaande toestand, waar de bestaande huisaansluitputjes zijn ingemeten, en het voorgestelde rioleringsplan, lijken de aansluitpunten van de nieuwe riolering niet overeen te stemmen met de bestaande huisaansluitputjes.

Meergezinswoning

De meergezinswoning bestaat uit 10 entiteiten. Er wordt niet vermeld hoe groot de septische put moet zijn in de nota. Op plan staat vermeld "septische put 36 IE". Er wordt ook nog een septische put vermeld voor 6 IE's.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen rand van de wadi*
- bodempeil: -*
- overstortpeil noodoverloop*
- lengte van de wadi op bodemniveau*
- breedte van de wadi op bodemniveau*
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- oppervlakte van de wadi op bodempeil*
- oppervlakte van de wadi op overstortniveau*
- oppervlakte van de wadi op maaiveldpeilniveau*

HYDRAULISCHE EVALUATIE

RWA-stelsel

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 maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn geen grondwatertafelmetingen toegevoegd aan dossier.

De maximale diepte van de infiltratievoorziening mag maximaal -0.50 m tov maaiveldpeil bedragen indien geen grondwatertafelmetingen ter beschikking zijn.

Infiltratiemetingen

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier.

Eengezinswoningen

Voor beide woningen zijn aparte private rioleringsstelsel en werken onafhankelijk Studentenhuisvestiging

Er worden onvoldoende hemelwaterputten voorzien op basis van de aangesloten dakoppervlakte. De berekening van dakoppervlakte is niet geheel duidelijk. Een afwateringsplan is altijd gemakkelijk ter verduidelijking.

Volgens de nota wordt dak van de danszaal niet aangesloten op de hemelwaterputten, maar stroomt rechtstreeks af naar de openbare riolering. Deze afwijking kan enkel worden toegestaan door de stad Gent (dienst stedenbouw/dienst milieu en klimaat).

Meergezinswoning+atelier

Er wordt niet vermeld hoe het groendak zal worden uitgevoerd. Dit dient te voldoen aan de GSVH. De overlopen van de groendak sluiten aan op de infiltratievoorziening. De voorziene hemelwaterputten voldoen volgens aangesloten dakoppervlakte (gegevens ontbreken wel op plan. Er worden maar 5 appartementen aangesloten op de hemelwaterputten, waardoor nog een infiltratievoorziening noodzakelijk is. Dit zou kunnen geoptimaliseerd worden.

Wegens ontbreken van afmetingen op plan is onduidelijk welke infiltratievoorziening van voorzien worden

Sirio-berekening

Er zou geen sirio-berekening uitgevoerd inzake maximaal herbruik binnen de studentenhuisvestiging en de meergezinswoning.

DWA-stelsel

Er wordt septische put voorzien van 14 000L. In de nota toegevoegd aan dossier is de dimensionering van de septische put verduidelijkt. De septische put voldoet volgens de normen.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- De afwijkingen gevraagd in dossier kunnen enkel worden toegestaan door de Stad Gent.*
- Aansluitingen dienen te worden afgestemd op de bestaande huisaansluitputjes in de straat, welke reeds voorzien zijn tijdens de werken in de Hundelgemsesteenweg.*

3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 februari 2026 onder ref. 5000121886.

Naar aanleiding van de wijzigingslus en de wijzigingen aan de woning Weldadigheidstraat 10/120 werd ook Fluvius opnieuw om advies gevraagd:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. 5000127106:

Onze offerte en kennisgeving in bijlage op het Omgevingsloket.

4 /Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 3 maart 2026:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 februari 2026:
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>

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 25 maart 2026 onder ref. 4.002/44021/32.210:

Gunstig advies onder voorwaarden voor Hundelgemsesteenweg 175, 9050 Gent: Bristol. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

7/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**

afgeleverd op 23 februari 2026:

Volgende adviezen zijn van toepassing:

Er zijn in deze gevel ankers van De Lijn voorzien om de bovenleiding aan op te hangen. Dit moet eerst met de dienst bovenleiding besproken worden wat hier gaat gebeuren met de gevel zodat De Lijn hiervoor een gepaste oplossing kan voorzien.

Er kan een stelling opgebouwd worden dit kan hoogstwaarschijnlijk overdag.

Innames publieke ruimte stad Gent op de hoogte brengen.

In bijlage document op het Omgevingsloket veiligheidsvoorschriften werken in de nabijheid van de bovenleiding.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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.

5.5. Archeologienota

Bij de aanvraag werd een bijlage E8 toegevoegd waarin de te verwachten effecten op landschap, erfgoed en archeologie worden afgetoetst. Daarnaast werd ook een Addendum B33 aan het dossier toegevoegd, waarin de geplande werken met betrekking tot het beschermd erfgoed uitvoerig worden beschreven, inclusief de fasering, de huidige toestand, de restauratievisie en de concrete ingrepen met bijhorende beschermende maatregelen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen heeft haar voorwaardelijk gunstig advies gebaseerd op beide documenten, waarbij zowel de effectbeoordeling als de gedetailleerde uitwerking van de restauratie en herbestemming in rekening werden gebracht.

Onverminderd deze beoordeling blijven de geplande werken onderworpen aan de bepalingen van artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit houdt in dat eventuele archeologische vondsten die tijdens de uitvoering van de werken aan het licht komen, onverwijld gemeld moeten worden aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een 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). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). De Weldadigheidstraat en Hundelgemsesteenweg, grenzend aan het project, liggen wel in dergelijk gebied.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) in huidig en toekomstig klimaat.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn 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:

A. Restauratie van de danszaal 'Bristol', herbouw van Hundelgemsesteenweg 169–171 en renovatie/uitbreiding van Hundelgemsesteenweg 173–175, als geïntegreerde onderdelen van de studentenhuisvesting (50 kamers)

Hergebruik en dimensionering van de hemelwaterputten

Het hergebruik van hemelwater wordt binnen de studentenhuisvesting op een functionele manier ingevuld, rekening houdend met het gebruiksprofiel van studentenkamers. Aangezien deze kamers niet als volwaardige woonentiteiten worden beschouwd, wordt het hergebruik beperkt tot het gebruik voor toiletten. Rekening houdend met een gemiddelde aanwezigheid van studenten (5 dagen per week en 10 maanden per jaar), resulteert dit in een geraamd verbruik van circa 184.675 liter per jaar, of ongeveer 15.390 liter per maand voor de 50 kamers.

De totale dakoppervlakte van het project bedraagt 594,6 m², bestaande uit de daken van de danszaal, het café, de groendakzone en de nieuwbouwwolumes. Gezien de verhouding tussen het potentieel hergebruik en de beschikbare dakoppervlakte, en rekening houdend met de erfgoedcontext, wordt ervoor gekozen om niet alle dakoppervlakken aan te sluiten op de hemelwaterputten. Concreet worden de daken van de beschermde danszaal en het groendak niet aangesloten, waardoor een effectief afwaterend oppervlak van 338,7 m² wordt bekomen.

Voor dit aangesloten dakoppervlak worden twee gekoppelde hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 40.000 liter. Deze dimensionering houdt zowel rekening met de bepalingen van de hemelwaterverordening in functie van de aangesloten oppervlakte als met het reële hergebruik, waardoor een evenwicht wordt bereikt tussen buffering en voldoende verversing van het water. De inplanting van de

hemelwaterputten gebeurt in de beperkte onbebouwde zone tussen café en danszaal, met respect voor de noodzakelijke afstand tot de bestaande erfgoedstructuren.

Infiltratievoorzieningen

Wat infiltratie betreft, wordt vastgesteld dat de mogelijkheden op perceelsniveau sterk beperkt zijn. De beschikbare niet-bebouwde ruimte wordt grotendeels ingenomen door de hemelwaterputten en de septische put (13.100 liter). Daarnaast spelen ook erfgoedtechnische en stabiliteitsoverwegingen een rol: het is noodzakelijk voldoende afstand te bewaren tot zowel de beschermde danszaal als het historische cafégedeelte, waardoor ondergrondse infiltratievoorzieningen niet aangewezen zijn.

Bovendien laat de aanwezigheid van een relatief hoog grondwaterpeil (circa 1,5 m onder maaiveld) niet toe om een doeltreffende ondergrondse infiltratiecapaciteit te realiseren. Bovengrondse infiltratie is evenmin haalbaar door het gebrek aan beschikbare vrije ruimte.

Om deze redenen wordt voorgesteld om de overloop van de hemelwaterputten, evenals de afvoer van het groendak en de bestaande afvoeren van de danszaal, rechtstreeks aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel. Gezien de specifieke omstandigheden van de site wordt hiervoor een afwijking op de verplichting tot infiltratie gemotiveerd aangevraagd.

Beoordeling

Het hemelwaterbeheer binnen dit project is afgestemd op de concrete randvoorwaarden van de site, waaronder de aanwezigheid van beschermd erfgoed, de beperkte beschikbare ruimte en de gebruikskarakteristieken van de studentenhuysvesting. De gekozen oplossing met twee hemelwaterputten van samen 40.000 liter is in verhouding tot het effectieve hergebruik en de aangesloten dakoppervlakte en laat een efficiënt gebruik van hemelwater toe.

De afwijking op de infiltratieverplichting wordt voldoende gemotiveerd door zowel technische beperkingen (grondwaterpeil, stabiliteit) als erfgoedkundige randvoorwaarden. Binnen deze context kan worden vastgesteld dat het voorgestelde hemelwaterconcept een evenwichtige en onderbouwde invulling vormt van de verordening, aangepast aan de specifieke projectomstandigheden.

B. De sloop en nieuwbouw van 3 naar 2 rijwoningen in de Weldadigheidsstraat Weldadigheidstraat 2

Hemelwaterput en hergebruik

De woning wordt voorzien van een groendak met een oppervlakte van 30,4 m².

Daarnaast is er een niet-overdekt terras van 7,3 m² aanwezig, waarvan het grootste deel overdekt is en wordt aangesloten op het huishoudelijk afvalwaterstelsel.

Omwille van de zeer beperkte perceelsoppervlakte en het feit dat het perceel nagenoeg volledig wordt bebouwd, wordt geen hemelwaterput voorzien. Het ontbreken van een hemelwaterput vloeit dus voort uit de ruimtelijke beperkingen van de site. Het groendak wordt hierbij meegenomen als maatregel die bijdraagt aan buffering en een vertraagde afvoer van hemelwater.

Infiltratievoorziening

Voor wat betreft infiltratie geldt dat een infiltratievoorziening niet verplicht is wanneer de kadastrale percelen kleiner zijn dan 120 m². Het perceel van de ééngezinswoning heeft een oppervlakte van 38,0 m² en valt daarmee onder deze drempel. Aangezien het perceel volledig is bebouwd, zijn er geen reële mogelijkheden om infiltratievoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Het hemelwater van het groendak wordt daarom aangesloten op de openbare riolering.

Beoordeling

Het hemelwaterbeheer voor deze ééngezinswoning is afgestemd op de beperkte schaal en de fysieke randvoorwaarden van het perceel. Gelet op de zeer beperkte beschikbare ruimte en het feit dat het perceel nagenoeg volledig wordt bebouwd, wordt geen hemelwaterput of infiltratievoorziening voorzien. Deze keuze is bovendien in overeenstemming met de toepasselijke vrijstellingen binnen de geldende verordening. Als compenserende maatregel wordt een groendak aangelegd, dat bijdraagt aan de buffering en vertraagde afvoer van hemelwater. Om de effectiviteit hiervan te garanderen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het groendak dient te worden uitgevoerd met een minimale buffercapaciteit van 50 liter per m². Op deze manier wordt verzekerd dat het groendak binnen de mogelijkheden van het perceel maximaal bijdraagt aan het opvangen en geleidelijk afvoeren van hemelwater. Daarnaast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de afwatering van het dakterras niet mag worden aangesloten op het huishoudelijk afvalwaterstelsel, maar afzonderlijk moet worden aangesloten op een hemelwaterafvoer. Zo wordt het hemelwater correct gescheiden aangeboden aan het openbaar domein.

Weldadigheidstraat 10/12

Hemelwaterput en hergebruik

De woning wordt afgewerkt met een groendak met een oppervlakte van 41,3 m². De terrassen worden, gelet op hun gedeeltelijke overdekking, rechtstreeks aangesloten op het huishoudelijk afvalwaterstelsel.

Op het gelijkvloers wordt een distributiecabine van Fluvius voorzien, in combinatie met een doorsteek naar de achterliggende danszaal. Hierdoor is de bruikbare ruimte voor ondergrondse voorzieningen zeer beperkt. In combinatie met de algemene beperkte perceelsoppervlakte leidt dit ertoe dat het plaatsen van een hemelwaterput ruimtelijk niet haalbaar is.

Het niet voorzien van een hemelwaterput is in deze context het gevolg van de beperkte beschikbare ruimte en functionele invulling van het perceel. Het groendak wordt hierbij toegepast als maatregel die bijdraagt aan buffering en een vertraagde afvoer van hemelwater.

Infiltratievoorziening

Wat infiltratie betreft, geldt dat een infiltratievoorziening niet verplicht is voor percelen kleiner dan 120 m². Het betrokken perceel heeft een oppervlakte van 57,4 m² en valt daarmee onder deze vrijstelling.

Daarnaast is de volledige site ingenomen door bebouwing en noodzakelijke functies, waardoor er geen ruimte beschikbaar is om infiltratievoorzieningen te realiseren. Het hemelwater afkomstig van het groendak wordt bijgevolg aangesloten op de openbare riolering.

Beoordeling

Het voorgestelde hemelwaterbeheer houdt rekening met de beperkte schaal van het perceel en de specifieke randvoorwaarden, zoals de aanwezigheid van een technische installatie (distributiecabine) en de noodzakelijke doorsteek naar het achterliggende bouwblok.

Het ontbreken van zowel een hemelwaterput als een infiltratievoorziening wordt gemotiveerd vanuit de fysieke en functionele beperkingen van de site en is in overeenstemming met de geldende vrijstellingsregels. In dit kader fungeert het groendak als een compenserende maatregel die bijdraagt aan de buffering en vertraagde afvoer van hemelwater.

Om deze functie te waarborgen, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het groendak dient te worden uitgevoerd met een minimale buffercapaciteit van 50 liter per m², zodat een effectieve bijdrage wordt geleverd aan het tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Daarnaast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de afwatering van het dakterras niet mag worden aangesloten op het huishoudelijk afvalwaterstelsel, maar afzonderlijk dient te worden aangesloten op een hemelwaterafvoer. Op die manier wordt het hemelwater correct gescheiden aangeboden aan het openbaar domein.

C. De nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten en de nieuwbouw van een kantoorruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen.

Hemelwaterput en hergebruik

Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een combinatie van groendaken, dakterrassen en standaard platte daken. Het bovenste dakniveau wordt ingezet voor technische installaties (warmtepompen en zonnepanelen) en wordt niet als groendak uitgevoerd. In totaal wordt een dakoppervlakte van 226,1 m² aangesloten op de hemelwaterputten. Conform de verordening wordt het volume van de hemelwaterput bepaald in functie van deze afwaterende oppervlakte, wat neerkomt op een minimaal vereist volume van 22.610 liter. In het project wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 25.000 liter, waarmee aan de geldende bepalingen wordt voldaan.

Voor het hergebruik (toilet, wasmachine en onderhoudskraan) worden vijf appartementen aangesloten op de hemelwaterput, in overeenstemming met de vereiste norm waarbij per bijkomende schijf van 5.000 liter hemelwater minstens één wooneenheid dient aangesloten te worden. Hiermee wordt het opvangen hemelwater op een functionele en conforme wijze ingezet.

Infiltratievoorziening

De open terrassen en het groendak van het achterliggende volume (met onder meer de fietsenstalling, afvalberging en kantoorruimte) worden rechtstreeks aangesloten op een infiltratievoorziening. Waterdoorlatende verhardingen worden niet in rekening gebracht.

Het totale afwaterende oppervlak voor infiltratie bedraagt 222,3 m². Op basis hiervan is een minimaal infiltratievolume van 7.336 liter vereist, evenals een minimale infiltratieoppervlakte van 17,8 m².

Binnen het project wordt voorzien in een wadi ter hoogte van de collectieve binnentuin, met een infiltratieoppervlak van 34,9 m² en een buffervolume van 7.440 liter. Hiermee

wordt zowel qua oppervlakte als volume voldaan aan de vooropgestelde normen. De infiltratievoorziening is bovendien uitgerust met een overstort naar de openbare riolering.

Beoordeling

Het hemelwaterbeheer binnen deelproject C is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening en afgestemd op de opbouw van het project. De dimensionering van de hemelwaterput is correct in verhouding tot de aangesloten dakoppervlakte en het effectieve hergebruik wordt verzekerd door de aansluiting van meerdere woonentiteiten.

De infiltratievoorziening wordt op een volwaardige manier geïntegreerd via een collectieve wadi in de binnentuin, met voldoende capaciteit en oppervlakte om het hemelwater te bufferen en te laten infiltreren.

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgestelde hemelwaterconcept een conforme en invulling vormt van de verordening, waarbij buffering, hergebruik worden gecombineerd binnen het project.

Bijzondere voorwaarde: Het groendak dient te worden uitgevoerd met een minimale buffercapaciteit van 50 liter per m², zodat een effectieve bijdrage wordt geleverd aan het tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

De activiteit of inrichting heeft geen betekenisvolle impact op de waterkwaliteit.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

7.1. Groen

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.
De impact op de biodiversiteit is beperkt.

7.2. Stikstof

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.

7.3. Bemalingswater

Het bemalingswater wordt via de RWA riolering in de Weldadigheidstraat geloosd in de Vertakking De Pauw.

7.4. Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

7.5. Conclusie

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 12 februari 2026 tot en met 13 maart 2026.

Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een 2^{de} openbaar onderzoek georganiseerd van 20 april 2026 tot en met 19 mei 2026.

Gedurende deze openbare onderzoeken werden 17 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

9.1. Privacy, visuele impact en zon- en lichtinval

Verschillende bezwaarschriften wijzen op mogelijke bijkomende inkijk in aanpalende woningen en tuinen door de nieuwe bouwhoogtes, raamopeningen en mogelijke terrassen. Bewoners vrezen dat hierdoor directe zichtlijnen zouden ontstaan op privéruimtes, zoals slaapkamers en tuinen, waardoor hun privacy zou verminderen. Daarnaast wordt gesteld dat het geheel van de nieuwe volumes — zowel de meergezinswoning als de studentenhuisvesting — een merkbare visuele impact zou hebben op de omliggende bebouwing. Een aantal indieners vreest eveneens voor verlies van zonuren en lichtinval, wat volgens hen een aantasting van het wooncomfort kan betekenen. Ze vragen daarom om het ontwerp eventueel bij te sturen of bijkomende maatregelen op te leggen ter bescherming van privacy en woonkwaliteit.

Bespreking: Het project bestaat uit twee duidelijk te onderscheiden bouwdelen: de nieuwe meergezinswoning aan de Hundelgemsesteenweg en de studentenhuisvesting die zich ook uitstrekt langs de Weldadigheidsstraat. Daarnaast maken ook twee eengezinswoningen deel uit van de aanvraag, maar deze blijven in deze verdere bespreking buiten beschouwing aangezien hun morfologie ongewijzigd blijft: zowel nokhoogte als kroonlijsthoogte worden behouden en sluiten aan op de bestaande en aansluitende bebouwing.

Voor de meergezinswoning wordt de nieuwe nokhoogte 18 cm lager dan de huidige bebouwing op hetzelfde perceel. Het nieuwe volume vertegenwoordigt dus geen verhoging van de bestaande silhouetlijn maar net een lichte verlaging binnen het straatprofiel. De bouwdiepte wordt bovendien aan de zijdelingse perceelsgrenzen teruggenomen tot 11 meter, waardoor de afstand tot aanpalende woningen toeneemt en de visuele relaties verzachten. De interne organisatie van de functies voorkomt bijkomende inkijk: leefruimtes zijn georiënteerd naar de straat of het projectgebied, slaapkamers kijken uit op de collectieve binnentuin en de eigen laagbouw, en privatieve terrassen zijn enkel gericht naar de straatzijde of de interne groenruimte. Alle gevelopeningen voldoen aan de wettelijke bepalingen inzake zichten zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek; verboden of strijdige zichten worden niet gecreëerd. De openmaking van het binnengebied — momenteel volledig bebouwd — brengt een groene ontharde binnentuin tot stand die niet alleen de leefkwaliteit verhoogt maar ook fungeert als buffer tussen het project en de omliggende woningen. De beperkte bijkomende zichtrelaties die hierdoor ontstaan, zijn inherent aan stedelijke verdichting en blijven binnen de gebruikelijke verwachtingen van een compacte stedelijke omgeving.

Voor de studentenhuisvesting geldt dat de volumetoename eveneens genuanceerder is dan in de bezwaren wordt verondersteld. Ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg wordt de nokhoogte zelfs 1,38 m lager dan de huidige nokhoogte, wat de visuele impact op het straatbeeld verkleint. Enkel ter hoogte van café Bristol wordt de bestaande nokhoogte lokaal met 71 cm verhoogd, zo worden de nokhoogtes langsheen de Hundelgemsesteenweg meer uniform, zodat een ordelijker en minder versnipperd dakbeeld ontstaat. In de Weldadigheidsstraat wordt het bestaande gebouwdeel, dat momenteel met twee bouwlagen onder de geldende stedelijke schaal blijft, opgetrokken tot drie bouwlagen met hellend dak, conform de basisschaal en in lijn met de reeds aanwezige kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen in dezelfde straat. Deze aanpassing herstelt de continuïteit in de straatwand en sluit aan bij de

verwachte stedelijke opbouw van de bouwblokschil zoals voorzien in de Structuurvisie Ruimte voor Gent.

De bezorgdheden rond schaduw en verminderde lichtinval dienen opnieuw in relatie tot deze feitelijke volumewijzigingen te worden beoordeeld. Omdat de meergezinswoning lager wordt dan de bestaande toestand, kan zij geen bijkomende schaduwhinder veroorzaken. Ook de verlaging van de nokhoogte aan de Hundelgemsesteenweg binnen de studentenhuisvesting draagt niet bij tot schaduwtoename. Enkel de beperkte verhoging ter hoogte van Bristol valt binnen het bestaande straatprofiel en veroorzaakt geen bijkomende of buitenproportionele schaduw. De verhoging in de Weldadigheidsstraat speelt zich af binnen de eigen bouwblokschil en wordt volledig afgeschermd door tussenliggende bebouwing, waardoor zij geen licht- of schaduweffect kan hebben op woningen in een andere straat of achterliggende percelen. De totale schaduwwerking van het project blijft daardoor binnen wat planologisch en stedenbouwkundig gebruikelijk is voor stedelijke rijbebouwing met een basisschaalvolume. Op basis van de totale beoordeling van de bouwhoogtes, volumewerking, gevelopeningen, oriëntaties en schaduweffecten kan worden vastgesteld dat het project geen substantiële aantasting veroorzaakt van de privacy, het uitzicht of de lichtinval van omliggende woningen. Integendeel, door de verlaging van bestaande nokhoogtes en de ontpitting van het binnengebied wordt lokaal zelfs extra openheid en lucht gecreëerd. De visuele impact van het project is zorgvuldig afgestemd op de bestaande stedelijke context en blijft binnen de geldende stedenbouwkundige randvoorwaarden en schaalverwachtingen. Eventuele hinder blijft beperkt tot wat normaal is in een stedelijke omgeving en wordt door het ontwerp aantoonbaar geminimaliseerd.

9.2. Parkeerdruk

In een bezwaarschrift wordt ook verwezen naar een mogelijk versterkt parkeerprobleem in de buurt. Bewoners geven aan dat de parkeerdruk in de omgeving reeds hoog is en dat het ontbreken van voorziene autoparkeerplaatsen binnen zowel de studentenvoorziening als het appartementsgebouw deze situatie volgens hen kan verergeren. Zij vragen om duidelijkheid over hoe de stad hiermee zal omgaan en of bijkomende maatregelen worden overwogen.

Bespreking:

Voor de studentenhuisvesting worden geen autostaanplaatsen voorzien. Dit is een bewuste beleidskeuze om het gebruik van auto's door studenten te vermijden. Studenten komen immers niet in aanmerking voor een gratis bewonerskaart, waardoor zij geen druk uitoefenen op de omliggende openbare parkeerplaatsen. Betaald parkeren vormt voor deze doelgroep geen realistisch alternatief, wat de autovrije strategie ondersteunt. Deze aanpak voorkomt dat de studentenhuisvesting bijdraagt aan bijkomende parkeerdruk in de omgeving.

Voor de meergezinswoning wordt geen ondergrondse parkeergarage voorzien omdat een ondergrondse constructie een risico vormt voor het behoud van de beschermde tegeltabelaus in de naastgelegen danszaal 'Bristol'. Parkeren op het maaiveld is evenmin wenselijk: dit zou de voorgenomen ontharding en vergroening van het binnengebied tenietdoen en de kwalitatieve buitenruimte aantasten die juist als meerwaarde voor bewoners én omwonenden is voorzien. Het binnengebied wordt immers bewust ingericht als een natuurlijke, groene, ontharde tuin, wat meerdere ruimtelijke voordelen oplevert:

- een vermindering van het urban heat island effect,
- een verhoging van de biodiversiteit,

- een toename van natuurlijke hemelwaterinfiltratie,
- een visuele en klimatologische kwaliteitsverbetering voor de omliggende woningen door meer openheid, zachtere materialen en groenaanleg.

Daarnaast wordt het ontbreken van autoparkeerplaatsen bij de meergezinswoning gecompenseerd door het voorzien van een uitgebreid fietsparkeeraanbod. Concreet worden 12 bijkomende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor sterk wordt ingezet op duurzame verplaatsingen en een alternatief wordt geboden voor het autobezit.

Verder heeft het project op het vlak van parkeerdruk nog een bijkomend positief effect: **de drie bestaande eengezinswoningen worden vervangen door twee eengezinswoningen**. Hierdoor vermindert de potentiële autoparkeervraag van deze woningen op het openbaar domein netto, aangezien er minder huishoudens zullen zijn die in aanmerking komen voor een bewonerskaart. Dit draagt rechtstreeks bij aan het temperen van de parkeerdruk in de omgeving.

Om in de resterende parkeerbehoefte te voorzien, gaat de ontwikkelaar een engagement aan om het autoparkeren van de bewoners extern te organiseren via de parkeertoren van Ledeberg, die zich op wandelafstand bevindt. Hierdoor wordt het parkeren correct afgevangen zonder de leefkwaliteit, het erfgoed of de groenzone van het project aan te tasten.

9.3. Gebruiksdynamiek, leefbaarheid en impact van studentenhuisvesting

Meerdere bezwaarindieners uiten de vrees dat de toevoeging van een nieuwe functie in de buurt, namelijk studentenhuisvesting, zou kunnen leiden tot een verhoogde gebruiksdynamiek en daarmee gepaard gaande overlast. Indien het aantal studenten in de buurt toeneemt, zou dit volgens hen kunnen resulteren in meer lawaaihinder, nachtelijke activiteit en een verstoring van de bestaande woonrust. Daarnaast stellen sommige bewoners dat in Ledeberg meerdere projecten voor studentenhuisvesting tegelijk worden ontwikkeld. Zij vrezen dat deze cumulatieve leefbaarheid van de wijk onder druk kan zetten en dat de toenemende aanwezigheid van studentenkamers zou kunnen bijdragen aan een vermindering van de betaalbaarheid van reguliere woningen. Indien de wijk meer en meer wordt ingevuld als studentenbuurt, zou dit volgens de bezwaarindieners de sociale dynamiek, de woonkwaliteit en de betaalbare toegang tot huisvesting negatief kunnen beïnvloeden.

Bespreking: De bezorgdheid over een vermeende toename van gebruiksdynamiek moet worden afgewogen tegenover zowel de schaal van het voorliggende project als de bestaande beleidskaders rond studentenhuisvesting in Gent. In tegenstelling tot wat door sommige indieners wordt gevreesd, gaat het hier niet om een hoogintensieve campusontwikkeling, maar om een beperkt project dat binnen de bestaande stedelijke structuur wordt ingepast. De studentenhuisvesting vormt een gerichte voorziening binnen de bouwblokschil en volgt de stedelijke visie waarbij studenten op een ordelijke en geconcentreerde manier worden gehuisvest.

Bovendien heeft de stad Gent in de voorbije jaren sterk ingezet op precies dit type projecten. Door het voorzien van specifieke, kwaliteitsvolle en planmatig ingeplante studentenhuisvesting, kunnen de vele historisch omgevormde eengezinswoningen die vandaag functioneren als kamerwoningen opnieuw worden vrijgemaakt en terug omgezet naar volwaardige eengezinswoningen. Deze verschuiving verlaagt net de druk op de reguliere woonmarkt en draagt direct bij aan de verbetering van de betaalbaarheid voor gezinnen en andere woonprofielen. Dergelijke projecten zijn dus een instrument om de traditionele woonfunctie in woonstraten te herstellen in plaats van verder te verdringen.

Belangrijk hierbij is dat voor de ontwikkeling van erkende studentenvoorzieningen geen enkele te beschermen eengezinswoning mag verdwijnen. Dit principe wordt strikt toegepast en is ook in voorliggend dossier gerespecteerd: er worden geen waardevolle of te beschermen woningen opgeofferd om studentenkamers te realiseren.

Daarnaast is het van belang op te merken dat de gebruiksdynamiek van dit specifieke project bewust wordt gemilderd door de wijze waarop het beschermde monument — de voormalige danszaal Bristol — wordt ingezet. Door deze ruimte te benutten als overdekte private buitenruimte voor de studenten, wordt veel van de sociale interactie intern georganiseerd, weg van de straat en zonder gebruik van open buitenruimtes waar lawaaihinder sneller optreedt. De dakbedekte, akoestisch gunstige historische zaal fungeert hierdoor als een interne schakelruimte die de dynamiek bundelt in plaats van uitwaaiert over de buurt.

Daarenboven voorziet de ontwikkelaar de mogelijkheid om het monument gedeeltelijk ter beschikking te stellen van de buurt voor het organiseren van activiteiten, waardoor het project niet enkel een studentenfunctie toevoegt, maar ook een publieke en sociale meerwaarde creëert. De historische ruimte krijgt zo opnieuw een rol in het buurtleven. Dit versterkt de lokale sociale cohesie en zorgt ervoor dat het pand opnieuw een verbindende functie krijgt, in plaats van een bijkomend bronpunt van overlast te vormen.

9.4. Verwachte overlast tijdens de bouwwerken

Enkele bezwaarindieners vrezen dat de uitvoering van de werken aanleiding zou geven tot aanzienlijke hinder in de buurt. Zij vrezen dat de werken zullen gepaard gaan met lawaaihinder, stofvorming, trillingen en een toename van werfverkeer. De vrees bestaat dat deze tijdelijke overlast het dagelijks leven in de omgeving negatief zal beïnvloeden en dat de intensiteit van de werken mogelijk hoger zou liggen dan wat voor hen aanvaardbaar is binnen de huidige wooncontext.

Bespreking: Dat een zekere mate van hinder tijdens de werffase onvermijdelijk is, kan niet tegengesproken worden. Elke bouwactiviteit in een dense stedelijke omgeving brengt tijdelijk geluid, beweging en logistieke activiteit met zich mee. Deze overlast is evenwel tijdelijk van aard en behoort tot wat in stedelijke context redelijkerwijs te verwachten is bij de verwezenlijking van nieuwe stedelijke functies.

Tegelijkertijd moet deze tijdelijke hinder worden afgewogen tegen de noodzaak om de bestaande, deels niet-gebruikte en in slechte staat verkerende gebouwen opnieuw in te zetten voor de hedendaagse en toekomstige ruimtevrage in de stad. Verschillende van de betrokken gebouwen – waaronder onderdelen met een zeer hoge erfgoedwaarde – verkeren in een toestand waarin verder uitstel van ontwikkeling zou leiden tot structurele achteruitgang en verarming van het patrimonium. Door nu te investeren in restauratie, herbestemming en activering van deze gebouwen, wordt een verdere verpaupering vermeden en wordt het erfgoed opnieuw duurzaam verankerd in de wijk.

Belangrijk daarbij is dat, in functie van het behoud van deze erfgoedwaarden, geen ondergrondse volumes gerealiseerd mogen worden. Dit zorgt ervoor dat er geen diepgaande graafwerken plaatsvinden, wat in vergelijkbare projecten vaak net de meest ingrijpende fase vormt met aanzienlijke lawaai- en trillingshinder. Het ontbreken van grote ondergrondse constructies betekent concreet dat de werfimpact op de buurt beduidend lager zal liggen dan bij gelijkaardige stedelijke projecten waar wel onderkeldering of ondergrondse parkeergarages worden gebouwd.

De hinder die ontstaat tijdens de bouwwerken blijft daarmee beperkt tot bovengrondse activiteiten, wat de werkzaamheden korter en minder intensief maakt dan bij grootschalige projecten met meer ingrijpende onderbouwinterventies.

Tot slot past de tijdelijke overlast binnen een normale en te verwachten dynamiek in een dicht stedelijk weefsel, waar vernieuwings- en restauratieprojecten noodzakelijk zijn om de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarde op lange termijn te garanderen. De baten – het herstel en behoud van waardevol erfgoed, het opnieuw activeren van leegstaande volumes, en de voorziening van hedendaagse functies voor bewoners en buurt – wegen op tegen de beperkte en tijdelijke hinder tijdens de uitvoering van de werken.

9.5. Onvoldoende ontharding en vergroening in het binnengebied

Één bezwaarindieners stelt dat het project volgens hem geen of onvoldoende inspanningen levert op het vlak van ontpitten, ontharden en vergroenen in de kern van het bouwblok. Indien er in het binnengebied geen bijkomende open ruimte of groenvoorziening wordt gerealiseerd, vreest hij dat het project niet bijdraagt aan een klimaatvriendelijke en leefbare stedelijke omgeving, en dat de kansen op vergroening binnen de bouwblokschil onbenut blijven. Een andere bezwaarhebber stelt dat de erfgoedbeschermd danszaal een te groot en dominant volume vormt binnen het bouwblok en buiten proportie is in relatie tot de omgeving. Volgens deze bezwaarindieners zou het gebouw beter worden afgebroken, dan wel enkele meters in hoogte worden verlaagd, om zo meer open ruimte en licht in het binnengebied te creëren en de schaal van het bouwblok te milderen.

Bespreking: De stelling dat in voorliggend project niet wordt ingezet op ontpitten, ontharden en vergroenen in het binnengebied, is feitelijk onjuist. Zowel ter hoogte van de studentenhuisvesting als bij de meergezinswoning worden duidelijke en substantiële ingrepen voorzien die effectief leiden tot vergroening en het herstellen van open ruimte.

In het deel van het bouwblok waar de studentenhuisvesting wordt voorzien, bevindt zich de beschermd danszaal Bristol. Dit gebouw is erkend als beschermd erfgoed, waardoor zowel afbraak als volumetrische reductie (zoals een verlaging) niet aan de orde zijn binnen het geldende juridische en stedenbouwkundige kader. Het behoud van dit volume is dus geen ontwerpmatige keuze, maar een randvoorwaarde die voortvloeit uit de erfgoedbescherming. Tegelijk wordt de danszaal in het project niet louter behouden, maar ook functioneel ingezet. Door haar rol als collectieve ruimte binnen de studentenhuisvesting fungeert zij als een intern absorberend volume dat de gebruiksdynamiek van de studenten concentreert binnen het gebouw zelf. Hierdoor wordt vermeden dat deze dynamiek zich verplaatst naar het binnengebied, wat net bijdraagt aan het behoud van rust en kwaliteit in de kern van het bouwblok.

Ondanks de aanwezigheid van de danszaal wordt binnen het beschikbare programma wél een groene ruimte ingericht. Deze patio vormt een kwalitatieve verblijfsruimte en draagt bij aan bijkomende permeabiliteit, groenaanleg en natuurlijke infiltratie, binnen de grenzen die het erfgoed toelaat.

Voor de meergezinswoning is de situatie fundamenteel anders: hier wordt wel aanzienlijk ontpit, onthard en vergroend. De bestaande loods en verhardingen in het binnengebied worden gesloopt en verwijderd, waarna een ruime gedeelde groene tuin wordt aangelegd. Waar de huidige toestand gekenmerkt wordt door volledige verharding en bebouwing, ontstaat in de nieuwe situatie een doorlatende, groene en luchtige binnentuin. Deze ingreep zorgt voor een

duidelijke verbetering op vlak van infiltratiecapaciteit, biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit, en betekent een wezenlijke bijdrage aan een meer klimaatadaptieve inrichting van het bouwblok.

9.6. Bezorgdheid omtrent geluidshinder en isolatie aan aanpalende zijgevel

Een bezwaarindiener geeft aan dat de zijgevel van het aanpalende pand (Hundelgemsesteenweg 183), die momenteel als binnenmuur functioneert, in het project grotendeels als buitenmuur zou worden ingericht. Daarbij zou deze gevel grenzen aan een doorgang die dient als toegang tot meerdere wooneenheden, een fietsenstalling en een buitenruimte. Volgens de bezwaarindiener zou dit kunnen leiden tot een toename van geluidshinder door frequente in- en uitgaande bewegingen. Er wordt daarom gevraagd om bijzondere aandacht te besteden aan zowel akoestische als thermische isolatie ter hoogte van deze scheidingswand.

Bespreking: De ongerustheid van de bezwaarindiener is begrijpelijk, doch kan deze worden genuanceerd. De betrokken doorgang zal in de praktijk slechts een beperkte gebruiksintensiteit kennen, aangezien deze hoofdzakelijk wordt gebruikt in functie van het fietsgebruik door bewoners van de meergezinswoning en door medewerkers van de kantoorruimte. Beide functies zijn beperkt in schaal en oppervlakte, waardoor de frequentie van bewegingen langsheen de betrokken gevel relatief beperkt blijft.

Daarnaast wordt bevestigd dat de betreffende gevel in de onderdoorgang geen deel uitmaakt van het beschermd volume van de nieuwe meergezinswoning en bijgevolg als een volwaardige buitengevel dient te worden afgewerkt. Deze volwaardige afwerking werd ook opgenomen en weergegeven op de ingediende plannen.

Gelet op de beperkte gebruiksdynamiek en de voorziene afwerking kan worden vastgesteld dat de potentiële hinder beheersbaar blijft en geen aanleiding geeft tot een onaanvaardbare impact op het aanpalende perceel.

9.7. Bezorgdheid over impact van bemaling op grondwatervoorziening

Een bezwaarindiener uit de vrees dat zijn grondwatertoevoer zowel kwantitatief als kwalitatief beïnvloed zal worden door de bemaling. De bezwaarindiener verwijst naar de vergunde grondwaterwinning die in de bemalingsnota wordt vermeld.

Bespreking: In de bemalingsnota is verwezen naar een grondwaterwinning binnen de invloedstraal met referentie OMV_2021111410 waarvan akte is genomen op 15 juli 2021. Conform de opgelegde voorwaarden is het stopzetten van die bemaling gemeld op 18 oktober 2022. Verder liggen er geen actieve, vergunde grondwatervergunningen binnen de invloedstraal.

Op een perceel grenzend aan voorliggend omgevingsproject is evenwel een putwatergebruiker gekend (kaart "Gekende putwatergebruikers in Vlaanderen - heffingsjaar 2024" via <https://dov.vlaanderen.be/>). Behalve het putnummer (GW90500032), zijn geen verdere gegevens (vb. diepte boorput) beschikbaar.

Door de bemaling te exploiteren conform de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II en bijzondere voorwaarden op te nemen in de vergunning, zullen aanzienlijke effecten op de grondwatertoevoer van de putwaterverbruiker vermeden worden. In kader van dit bezwaar wordt specifiek verwezen naar artikels 5.53.1.2 en 5.53.1.3 van VlareM II.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

A. Restauratie van de danszaal 'Bristol', herbouw van Hundelgemsesteenweg 169–171 en renovatie/uitbreiding van Hundelgemsesteenweg 173–175 (café Bristol), als geïntegreerde onderdelen van de studentenhuysvesting (50 kamers).

1/ Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site werd bezocht door het team Monumentenzorg van de Stad, onder meer op 16 maart 2023. Daarbij kon vastgesteld worden dat de site intrinsieke erfgoedwaarde heeft zoals die beschreven wordt in het beschermingsbesluit van de danszaal en op de inventaris voor het woonhuis met café en de danszaal.

Bij danszaal Bristol is een **overgangszone beschermd**. De afbakening van de overgangszone wordt als volgt gemotiveerd: *"De als monument voorgestelde Danszaal Bristol is gelegen binnenin het bouwblok achter de bebouwing aan de Hundelgemsesteenweg en de Weldadigheidstraat. Om een goede toegankelijkheid van de voormalige danszaal en de ontsluiting van de erfgoedwaarden te garanderen zijn de delen van het perceel waarop de voormalige danszaal is gelegen die grenzen aan de straatzijde aangeduid als overgangszone. Het betreft meer bepaald de zone tussen de als monument voorgestelde danszaal en de Hundelgemsesteenweg enerzijds en de zone tussen de als monument voorgestelde danszaal en de Weldadigheidstraat anderzijds."*

De **vaststelling op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** van het café met woonhuis vermeldt de architecturale en historische waarde van de site, deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Het gelijkvloers werd sterker verbouwd;
- Het uitzicht van de daken: het zadeldak heeft een nok evenwijdig aan de straat en is afgewerkt met pannen.

Al deze aspecten hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van de site. Het woonhuis met café is onlosmakelijk verbonden met de danszaal en bepaalt mee de erfgoedwaarde ervan.

De erfgoedwaarden van het **monument** worden meer in detail beschreven via volgende weblink: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/21129>

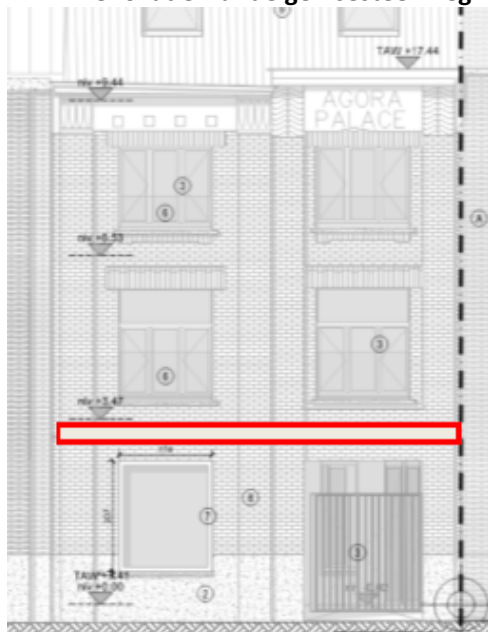
De aanvraag betreft de sloop van een aantal omringende gebouwen bij de beschermde en vastgestelde site, de bouw van nieuwe vleugels in de Hundelgemsesteenweg en de Weldadigheidstraat alsook de integratie van het voormalig café aan de Hundelgemsesteenweg binnen het project.

- **Nieuwbouw thv Hundelgemsesteenweg 169/171**

Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen **de nieuwe constructie na sloop** op voorwaarde dat de nodige voorzichtigheid in acht wordt genomen ten aanzien van de te behouden danszaal en in het bijzonder de waardevolle tegeltabeau's. Hieraan worden **bijzondere voorwaarden** verbonden.

De aansluiting van nieuwe volumes op de gevels van de als monument beschermde danszaal en de waardevolle façade van het inventarispand aan de Hundelgemsesteenweg 175 (café Bristol), hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden en worden **gunstig geadviseerd mits de vooropgestelde fasering voor de restauratie van het monument gerespecteerd wordt.**

- **Renovatie Hundelgemsesteenweg 173-175 (café Bristol)**



In deze overgangszone wordt de doorgang naar de danszaal behouden en verbeterd. De gevel wordt hersteld waarbij het gelijkvloers naar een eerdere historische situatie verwijst. De raamopening van het gelijkvloers wordt aangepast en het parement wordt aangevuld cfr. de hogere bouwlagen. De raamopening wordt duidelijk leesbaar nieuw ontworpen en heeft op die manier geen negatieve impact op de leesbaarheid van de behouden gevel en bijgevolg de erfgoedwaarden ervan. Op het gelijkvloers wordt de gevel aangevuld cfr. de behouden gevelafwerking van de eerste en tweede verdieping.

De nieuwe steen moet in vorm, afwerking, kleur en metselverband overeenstemmen met de bestaande om zo geen afbreuk te doen aan het algemene beeld van de gevel. De bestaande afwerking op de eerste en tweede verdieping is integraal te behouden en te restaureren waar mogelijk. Omdat van bij het eerste ontwerp een horizontale verdeling tussen het gelijkvloers en de bovenbouw kenmerkend was voor deze gevelopstand, worden hieraan voorwaarden verbonden nl. **het toevoegen van een strook als onderbreking tussen gelijkvloerse en eerste verdieping.** Deze strook kan **in hetzelfde materiaal als de plint** worden uitgevoerd.

De achtergevel van dit pand wordt over de volledige breedte opgetrokken tot het niveau van de nok van het hellend dak van het voorste dakvlak, waarbij de oorspronkelijke dakhelling aan de achterzijde wordt vervangen door een vlakke dakafwerking. Hoewel de dienst Monumentenzorg aangeeft dat deze ingreep een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarde van het pand, wordt zij in het kader

van de globale afweging ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Rekening houdend met de optimalisatie van het ruimtegebruik, de verbetering van de gebruikskwaliteit en de principes van een goede ruimtelijke ordening, wordt deze ingreep als stedenbouwkundig verantwoord beoordeeld.

- **Danszaal Monument**

De nota vermeldt de sterk verwaarloosde en beschadigde toestand van de als monument beschermde danszaal op vandaag. Vanuit de **actieve plicht** moet de eigenaar de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uitvoeren om het behoud en onderhoud van het beschermd goed te verzekeren. De via de omgevingvergunningsaanvraag opgenomen werken, kaderen binnen deze ambitie. Er wordt een precieze fasering toegevoegd die aantoont hoe dit herstel zich inpast binnen het globale project.

Als nieuwe toevoegingen worden een fietsenstalling, glazen wand en nieuwe trap voorzien. Deze worden ontworpen met de nodige omzichtigheid t.o.v. de waardevolle tegeltableaus. Er wordt een nieuwe gevelopening in de kopse gevel voorzien. Deze werken zijn reversibel en losstaand van de tegeltableaus voorzien. Ze betekenen geen blijven verlies van erfgoedwaarden en zijn daarom aanvaardbaar.

Volgende ingrepen worden als **bijzondere voorwaarde** beschouwd voor het veiligstellen van de structuur en het garanderen van de erfgoedwaarden en bijgevolg de actieve plicht ten aanzien van het monument te voldoen. Al deze werken worden in het dossier omschreven en voorzien.

- Asbestverwijdering;
- Ontroesten en behandelen van de metalen steunelementen in het dak en de metalen draagstructuren in de opgaande muren.
- Vochtbestrijding: injecteren van muren tegen opstijgend vocht (rekening houdend met impact op tableaus), evaluatie van vochtgehalte en nabehandeling;
- Herstel van dak en goten, ter voorkoming van verdere vochtinfiltratie en roestvorming.
- Herstel van de buitenschil: verwijderen begroeiing en inbinden van aanwezige barsten, herstellen voegwerk en afschermen van de buitengevel. Bepoetsing of afscherming om vocht buiten te houden (maar geen hydrofuge);
- Behandeling van metalen structuurelementen (daksteunen, kolommen, horizontale profielen): ontroesten en beschermen, met aanvullend onderzoek naar de onderzijden en interne opbouw;
- Houtherstel van de dakkap;
- Fixeren van loszittende tegels en verzamelen van fragmenten.

De fasering opgenomen in het dossier garandeert een pragmatische en afdoende aanpak van de hoogdringende instandhoudingswerken. Verder wordt tijdens de sloop trillingsmonitoring voorzien – dankzij deze informatie kunnen de risico's op beschadiging van de waardevolle tegeltableaus tijdens de sloopwerken gesignaleerd en tijdig aangepakt worden. Het dossier omschrijft omstandig de geplande werken. Een aantal beslissingen moeten nog gemaakt worden zoals de aanpak van de metalen elementen ingewerkt in het metselwerk.

Voor de tegeltableau's wordt in deze fase louter een conserverende aanpak voorzien. **Indien ten gevolge van de huidige bouwcampagne schade ontstaat, zal deze evenwel hersteld moeten worden naar de toestand bij aanvang van de werken. Hiervoor dient een staat van bevinding te worden opgemaakt die aan het einde van de werken vergeleken wordt met de nieuwe toestand.** De precieze uitwerking van deze restauratieve werken, dient voorafgaand aan de uitvoering verder bepaald te worden in overleg met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

2/ Stedelijke inpassing, bouwblokstructuur en erfgoedintegratie

Deelproject A is gelegen in een dense 19de-eeuwse stedelijke context, gekenmerkt door een fijnmazige verweving van wonen, handel en voorzieningen. De Hundelgemsesteenweg fungeert als een structurerende stedelijke as, waar een aaneengesloten bouwlijn en een vrij uniforme kroonlijsthoogte het straatbeeld bepalen. De nieuwbouw voor studentenhuisvesting vervangt de bestaande, verouderde bebouwing en sluit aan op de morfologische kenmerken van de straatwand. De bouwhoogte en de gevelopbouw zijn afgestemd op de schaal en het ritme van de omgeving, waardoor de continuïteit van het straatbeeld behouden blijft. De beschermde danszaal 'Bristol' vormt het centrale erfgoedelement binnen het deelproject. De voorgestelde ingrepen respecteren de architecturale en historische kenmerken van dit gebouw. Door de danszaal een actieve rol te geven binnen het programma – onder meer als polyvalente ruimte en leefruimte op mezzanineniveau – wordt het gebouw opnieuw in gebruik genomen op een manier die bijdraagt aan het duurzaam behoud ervan.

3/ Programmatische opbouw en interne organisatie

De studentenhuisvesting met 50 kamers wordt ingeplant in de bouwblokschil, waar een hogere woondichtheid aansluit bij de stedelijke context. De functionele opbouw is helder georganiseerd: gemeenschappelijke functies worden ondergebracht in het gebouw van Café Bristol, terwijl de studentenkamers zich situeren in de omliggende bouwvolumes. Een bijkomende leefruimte wordt voorzien in de historische danszaal. Deze opzet zorgt voor een duidelijke structuur met gescheiden circulatie, gemeenschappelijke voorzieningen en private verblijfsruimtes.

4/ Privacy en visuele relaties

De inplanting en oriëntatie van de functies beperken de impact op de omliggende percelen. Leefruimtes worden hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde of naar interne projectzones, zoals Café Bristol en de danszaal. Er ontstaan geen directe zichten naar private tuinen van aangrenzende percelen. De danszaal, als niet-geïsoleerd en onverwarmd volume met erfgoedgebonden raamopeningen, zorgt niet voor bijkomende visuele inkijk.

5/ Ruimtelijke organisatie binnen het bouwblok

Binnen het bouwblok wordt het achterliggende gebied grotendeels bepaald door de aanwezigheid van de beschermde danszaal, die historisch het binnengebied structureert. Deze configuratie blijft behouden. Het project respecteert de bestaande

typologie en vermijdt ingrepen die de erfgoedwaarde of de ruimtelijke samenhang van het bouwblok zouden verstoren.

De buitenruimte en collectieve functies voor de studenten worden hoofdzakelijk geïntegreerd binnen het bestaande volume van de danszaal. Hierdoor blijft de ruimtelijke impact op het binnengebied beperkt. De danszaal fungeert in die zin als een intern organiserend element dat de nieuwe programmatie opvangt binnen het bestaande bouwblok, zonder bijkomende druk op de open ruimte.

B. De sloop en nieuwbouw van 3 naar 2 rijwoningen in de Weldadigheidsstraat; Weldadigheidsstraat 2 en 10/12

1/ Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Weldadigheidsstraat 10/12

In het beschermingsbesluit van de danszaal werden voor de overgangszone volgende beheersdoelstellingen opgenomen:

1° de overgangszone van het beschermde monument Danszaal Bristol heeft als doel de toegankelijkheid van het monument te garanderen teneinde de erfgoedwaarden te kunnen ontsluiten. [...]

2° het is aangewezen dat men bij werken op de gelijkvloerse verdieping ter hoogte van de oostelijke zijmuur in het volume aan de Hundelgemsesteenweg rekening houdt met mogelijke restanten van de betegeling in de voormalige doorgang naar de danszaal. [...]

<https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/14508/bestanden/17547>

Het ontwerp voorziet in het behoud van de doorgang tot de danszaal met dezelfde afmetingen als de bestaande toestand (zowel in breedte als hoogte). Zo wordt de ontsluiting van de danszaal via de Weldadigheidstraat verzekerd is aan de doelstellingen uit het beschermingsbesluit voldaan. Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de hedendaagse vormgeving van het pand gezien de erfgoedwaarde uitsluitend gediensig was ten opzichte van de bereikbaarheid van de danszaal. Aan de constructie van de doorgang worden **bijzondere voorwaarden** verbonden.

2/ Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De herontwikkeling van de eengezinswoningen aan Weldadigheidsstraat 10/12 en Weldadigheidsstraat 2 voldoet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Beide projecten sluiten harmonieus aan op de bestaande schaal, geleding en morfologie van de straat en versterken de continuïteit van het stedelijke woonweefsel.

De woning op nrs. 10/12 neemt de erfgoedgebonden overgangsfunctie op die is opgenomen in het beschermingsbesluit van de Danszaal Bristol. De doorgang op het gelijkvloers blijft behouden en structureert op een logische manier de relatie tussen de straat en het erfgoedvolume. De woning op nr. 2 ligt buiten deze zone maar sluit typologisch en volumetrisch correct aan op de rijwoningstructuur in de Weldadigheidsstraat.

Beide vervangingswoningen bieden op ruimtelijk beperkte percelen een kwalitatieve wooninvulling met een logische verticale programmatie en voldoende daglicht en private buitenruimte. De privacy van de omgeving blijft volledig gewaarborgd: bij beide woningen worden geen ramen voorzien in de achtergevel ter hoogte van de achterste

perceelsgrens. Hierdoor ontstaan geen nieuwe of bijkomende zichtrelaties naar aangrenzende percelen. Daarnaast zijn de private buitenruimtes van beide woningen gericht naar de voorkant, de openbare weg, waardoor zij geen bijkomende visuele interactie creëren richting het binnengebied of de tuinen van omwonenden.

Gezamenlijk vormen de woningen aan Weldadigheidsstraat 2 en 10/12 een evenwichtige, functionele en erfgoedbewuste herontwikkeling die de aanwezige ruimtelijke structuur respecteert, de woonkwaliteit van de straat versterkt en geen negatieve effecten veroorzaakt voor de omgeving.

C. De nieuwbouw van een meergezinswoning met 10 entiteiten en de nieuwbouw van een kantoorruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen.

Stedelijke inpassing en schaal

De nieuwbouw van de meergezinswoning aan de Hundelgemsesteenweg 177–181 vormt een logische voortzetting van het stedelijke lint langs deze belangrijke wijkas. Het volume hanteert een kroonlijsthoogte van 10,33 m, aansluitend op Café Bristol, en een teruggetrokken vierde bouwlaag, waardoor de nieuwe bebouwing zich harmonieus voegt in de straatwand. Naar het binnengebied toe wordt een volwaardige vierde bouwlaag voorzien, aangepast aan de schaal van het bouwblok en de reeds aanwezige differentiatie in hoogtes.

Door de sloop van de drie bestaande panden en de achterliggende loods wordt de versnipperde en verouderde bebouwing vervangen door één coherent, overzichtelijk en stedelijk verantwoord volume, met een duidelijke geleding in vijf beuken die aansluit bij de gevelritmiek van de aangrenzende panden.

Functionele programmering en woonkwaliteit

De meergezinswoning omvat 10 wooneenheden in een gedifferentieerd aanbod (1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen), variërend tussen 51,6 m² en 122,7 m², waarmee het project voldoet aan de stedelijke richtlijnen inzake minimale oppervlakten en typologische mix.

De appartementen zijn opgevat met doorzonleefruimtes die zorgen voor een goede lichtinval. Elke woonentiteit beschikt over een privaat terras met een oppervlakte van ongeveer 10% van de netto-vloeroppervlakte. De oriëntatie van de units (zuidwest/noordoost) draagt bij aan een evenwichtige bezonning.

De slaapkamers zijn functioneel ingericht, met oppervlaktes van minstens 11 m² en bijkomende kamers van minstens 7 m². Daarnaast is in elk appartement voldoende bergruimte voorzien, afgestemd op het dagelijks gebruik.

Het gelijkvloerse 3-slaapkamerappartement vervangt de ‘te beschermen eengezinswoning’ op dit perceel en integreert een nieuwe gezinsvriendelijke woonentiteit in het project, waarbij het ruime terras van 21,7 m² aansluitend op de collectieve tuin de gezinsgerichte woonkwaliteit versterkt.

De programmatie resulteert in kwalitatieve, volwaardige woonentiteiten die passen binnen een stedelijke context met vraag naar verdichting.

Privacy en zichtrelaties

De interne organisatie van de appartementen is zodanig opgevat dat relevante privacyhinder wordt vermeden. De leefruimtes zijn voornamelijk gericht naar de Hundelgemsesteenweg of de collectieve binnentuin, terwijl de slaapkamers zich oriënteren naar het binnengebied dat volledig deel uitmaakt van het project. Ook de privatieve terrassen zijn niet ingeplant aan perceelsgrenzen met aanpalende eigendommen, maar zijn georiënteerd naar de straatzijde of het interne groengebied. Daarnaast werd de bouwdiepte ter hoogte van de perceelsgrenzen teruggebracht van 15 m naar 11 m, waardoor rechtstreekse inkijk en zichtrelaties naar aanpalende tuinen bijkomend worden beperkt.

Vergroening en ontharding

Door de sloop van de achterliggende loods wordt het binnengebied voor een groot deel ontpit, onthard en ingericht als een groene gedeelde tuin. Deze ingreep levert verschillende ruimtelijke, ecologische en klimaatadaptieve voordelen op. Zo draagt ze bij aan de vermindering van het stedelijk hitte-eilandeffect en wordt de hemelwaterinfiltratie verbeterd, wat de waterrobuustheid van de site ten goede komt. Daarnaast zorgt de ingreep voor een versterking van de biodiversiteit en een aangenamer microklimaat voor de omliggende woningen. Tot slot ontstaat er een meer geleidelijke en ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen de meergezinswoning en de laagbouw in het binnengebied. Deze kwalitatieve openruimte vormt een duidelijke meerwaarde voor bewoners én omwonenden.

Kantoorruimte in het binnengebied – functie-inpassing, programmatorische geschiktheid en morfologische aanvaardbaarheid

De nieuw voorziene kantoorruimte in het binnengebied wordt opgevat als een compact paviljoen van één bouwlaag, uitgevoerd in een lichte, transparante stalen en glazen structuur. Deze functie- en volumekeuze is ruimtelijk aanvaardbaar op de achterste perceelsgrens, omdat zij volledig aansluit bij de Structuurvisie Ruimte voor Gent, die voor dergelijke stedelijke bouwblokken expliciet inzet op verweving van functies en het optimaal benutten van de programmatorische mogelijkheden binnen binnenterreinen in combinatie met ontpitten, ontharden en vergroenen van deze binnengebieden. Het kantoor is volledig naar het interne collectieve groen gericht, waardoor zij geen visuele of functionele impact heeft op aanpalende percelen. Daarnaast blijft de morfologische impact van deze achterliggende bebouwing zeer beperkt door haar geringe hoogte (4,34 m) en paviljoenkarakter. Dit lage volume past binnen de schaal van het binnengebied en vormt een kwalitatieve vervanging van de vroegere, veel zwaardere loodsstructuur. De inplanting van dit paviljoen ondersteunt de recente ontharding, vergroening en klimaatadaptieve inrichting van het binnengebied.

Mobiliteitstoets deelprojecten A, B en C

Algemeen bereikbaarheidsprofiel

Het volledig projectgebied is uitstekend ontsloten voor verschillende vormen van duurzame mobiliteit en goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Te voet is de site zeer goed bereikbaar dankzij voetpaden aan beide zijden van zowel de Hundelgemsesteenweg als de Weldadigheidsstraat. Bovendien liggen diverse voorzieningen — waaronder horeca, een apotheek en supermarkten — op korte wandelafstand.

Per fiets is de bereikbaarheid eveneens zeer goed. Verschillende omliggende straten maken deel uit van het stadsregionaal fietsroutenetwerk, waaronder de Hundelgemsesteenweg, Frans De Mildreef, de Jozef Vervaekestraat, de Langestraat en de Pol De Vischstraat. De Hundelgemsesteenweg beschikt over aparte fietspaden; de Weldadigheidsstraat kent gemengd verkeer bij snelheidsregimes van 50 km/u en 30 km/u.

Met het openbaar vervoer is het gebied bijzonder goed ontsloten. Tramlijnen T1 en T3 hebben een halte vlakbij het projectgebied, terwijl buslijnen 33, 40, 41, 42, 401, 408 en 436 de Botermarkt bedienen op slechts 110 à 150 meter afstand. De stations Gent-Sint-Pieters (ongeveer 2,6 km) en Gent-Dampoort (ongeveer 3,3 km) liggen binnen fietsafstand, wat de multimodale bereikbaarheid verder versterkt.

Voor gemotoriseerd verkeer is de locatie goed bereikbaar via de Hundelgemsesteenweg en de Langestraat, die beide vlotte verbindingen vormen binnen de wijk en richting de stedelijke hoofdwegen.

Opdeling in drie afzonderlijke deelprojecten voor mobiliteitstoets

De voorliggende aanvraag bestaat uit drie zelfstandige, functioneel onderscheiden deelprojecten, die elk een eigen programmatie, gebruiksprofiel en mobiliteitsimpact hebben. Hoewel zij zich binnen hetzelfde bouwblok situeren en ruimtelijk op elkaar aansluiten, functioneren zij operationeel en programmatorisch onafhankelijk van elkaar.

Net omwille van deze verschillen in gebruik, schaal en doelgroepen wordt in de mobiliteitstoets geen gezamenlijke, uniforme beoordeling toegepast, maar worden de drie deelprojecten afzonderlijk geanalyseerd. Dit laat toe om de mobiliteitsvraag, de parkeerbehoefte, de verplaatsingsprofielen en de beleidsconformiteit per deelproject correct, proportioneel en projectspecifiek te evalueren.

- **Mobiliteitstoets deelproject A: Studentehuisvesting**

De studentehuisvesting wordt rechtstreeks ontsloten via de Hundelgemsesteenweg, waar de historische onderdoorgang van het voormalige Café Bristol wordt hergebruikt als hoofdtoegang. Deze doorgang biedt een functionele en veilige toegang vanaf het openbaar domein, terwijl het binnengebied zelf wordt ontpit en ingericht als een groene binnenkoer die geen gemotoriseerd verkeer aantrekt en uitsluitend een rol speelt in zachte circulatie en verblijfskwaliteit.

Het fietsparkeren wordt volledig georganiseerd op het gelijkvloers van de danszaal, in een afgeschermd gedeelte onder het balkon. Deze locatie wordt omgevormd tot een erfgoedveilige fietsenstalling door het gebruik van demonteerbare kooien die op afstand van de waardevolle tegelbekleding worden geplaatst. Zo wordt elk fysiek contact met de wanden vermeden. Het ontwerp voorziet in een compact

dubbellaags fietssysteem dat toelaat meer fietsen te stallen binnen dezelfde oppervlakte en tegelijk voldoende bescherming biedt voor de erfgoedcomponenten. Team Fiets van de Stad bevestigt dat het systeem kwalitatief is en minder gangpadbreedte vraagt, al blijft de aanbeveling gelden om – waar mogelijk – enkele gewone fietsenstallingen te voorzien voor gebruikers met andere noden. Gezien de erfgoedsituatie is het gebruik van een 100% dubbellaags systeem hier aanvaardbaar. In totaal worden 60 fietsparkeerplaatsen georganiseerd. De verdeling tussen studenten en bezoekers moet nog worden verfijnd: volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen zijn 50 plaatsen voor studenten en 10 voor bezoekers vereist. De fietsbergingen voldoen ruim aan de kwaliteitseisen: ze zijn vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein, overdekt en afgesloten, met deuropeningen van minstens 1,10 m, gangpaden van minstens 2,00 m (2,65 m achter het dubbellaags systeem) en voldoende hoogte voor het gebruikte systeem (min. 2,70 m). Het gebruik van hoog-laagrekken met een as-op-as-afstand van 50 cm is aanvaardbaar. Belangrijk is dat de bezoekersstalling op een gebruiksvriendelijke wijze wordt georganiseerd: deze mag niet achter een badgesysteem liggen als dit ertoe zou leiden dat bezoekers hun fiets niet zelfstandig kunnen stallen. Indien bediening van de toegangsdeuren vanuit de studentenkamers niet mogelijk is, moet een afzonderlijke bezoekersstalling vóór het hekwerk gezocht worden. Daarnaast moet in de definitieve uitwerking worden voorzien in voldoende verlichting en oplaadpunten voor elektrische fietsen. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Voor het autoparkeren wordt in Deelproject A bewust geen enkele parkeerplaats voorzien. Deze strategie is volledig conform het stedelijke mobiliteitsbeleid en past bij het profiel van de doelgroep: studenten komen niet in aanmerking voor een bewonerskaart en kunnen hierdoor geen structurele druk leggen op de parkeerplaatsen in de omgeving. Betaald parkeren vormt bovendien voor deze doelgroep een natuurlijke drempel, waardoor autogebruik niet wordt aangetrokken. Door de studentenhuisvesting autovrij te organiseren, wordt expliciet vermeden dat het project een extra parkeerbelasting veroorzaakt, wat volledig aansluit bij de beleidsdoelstelling om stedelijke studentenhuisvesting autoluw en maximaal op zachte mobiliteit gericht te ontwikkelen.

Samengevat beschikt Deelproject A over een zeer goede ontsluiting voor trage weggebruikers, een kwalitatieve en erfgoedbewuste fietsparkeeroplossing, een beleidsconforme autovrije strategie en een mobiliteitsimpact die volledig past binnen de stedelijke context. Hierdoor vormt de studentenhuisvesting een duurzame, verkeersluwe en ruimtelijk verantwoorde invulling, in lijn met de principes van de goede ruimtelijke ordening en het Gentse mobiliteitsbeleid.

- **Mobiliteitstoets deelproject B: van 3 naar 2 eengezinswoningen**

Deelproject B omvat de vervanging van drie bestaande eengezinswoningen door twee nieuwe eengezinswoningen. Deze herontwikkeling heeft een geringe mobiliteitsimpact, die bovendien lager ligt dan in de huidige toestand, aangezien het aantal woonentiteiten daalt van drie naar twee. Hierdoor vermindert de potentiële parkeer- en verplaatsingsvraag die aan deze locatie gekoppeld is.

De woningen liggen in een stedelijke woonomgeving met uitstekende bereikbaarheid te voet, per fiets en met het openbaar vervoer. De nabijheid van diverse tram- en buslijnen (Hundelgemsesteenweg – Botermarkt) en de

aanwezigheid van voorzieningen op wandelafstand zorgen voor een multimodale en duurzame ontsluiting. In deze context past het mobiliteitsprofiel van eengezinswoningen zonder autostaanplaatsen perfect binnen de doelstellingen van het stedelijk mobiliteitsbeleid. Conform het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent moeten voor dit woningtype geen **autostaanplaatsen** op eigen terrein worden voorzien, en dit is hier bovendien ruimtelijk logisch gezien de beperkte perceelsbreedte en de specifieke invulling van de gelijkvloerse zone van nr. 10/12 (doorgang naar de danszaal + Fluvius-klantencabine). De beperkte parkeerbehoefte die overblijft, kan probleemloos worden opgenomen binnen het bestaande wijkparkeren.

Wat het fietsparkeren betreft, wordt binnen dit dossier opgelegd dat op perceelsniveau een functionele fietsparkeeroplossing wordt geïntegreerd. Concreet worden voor woning nr. 2 twee fietsparkeerplaatsen voorzien in de inkomhal, terwijl voor woning 10/12 drie fietsparkeerplaatsen worden ingericht in de inkomzone. Deze voorzieningen worden dus op eigen terrein georganiseerd.

Gelet op het geheel van factoren — de vermindering van het aantal woningen, de goede actieve mobiliteitsontsluiting, de beleidsconforme autovrije inrichting en de integratie van fietsenstalling op perceelsniveau — kan worden gesteld dat Deelproject B een beperkte, duurzame en volledig beleidsconforme mobiliteitsimpact heeft en daarmee volledig aansluit bij de principes van een goede ruimtelijke ordening.

- **Mobilitietstoets deelproject C: meergezinswoning met 10 entiteiten en een kantoorruimte in het binnengebied**

Voor Deelproject C worden in totaal 45 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 42 voor bewoners en werknemers en 3 extra fietsnietjes voor bezoekers in de binnentuin. De basisnorm bedraagt 30 plaatsen voor de meergezinswoning, aangevuld met 2 voor de kantoorfunctie en 1 voor bezoekers. De voorziene capaciteit overstijgt deze norm en biedt dus voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen.

Binnen de gezamenlijke fietsenstalling worden 32 plaatsen georganiseerd in een dubbellaags systeem, aangevuld met 6 standaard fietsparkeerplaatsen en 4 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De stalling bevindt zich op maaiveldniveau, is overdekt, afsluitbaar en rechtstreeks bereikbaar via een afzonderlijke toegang vanaf de Hundelgemsesteenweg. De bezoekersstalling dient autonoom toegankelijk te zijn en wordt daarom vóór het badgesysteem ingepland, tenzij bewoners of werknemers de toegang op afstand kunnen bedienen. In de verdere uitwerking wordt bovendien voorzien in voldoende verlichting, oplaadpunten voor elektrische fietsen en duidelijke markeringen voor buitenmaatse fietsen.

Autoparkeren kan niet op eigen terrein worden ingericht. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uitgesloten vanwege de aanwezigheid van de beschermde Danszaal Bristol in het aanpalende deel van het bouwblok, waardoor grondverzet of structurele ingrepen een risico vormen voor het erfgoed. Ook maaiveldparkeren is niet mogelijk, aangezien het binnengebied volledig wordt onthard en ingericht als een collectieve groene tuin. Het project voorziet daarom in een externe parkeeroplossing via de parkeertoren van Ledeberg op wandelafstand.

Om het ontbreken van autoparkeerplaatsen te compenseren, wordt een verhoogd fietsparkeeraanbod voorzien met 12 bijkomende plaatsen, conform de stedelijke richtlijnen. Deze extra capaciteit wordt gerealiseerd binnen de bestaande ruimte, door de fietsenstalling te optimaliseren via een dubbellaags systeem voor reguliere fietsen. Op die manier kan de capaciteit worden verhoogd zonder bijkomende ruimtelijke impact, rekening houdend met de erfgoedcontext en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Door deze aanpak ontstaat een kwalitatieve en robuuste fietsparkeeroplossing die inspelt op de ruimtelijke beperkingen van de site en een volwaardig alternatief biedt voor het ontbreken van autoparkeerplaatsen, in lijn met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

A. INRICHTING 20251210-0005: BEMALING LEDEBERG HUNDELGEMSESTEENWEG

1/ Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

2/ Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 5 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 2 m verlaagd, van 1 m-mv tot 3 m-mv. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 7,33 m³/uur en 176 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 70 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA riolering.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.
Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie. Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuumbemaling toegepast. Retour via putten is niet aangewezen omdat bij beluchting van ijzerhoudend water de retourfilters door de ijzerneerslag verstopten.

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Het grondwater wordt geloosd in de RWA riolering.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het grondwater in de riolering is gelegen in overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging (info: [bemalingsvoorschriften OVAM](#))

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer OMV_2025075139.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

3/ Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II. Het lozingsdebiet zal minder dan 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal minder dan zes maanden duren. Uitzondering b voor rubriek 3.8 is van toepassing.

De lozing moet voldoen aan de milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

4/ Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige doorgang of omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers en fietsers. Deze voorwaarden worden als **bijzondere voorwaarden** opgenomen.

6/ Fauna en flora

Er wordt geen significante impact op de biodiversiteit verwacht.

B. INRICHTING 20251217-0049: WARMTEPOMPEN

Afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent. Voor de lozing van het huishoudelijk afvalwater wordt geen rubriek aangevraagd. Het lozen van huishoudelijk afvalwater is niet ingedeeld voor zover dat afvalwater afkomstig is van woongelegenheden. Het lozen van ander huishoudelijk afvalwater is pas ingedeeld als het lozingsdebiet meer dan 600 m³/jaar bedraagt. Het afvalwater wordt geloosd in de riolering die is aangesloten op een RWZI.

Lucht

De aanvraag omvat de exploitatie van 10 lucht-water warmtepompen voor de appartementen, 3 lucht-water warmtepompen voor de woningen en het kantoor en een geothermisch warmtepompsysteem voor de studentenhuysvesting.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410A, R407C en R32 (type HKF).

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) dient nagegaan te worden.

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-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

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.

Geluid en trillingen

De warmtepompen worden volgens de aanvraag op voldoende afstand van derden geplaatst en voorzien van een stille nachtmodus zodat geluidsoverlast of trillingen door deze installaties vermeden wordt en aan aan de geldende VLAREM-normen voldaan wordt. Er wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid om een omkasting rond de warmtepompen te plaatsen zodat de geldende norm op kortere afstand wordt gehaald. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bodem

Er zal gebruik gemaakt worden van een geothermie. De diepte van de boringen hiervoor zullen niet dieper zijn dan het dieptecriterium van 150 m zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2quinquies van Vlarem II (<http://dov.vlaanderen.be/>) en de boringen zijn

gelegen buiten een beschermingszone type III. De aangevraagde boringen zijn niet ingedeeld. De bepalingen van Vlarem II Hoofdstuk 6.9. in verband met het beheersen van bodem- en grondwaterverontreiniging bij niet ingedeelde inrichtingen zijn van toepassing.

De voormalige danszaal krijgt een invulling als gemeenschappelijke (leef)ruimte en bij uitbreiding als buurtondersteunende, polyvalente zaal. Als opmerking wordt meegegeven dat publiek toegankelijke evenementen met muziekactiviteiten die in een polyvalente zaal worden georganiseerd steeds dienen te voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichting 20251210-0005: Bemaling Ledeberg Hundelgemsesteenweg

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ TOTAAL: 7 193 m ³ over 70 kalenderdagen; Gemiddeld dagdebiet: 103 m ³ /dag (4.29 m ³ /u); Maximum dagdebiet: 176 m ³ /dag (7.33 m ³ /u) Nieuw	7193 m ³

Inrichting 20251217-0049: Warmtepompen

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - 10 warmtepompen met een vermogen van 3 kW (WP1) - 3 warmtepompen met een vermogen van 5 kW (WP2) - 1 warmtepomp horende bij de geothermie van 30 kW (GEO) Nieuw	75 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_2025075139 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 restauratie van de historische danszaal 'Bristol', de sloop en wederopbouw van een studentenhuysvesting met 50 studentenkamers, de nieuwbouw van twee rijwoningen en een meergezinswoning met 10 entiteiten, de nieuwbouw van een atelierruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen en het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen aan CHATEAU CLASSICS nv (O.N.:0434012741) gelegen te Hundelgemsesteenweg 169-175, 177-181, Weldadigheidstraat 2 en 10-12, 9050 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling Ledeberg Hundelgemsesteenweg en Warmtepompen met inrichtingsnummer 20251210-0005 en 20251217-0049 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Warmtepompen, 20251217-0049: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - 10 warmtepompen met een vermogen van 3 kW (WP1) - 3 warmtepompen met een vermogen van 5 kW (WP2) - 1 warmtepomp horende bij de geothermie van 30 kW (GEO) Nieuw	75 kW
Bemaling Ledeberg Hundelgemsesteenweg, 20251210-0005: 53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ TOTAAL 7 193 m ³ over 70 kalenderdagen Gemiddeld dagdebiet: 103 m ³ /dag (4.29 m ³ /u) Maximum dagdebiet: 176 m ³ /dag (7.33 m ³ /u) Nieuw	7193 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De tijdelijke vergunning voor de bemaling (inrichting 20251210-0005) wordt verleend voor een termijn van 70 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor exploitatie van de warmtepompen (inrichting 20251217-0049) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 april 2026 met kenmerk 073558-006/PJ/2026).
- Het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 23 april 2026 onder ref. 5000127106 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Farys**, afgeleverd op 23 maart 2026 met kenmerk AD-26-170, moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Proximus**, afgeleverd op 3 maart 2026 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Wyre**, afgeleverd op 5 februari 2026 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Onroerend Erfgoed** (advies van 25 maart 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.210) moet strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in **het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 23 februari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Behoud van erfgoedwaarde

- Gevelafwerking van het café: behoud de bestaande afwerking op de eerste en tweede verdieping aan straatzijde. Pas de nieuwe steen voor het gelijkvloers aan op deze van de eerste en tweede verdieping (maat, kleur, afwerking en metselverband). Voeg een vlakke band toe tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping in hetzelfde materiaal als de plint;
- Volg precies de in het dossier opgenomen fasering (chronologie werken);

- Bezorg voorafgaand aan de uitvoering de uitvoeringstekeningen van de lanterneau en de stabiliteitstechnische ingrepen bij het metalen skelet (kolommen en liggers in de muur) en in de aansluiting tussen de opgaande muur (muurplaat) en de dakconstructie;
- Vermijd breuk of onthechting van de tegels bij het maken van nieuwe openingen in de kopse gevel;
- Herstel gevelafwerking exterieur: leg voorafgaand aan de uitvoering technische fiches voor van (niet limitatief): pleisterwerk, voegmortel, schilderwerk,
- Herstel de mogelijke schade ontstaan door de werken vervat in dit dossier. Maak een staat van bevinding op bij start en einde van de werken. Overleg de restauratieve aanpak voorafgaand met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Fietsparkeren

- **Deelproject A- studentenhuisvesting**
 - **De bezoekersstalling moet autonoom toegankelijk zijn.**
Zij mag niet achter een badgesysteem liggen als bezoekers hun fiets hierdoor niet zelfstandig kunnen stallen.
Indien de toegangspoort niet door bewoners of werknemers op afstand kan worden bediend, moet een afzonderlijke bezoekersstalling vóór het hekwerk worden voorzien.
 - **In de definitieve uitwerking moet voldoende functionele verlichting worden aangebracht** in de bezoekersstalling én in de fietsenstalling voor bewoners.
 - **Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen worden voorzien**, op een manier die veilig, vlot toegankelijk en functioneel bruikbaar is.
- **Deelproject C- meergezinswoning met kantoorruimte**
 - **Verbreden van het toegangspad naar de fietsenstalling**
Het toegangspad naar de stalling moet verbreden worden tot minstens 2,00 m (nu ca. 1,80 m), conform de gebruiksnormen voor comfortabele en veilige ontsluiting.
 - **Autonoom toegankelijke bezoekersstalling**
De bezoekersstalling moet zonder tussenkomst van bewoners of werknemers toegankelijk zijn. Indien een badgesysteem niet autonoom kan worden bediend, moet de bezoekersstalling voor het hekwerk worden ingepland om foutief stallen te vermijden.
 - **Markering buitenmaatse fietsen**
De buitenmaatse fietsstallingsplaatsen moeten duidelijk op de vloer worden gemarkeerd, zodat de zones voor brede of afwijkende fietsen ondubbelzinnig herkenbaar zijn.
 - **Functionele verlichting**
De volledige fietsenstalling moet worden voorzien van voldoende en gelijkmatige functionele verlichting, zodat de fietsen veilig kunnen worden gestald en verwijderd.
 - **Oplaadpunten voor elektrische fietsen**
In de fietsenstalling moeten voldoende laadpunten voor elektrische fietsen worden geïntegreerd, conform hedendaagse mobiliteitsnoden.

Groendaken

Alle groendaken dienen te worden uitgevoerd met een minimale buffercapaciteit van 50 liter per m². Hiermee wordt verzekerd dat het groendak effectief bijdraagt aan het opvangen en vertraagd afvoeren van hemelwater binnen de mogelijkheden van het perceel.

Afwatering dakterras

Voor de eengezinswoningen gelegen in de Weldadigheidsstraat 2 en 10/12 wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de afwatering van het dakterras niet mag worden aangesloten op het huishoudelijk afvalwaterstelsel, maar verplicht dient te worden aangesloten op een afzonderlijke hemelwaterafvoer, zodat het hemelwater gescheiden wordt aangeboden aan het openbaar domein.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm 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.

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

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

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan (woningen thv de Weldadigheidstraat).

Afwatering van inpandige en uitpandige terrassen

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Oprit

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien, de bestaande opritten zijn op te breken (zie ook opmerkingen).

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Openbare verlichting

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van gevelarmaturen, kabels en voedingskastjes van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Openbaar domein

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

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

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

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

Nieuwe gevelmuren

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

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

Sloopopvolgingsplan- asbestverwijdering

- De invulling mag niet storend zijn voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden
- 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.
- De sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog niet bemonsterde asbestverdachte toepassingen (zie sloopopvolgingsplan, ondermeer roofing) werden onderzocht door middel van een monstername.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Inrichting 20251210-0005: Bemaling Ledeberg Hundelgemsesteenweg

1. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

2. De lozing van het grondwater in de riolering is gelegen in overstromingsgebied. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen.

3. De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer OMV_2025075139.

4. In de buurt zijn woningen aanwezig. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

5. Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige doorgang of omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers en fietsers.

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

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

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

Artikel 4:

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. Indien een hernummering van toepassing is dient hiervoor een termijn van 2 maanden te worden voorzien.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Oprit

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf de opritten op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen deze verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, 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.

Objecten openbaar domein

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

Voor het eventueel (tijdelijk) wegnemen van de nutskasten is contact op te nemen met de desbetreffende nutsmaatschappijen. Deze werken worden op uitgevoerd op kosten van de bouwheer en voor zover technisch haalbaar.

Voor het wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van verkeersborden voor het bouwterrein, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de borden terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Voor de spankabel van de bovenleiding van de tram moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn via e-mail: traminfra.ovl@delijn.be.

Bemaling

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II.

Warmtepompen

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) dient nagegaan te worden. 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 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.

Geluid

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

Publiek toegankelijke evenementen met muziekactiviteiten die in een polyvalente zaal (vb. de voormalige danszaal) worden georganiseerd, dienen steeds te voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II.

Asbestverwijdering

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05829 - OMV_2025075139 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie van de historische danszaal 'Bristol', de sloop en wederopbouw van een studentenhuysvesting met 50 studentenkamers, de nieuwbouw van twee rijwoningen en een meergezinswoning met 10 entiteiten, de nieuwbouw van een atelierruimte in het binnengebied na sloop van de bestaande gebouwen en het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Weldadigheidstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025075139

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Bristol_T_N_4_Terreinprofiel 4 nieuw.pdf	scs2gAL/TKWg6GRS+4P0Pw==
BA_Bristol_T_N_3_Terreinprofiel 3 nieuw.pdf	2uOOop6Hk75n1ZYMqQpBrw==
BA_Bristol_T_N_3_Terreinprofiel 3 nieuw.pdf	WOYs8PbfNr5y3ZCmWGR8Ag==
BA_Bristol_T_N_2_Terreinprofiel 2 nieuw.pdf	mpsVMJbHT32CTrgE25KMXA==
BA_Bristol_T_N_2_Terreinprofiel 2 nieuw.pdf	5pAGwX1g9D/OA60mFqJXVw==
BA_Bristol_T_N_1_Terreinprofiel 1 nieuw.pdf	pzwWHebfVllsCRQs/Kilog==
BA_Bristol_T_B_4_Terreinprofiel 4 bestaand.pdf	mxjbMe7MUDcEagqknoxfbQ==
BA_Bristol_T_B_3_Terreinprofiel 3 bestaand.pdf	OI2kVLSI/rbYfqFtaoAPpQ==
BA_Bristol_T_B_3_Terreinprofiel 3 bestaand.pdf	OI2kVLSI/rbYfqFtaoAPpQ==
BA_Bristol_T_B_2_Terreinprofiel 2 bestaand.pdf	f677t9giM/Szl6dmLYypgQ==
BA_Bristol_T_B_2_Terreinprofiel 2 bestaand.pdf	f677t9giM/Szl6dmLYypgQ==
BA_Bristol_T_B_1_Terreinprofiel 1 bestaand.pdf	xB+B7hcGNYipKiiS19HF0A==
BA_Bristol_S_N_I_Snede II'.pdf	ZQ84n5wqn2BpyvaOCJOE5w==
BA_Bristol_S_N_H_Snede HH' - V2.pdf	ApmiBvspFPyUv5O2ZKPQhA==

BA_Bristol_S_N_G_Snede GG'.pdf	0q/f5IRF05YX0F77GJ6Sxw==
BA_Bristol_S_N_F_Snede FF' - V2.pdf	USewMQJkG84fAQyAo0AAIw==
BA_Bristol_S_N_F_Snede FF' - V2.pdf	PJp9HJ/whNq01bDT6d4AcQ==
BA_Bristol_S_N_E_Snede EE' - V2.pdf	df3PEq911vYxsxhCHHIIbg==
BA_Bristol_S_N_D_Snede DD'.pdf	ziWNgcEpUIMkov1oVRmjbA==
BA_Bristol_S_N_C_Snede CC' - V2.pdf	dIphdCelMw32B0NQ7WdaZQ==
BA_Bristol_S_N_B_Snede BB' - V2.pdf	sTfYZsXZ+7QqlDIfe89ulw==
BA_Bristol_S_N_A_Snede AA'.pdf	2hDRF+nWGu7Vvg+bzMqF3Q==
BA_Bristol_S_B_F_Snede FF' bestaand.pdf	+d1Rc58rlQ2TnKKNuULwjQ==
BA_Bristol_S_B_E_Snede EE' bestaand.pdf	zQx4wPNtSWJ/vDm//0YsWg==
BA_Bristol_S_B_A_Snede AA' bestaand.pdf	fl/gCmtPJAzuh0bZcj+EMQ==
BA_Bristol_P_N_7_Plafondplan dansaal.pdf	p4PTIANFW9plAqO1/GQuJA==
BA_Bristol_P_N_6_Plan Rioleringsplan - V2.pdf	CDzOEC2XnFykNvc/IF+bqA==
BA_Bristol_P_N_6_Plan Rioleringsplan - V2.pdf	IFBldBFIJwPT0D4+nUYM7Q==
BA_Bristol_P_N_5_Dakenplan - V2.pdf	en/aqz/1+5RvHOu1jUsfxQ==
BA_Bristol_P_N_5_Dakenplan - V2.pdf	SFd8F83bQAgF6+XCC8Gh0Q==
BA_Bristol_P_N_4_Plan +3 - V2.pdf	mJw2mSlufx2izfFEFXsFPg==
BA_Bristol_P_N_4_Plan +3 - V2.pdf	vG9xQ6ua+BZENGHWNxpDeQ==

BA_Bristol_P_N_3_Plan +2 - V2.pdf	tx+IJMTmVIQaEEo9qfBR5Q==
BA_Bristol_P_N_3_Plan +2 - V2.pdf	rhdZnq0f8ykkgOGCxtQg0w==
BA_Bristol_P_N_2_Plan +1 - V2.pdf	NYiOhvolzwSSlad6uWBy3Q==
BA_Bristol_P_N_2_Plan +1 - V2.pdf	lqKsJAyfnv5WfReuuAEG+Q==
BA_Bristol_P_N_1_Plan +0 - V2.pdf	1rcGCgFKGUtTcy+urLZYQ==
BA_Bristol_P_N_1_Plan +0 - V2.pdf	1rcbVKPt4l27liWzfsVFTA==
BA_Bristol_P_B_3_Plan +2.pdf	wgzBo62CzOpMaVztchozCQ==
BA_Bristol_P_B_2_Plan +1.pdf	nqVv7ZD8KOTwMrBR6/6ZxA==
BA_Bristol_P_B_1_Plan +0.pdf	xQ40r6hrTVhcMRKQCoP6ew==
BA_Bristol_L_N_1_Legende.pdf	V0kV+7NfO8NM+DOfZoMG1g==
BA_Bristol_L_N_1_Legende.pdf	5EkFe09fw8YA9LuKorPG0Q==
BA_Bristol_I_N_2_Overzichtsplan nieuw - V2.pdf	H3mvulrZZZ7Utp/Ghqp0ow==
BA_Bristol_I_N_2_Overzichtsplan nieuw - V2.pdf	XQhWgzr/qCGXgQHXLy6YGQ==
BA_Bristol_I_N_1_Inplantingsplan nieuw - V2.pdf	ERifLw6WQQwvdgD70vOtHw==
BA_Bristol_I_N_1_Inplantingsplan nieuw - V2.pdf	HgPddfrLC533aS9NbXsOSA==
BA_Bristol_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	n9euibzWqukOckfVyw7xfQ==
BA_Bristol_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	Oc9w/c4m3s/X6eG8lZkaXw==
BA_Bristol_G_N_9_Zuidwestgevel - kantoor.pdf	jwtRrBoZedNQHKCaLwpm5g==

BA_Bristol_G_N_8_Zuidwestgevel - danszaal.pdf	0GAF40AKAHx48JeWucOnZw==
BA_Bristol_G_N_7_Zuidoostgevel studentenhuysvesting.pdf	Cr+6nPmW6RD7N95E+fikRw==
BA_Bristol_G_N_6_Noordoostgevel studentenhuysvesting.pdf	fzVqcspg831YhEO/G1UeWA==
BA_Bristol_G_N_5_Noordoostgevel - appartementen.pdf	sRm923LZf4n5L6efHWmR+A==
BA_Bristol_G_N_4_Zuidoostgevel.pdf	zgaTcdeXGLWzTSobiDhQiw==
BA_Bristol_G_N_4_Zuidoostgevel.pdf	MS8UGR+tKP5pwE0X47VOeQ==
BA_Bristol_G_N_3_Noordoostgevel.pdf	2t86I53eOzImpwsIPvZAhQ==
BA_Bristol_G_N_3_Noordoostgevel.pdf	rNAOuAbqJJIV7zwevBOtFw==
BA_Bristol_G_N_2_Noordwestgevel - V2.pdf	2kVmpTMOh/qiS1A7VqEjGg==
BA_Bristol_G_N_1_Zuidwestgevel.pdf	wq4moc6NRHl+8VSQ2yqghQ==
BA_Bristol_G_N_1_Zuidwestgevel.pdf	nwYub+5cuA26Sig6JOBa5g==
BA_Bristol_G_B_4_Zuidwestgevel danszaal bestaand.pdf	B3CAEoxGqyAzjsQMuRbzFg==
BA_Bristol_G_B_3_Noordoostgevel bestaand.pdf	5vCXPR8Cdj/1l7wCxqaj/g==
BA_Bristol_G_B_2_Zuidwestgevel bestaand.pdf	rjvNdsklLeal8cetckoNfA==
BA_Bristol_G_B_2_Zuidwestgevel bestaand.pdf	ICN0b0cH2VobnrgGbT9xRQ==
BA_Bristol_G_B_1_Noordwestgevel bestaand.pdf	b9iJsJ96j5K0TD/wGxHRdQ==