



2026_CBS_06194 OMV_2026034642 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvestiging na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom, lozen huishoudelijk afvalwater en exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Bargiekaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

VAN HYFTE INVEST BV met als contactadres Van Leeg tot Zand 12, 8200 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2026034642) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 maart 2026.

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

- Onderwerp: het bouwen van een grootschalige studentenhuysvestiging na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom, lozen huishoudelijk afvalwater en exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Bargiekaai 2, 2A en 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 3646/2 L en 3648K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, plaats en bestaande toestand

Omgeving

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op twee aanéengesloten percelen (3646/2L en 3468K) gelegen langs de Bargiekaai in de wijk Rabot-Blaisantvest. De Bargiekaai loopt langsheen de waterloop de Coupure en wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Ter hoogte van de Guldenvliesstraat is deze aaneengesloten bebouwing onderbroken en reikt een nieuw deel van de Odisee Technologicampus KULeuven tot aan de Bargiekaai (onderwijsgebouw, studentenhuysvesting en park).

De percelen van de aanvraag bevinden zich in het meest zuidelijke deel van de Bargiekaai, nabij de aansluiting op de Noordstraat, Waldamkaai en de Bargiebrug. Ter hoogte van de aanvraag maakt de Bargiekaai een kleine lus met centraal een parking en hoogstammig groen. De percelen bevinden zich op de hoek met de – aan het water parallel lopende – Bargiekaai en deze lus.

Het eerste perceel (3468K) is gelegen op de hoek aan de waterzijde. Op het linkeraanpalende perceel bevindt zich een eengezinswoning (Bargiekaai 4) bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

Het tweede perceel (3646/2L) bevindt zich langs de lus. Het perceel bevindt zich aan de achterzijde van de panden Bargiekaai 4-8 en paalt tevens aan de Odisee Technologicampus. Op het rechteraanpalende perceel bevindt zich een Stadsschool (Toren van Babel). De school beschikt aan de straatzijde over een hoofdvolume van twee hoge bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de achterzijde beschikt de school evenwel over een bouwvolume van vier bouwlagen, opnieuw afgewerkt met een plat dak. Beide volumes worden met elkaar verbonden via een gelijkvloers aanbouwvolume (met HS-cabine). Het gelijkvloerse aanbouwvolume en het achterliggende bouwvolume zijn gelegen langsheen voorliggend project.

Plaats

In totaal beschikken beide percelen over een totale oppervlakte van 1170m². Aan de straatzijden beschikt het projectgebied over een geknikte rooilijn bestaande uit vier delen:

- Het eerste deel van de rooilijn ligt in aansluiting op de rooilijn van het linkeraanpalende pand (Bargiekaai 4) en beschikt over een breedte van 10,91m.
- Het tweede deel van de rooilijn, gelegen op de hoek, beschikt over een breedte van 4,46m.
- Het derde deel van de rooilijn, gelegen langsheen de lus van de straat, beschikt over een breedte van 18,43m.

- Het vierde deel, in aansluiting op de rooilijn van de rechteraanpalende school (Bargiekaai 1), beschikt over een breedte van 9,09m.

Programma en morfologie

Op het hoekperceel bevindt zich in bestaande toestand een eengezinswoning. De woning is groter dan 220m² (netto vloeroppervlakte) en is geen te beschermen eengezinswoning. Het pand heeft een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een mansardedak. Aan de achterzijde beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het volledige perceel is volgebouwd.

Op het tweede perceel bevindt zich aan straatzijde een meergezinswoning bestaande uit een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen overwegend afgewerkt met een plat dak. Aan de achterzijde beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Op het perceel bevindt zich palend aan de perceelsgrenzen met de panden Bargiekaai 4-8 ook een bijgebouw afgewerkt met een plat dak.

Inrichting buitenruimte

In totaal beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 460,50m². In de buitenruimte bevinden zich twee hoogstammige bomen:

- De eerste hoogstammige boom betreft een treurwilg met een stamomtrek van 2,95m (gemeten op 1m hoogte t.o.v. het maaiveld). De treurwilg bevindt zich op 8,10m afstand van de achterste perceelsgrens (Bargiekaai 7-8) en 16,35m afstand van de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4-6).
- De tweede hoogstammige boom betreft een meerstammige esdoorn met een stamomtrek van 0,95m (gemeten op 1m hoogte t.o.v. het maaiveld). De esdoorn bevindt zich op 11,36m afstand van de achterste perceelsgrens (Bargiekaai 7-8) en 11,28m afstand van de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4-6).

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

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop van de bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing op de site wordt gesloopt. Op verscheidene plaatsen wordt niet opnieuw aangebouwd en komen scheidingsmuren vrij te liggen. *De aanvraag is niet duidelijk over wat gebeurt met de vrijgekomen scheidingsmuur aan de achterzijde van het perceel Bargiekaai 6.*

2/ Rooien van een hoogstammige boom

De esdoorn wordt gerooid.

3/ Oprichting van een nieuwbouwvolume

3A/ PROGRAMMA

In het nieuwbouwvolume wordt een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten voorzien (verder: grootschalige studentenhuysvesting). Het project bevat 61 studentenunits en een conciërgewoning met 2 slaapkamers. In totaal beschikt het project over:

- 18 studentenkamers zonder eigen voorzieningen.

- 20 studentenkamers met eigen toilet en douche.
- 23 studentenstudio's met eigen toilet, douche en kookvoorziening.

In totaal worden vijf gemeenschappelijke leefkeukens voorzien waarvan twee leefkeukens op het gelijkvloers (26,50m² en 34,80m²) en één op het eerste, tweede en derde verdiep (telkens 26,50m²). In totaal worden er vier gemeenschappelijke toiletten plus een gemeenschappelijk integraal toegankelijk toilet voorzien, en vier gemeenschappelijke douches.

3B/ INPLANTING EN MORFOLOGIE

Inplanting

Het gebouw wordt tegenaan de rooilijn geplaatst behalve op de hoek. Op de hoek springt het gebouw beperkt terug t.a.v. de rooilijn om zo een bredere hoekgevel te kunnen realiseren.

Bouwhoogte en dakvorm

Aan de straatzijden van het projectgebied wordt een nieuwbouwvolume opgericht bestaande uit vijf bouwlagen en plat dak. Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 16,78m gemeten t.o.v. het hoogste punt van het trottoir en 17,50m gemeten t.o.v. het laagste punt van het trottoir.

De vijfde bouwlaag is gedeeltelijk teruggetrokken. Ten opzichte van de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4) is dat ca. 3,90m, ten opzichte van de rooilijn aan de waterzijde ca. 2,75m en ten opzichte van de rooilijn op de hoek minimum ca. 1,50m. Aan de achterzijde van het pand is het project ook beperkt teruggetrokken t.o.v. de achtergevellijn, ca. 1m.

De vierde bouwlaag beschikt over een kroonlijsthoogte van 13,03m gemeten t.o.v. het hoogste punt van het trottoir en 13,75m gemeten t.o.v. het laagste punt van het trottoir. De balustrade van het dakterras reikt 1,05m boven deze kroonlijst.

De fietsenberging heeft ook een plat dak en beschikt over een kroonlijsthoogte van 2,93m gemeten t.o.v. het hoogste punt van het trottoir en 3,65m gemeten t.o.v. het laagste punt van het trottoir. T.o.v. het maaiveld van de tuin is het volume 3,27m hoog.

Bouwdiepte

Langs de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4) en rechter zijperceelsgrens (Bargiekaai 1) heeft het hoofdvolume over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12m. Centraal reikt het hoofdvolume beperkt dieper. De maximale bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt ca. 15m.

Langs de rechter zijperceelsgrens (Bargiekaai 1) wordt een gelijkvloers aanbouwvolume opgericht afgewerkt met een plat dak (fietsenberging). De fietsenberging reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van maximaal ca. 28m. Tot slot beschikt het pand aan de achterzijde over een beperkte luifel die de fietsenberging en het hoofdvolume met elkaar verbindt. De luifel heeft dezelfde hoogte als de fietsenberging.

Wijziging gabarieten op perceelsgrenzen

De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Bargiekaai 4) wordt t.h.v. het nieuwe hoofdvolume opgetrokken. Vanaf de rooilijn tot een bouwdiepte van ca. 10,88m bedraagt de ophoging grotendeels 3,66m (tot 12,85m boven het nulpil). Vanaf een bouwdiepte van 10,88m tot 12m wordt de scheidingsmuur opgetrokken met 8,52m.

De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Bargiekaai 1) wordt t.h.v. het nieuwe hoofdvolume opgetrokken. Vanaf de rooilijn tot de bouwdiepte van 12m is dat maximaal 10,33m. De aangebouwde nieuwe fietsenberging is lager dan de bestaande scheidingsmuur.

3C/ INDELING

Toegang, onderdoorgang en fietsenstalling

De toegang van het project bevindt zich in het langste gevelvlak, gelegen langs de lus van de Bargiekaai (pleingevel). De toegang betreft een onderdoorgang in het gebouw, met aan de straatzijde een breedte van 6,15m. De minimale breedte in de onderdoorgang bedraagt evenwel 3,30m en 2,05m t.h.v. het hek. De onderdoorgang wordt afgesloten met een poortje met een hoogte van ca. 1,45m. Deze bevindt zich minimaal 2m dieper dan de rooilijn.

De onderdoorgang geeft toegang tot de buitenruimte waarvan het verharde deel 36cm hoger is gelegen dan het dorpelpeil aan de straat. Het hoogteverschil wordt overbrugd door twee hellingen gelegen langs de rechterzijde van de onderdoorgang:

- De eerste helling beschikt over een lengte van 3m en overbrugt een niveauverschil van 18cm. Het hellingspercentage bedraagt bijgevolg 6%.
- In aansluiting op deze eerste helling bevindt zich een vlak tussenbordes met een lengte van 1,50m.
- De tweede helling beschikt over een lengte van 6m en overbrugt een niveauverschil van 18cm. Het hellingspercentage bedraagt bijgevolg 3%. *Op het aangereikte grondplan wordt verkeerdelijk aangegeven dat deze tweede helling beschikt over een lengte van 4,50m en een hellingsgraad van 4%.*

Vanaf het verharde deel van de buitenruimte heeft men toegang tot het gelijkvloerse aanbouwvolume waarin een gemeenschappelijke fietsenberging werd ingericht. De fietsenberging heeft ruimte voor 64 staanplaatsen. Er worden 20 staanplaatsen voorzien via een dubbellaags systeem, 40 plaatsen via een enkellaags hoog-laagsysteem en vier plaatsen via een hangstelsel. Voor de poort van de onderdoorgang zijn acht staanplaatsen voorzien voor bezoekers. In de onderdoorgang zijn er langsheen de tweede helling aan de rechterzijde bijkomend zes staanplaatsen voor bezoekers ingericht. De staanplaatsen voor bezoekers zijn allen voorzien in een enkellaags hoog-laagsysteem.

In de onderdoorgang kan men toegang nemen tot de woonvertrekken. De toegang tot het deel gelegen aan de rechterzijde van de onderdoorgang bevindt zich centraal. De toegang is te bereiken via het bovenvermelde tussenbordes in aansluiting op de eerste helling. De toegang tot het deel gelegen aan de linkerzijde van de onderdoorgang bevindt zich eveneens centraal en kan op twee manieren bereikt worden. Ofwel via een trap gelegen langs de linkerzijde ofwel via de bovenvermelde hellingen en een bijkomende derde helling gelegen aan de linkerzijde. De helling beschikt over een lengte van 8m en overbrugt een niveauverschil van 50cm. De helling beschikt over een hellingspercentage van 6,25%. De helling beschikt over een breedte van 1,35m exclusief de balustrade en 1,45m inclusief de balustrade.

Overige indeling gelijkvloers

Aan de linkerzijde van de onderdoorgang bevindt zich acht studentenunits gescheiden door een centrale gang. Tegenaan de linker zijperceelsgrens bevindt zich een traphal die uitgaat op de centrale gang en ook beschikt over een rechtstreekse toegang via de tuin. Aan de straatzijde

bevinden zich vijf studentenunits, een afvalberging en een eerste leefkeuken (26,50m²). De leefkeuken bevindt zich op de hoek van het pand. Aan de achterzijde bevinden zich drie studentenunits. In de oksel aan de gangzijde bevindt zich een gemeenschappelijke douche en toilet.

Aan de rechterzijde van de onderdoorgang bevindt centraal een inkomhal met in aansluiting hierop een traphal gelegen aan de tuinzijde. Centraal bevindt zich in aansluiting op de inkomhal een lifthal van waaruit men toegang heeft tot de fietsenstalling en een integraal toegankelijk toilet. Aan de straatzijde bevindt zich een ruimte voor technieken en een leefkeuken (34,80m²).

Eerste, tweede en derde verdieping

Op de eerste, tweede en derde verdieping bevinden zich telkens 16 studentenunits van elkaar gescheiden door een centrale gang met langs weerszijden een traphal. Aan de straatzijde bevinden zich 10 studentenunits met op de hoek een leefkeuken (26,50m²). Aan de achterzijde bevinden zich zes bijkomende studentenunits met in de oksel een gemeenschappelijke douche en toilet.

Vierde verdieping

Op het vierde verdiep bevinden zich aan de straatzijde in het niet teruggetrokken deel vijf studentenunits. Aan de achterzijde bevinden zich verschillende ruimtes voor technieken. Op de hoek, in het teruggetrokken deel, bevindt zich een conciërgewoning van 78,19m². De woning beschikt aan de voorzijde over een ruime leefkamer met keuken, van waaruit men toegang heeft tot een dakterras (22,20m²). Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers.

3D/ GEVELS

Voorgevelvlakken

De onderzijde van de straatgevels worden tot een hoogte van 5,15m (gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil) voorzien van een lichtgroene tegel. Hierdoor onderscheidt zich een visuele plint van t.o.v. het bovenliggend gevelvlak dat wordt uitgewerkt in een donkergroene gevelsteen. De vijfde, deels teruggetrokken bouwlaag, kent tevens een combinatie van een lichtgroene tegel en donkergroene gevelsteen.

Alle vensterbanken, sierlijsten en dakranden worden uitgewerkt in een grijze kleur met betonlook. De ramen hebben een aluminium buitenschrijnwerk in een bruingrijze kleur. Alle balustrades en het hekwerk aan de straat zijn in een donkergrijs genuanceerd metaal.

Achtergevelvlakken

De achtergevelvlakken worden van een gelijkaardige afwerking voorzien. De onderzijde, alsook de gevelvlakken in de onderdoorgang en de gevelvlakken van het aanbouwvolume worden voorzien in een lichtgroene tegel. De bovenliggende gevelvlakken worden afgewerkt in een donkergroene gevelsteen.

Vrije geveldelen

Nieuwe vrijstaande geveldelen tegen de perceelsgrens met Bargiekaai 1 en 4 worden afgewerkt in grijze gevelleien.

Sierlijsten en uitkragingen

Om de zwaarte van de gevels te breken, wordt in de gevels verscheidene sierlijsten voorzien en wordt ook de dakrand gearticuleerd. Ter hoogte van de voorgevels kragen deze sierlijsten en de dakrand uit t.o.v. de rooilijn. *De aanvraag is niet duidelijk over de positie van de sierlijsten en dakranden. De grondplannen verschillen van de gevels en snedes. Er wordt voor de sierlijsten en dakranden uitgegaan van de gevels en snedes, welke het meest gedetailleerd zijn:*

- Tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping bevindt zich op een deel van de hoekgevel een sierlijst. De sierlijst bevindt zich ca. 3,15m boven het voorliggend trottoirpeil. De hoekgevel springt beperkt terug t.o.v. de rooilijn. Op de meest zuidelijke hoek kraagt de sierlijst alsnog 10cm uit, voorbij de rooilijn.
- Tussen de eerste en tweede verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige hoekgevel en langsheen de pleingevel tot aan de knik. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 6,33m en maximaal 7,01m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- Tussen de tweede en de derde verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige gevel. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 9,48m en maximaal 10,20m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- De dakrand van de derde verdieping loopt tevens door over de volledige gevel. Deze dakrand bevindt zich minimaal 12,88m en maximaal 13,60m boven het voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- De niet teruggetrokken dakrand van de vierde verdieping, langsheen de pleingevel, bevindt zich minimaal 16,75m en maximaal 17,35m boven het voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn.

3E/ RIOLERING

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval- en hemelwater. De afvoer van de toiletten wordt aangesloten op twee septische putten (elk met een inhoud van 10.000 liter).

Het project heeft een totale dakoppervlakte van 553,7m² waarvan 29,1m² aangelegd als dakterras, 151,5m² als groendak en 373,1m² als gewoon plat dak.

Het gewone dakvlak, het dakterras en 11,4m² verharding (uitpandige helling) worden aangesloten op drie hemelwaterputten met een totale inhoud van 45.000 liter. De overloop van de hemelwaterputten gaat naar twee bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's tot 40cm diep) met een totale oppervlakte van 38,5m² en een volume van 15,4m³ of 15.400 liter.

De groendaken (met buffervolume van 50 liter/m²) worden niet aangesloten op de hemelwaterput maar gaan rechtstreeks naar de infiltratievoorziening.

De overige verharding in de tuinzone water af op eigen terrein, in het naastliggende groen.

4/ Heraanleg van de buitenruimte

Na aanpassingswerken beschikt het project aan de achterzijde over een onbebouwde buitenruimte van ca. 600m². Deze buitenruimte wordt beperkt verhard aangelegd. Het betreft een verharde terrasstrook van ca. 37m² in aansluiting op de verharding in de onderdoorgang en twee verharde terraszones in het binnengebied (samen ca. 14m²).

De resterende buitenruimte is onverhard en wordt groen aangelegd. Het overgrote deel van de buitenruimte wordt daarbij aangelegd als ontoegankelijk groen bestaande uit een combinatie van lage en hoge beplanting. Het betreft de zones gelegen langsheen de perceelsgrenzen en een zone omheen de treurwilg. Binnen deze zones worden ook twee wadi's gerealiseerd. Een beperkte centrale zone wordt aangelegd in een toegankelijke grasbeplanting.

De achterste perceelsgrens, tegenaan de achterliggende Odisee Technologicampus, wordt afgezet met een haag met paal en draad.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Volgens ons zal 600 m ³ /jaar aan geloosd afvalwater zeker overschreden worden. Stel 64 aanwezige personen. Het gemiddeld waterverbruik per persoon en per dag bedraagt 100 liter, wat ook een benadering is van het geloosd debiet per persoon en per dag. Neem 64 personen x 100 l/persoon.dag = 6.400 liter/dag. Stel dat er bezetting is gedurende de helft van het jaar (rekening houdend met vakanties, weekends, ...), dan is er +/- 200 dagen bezetting per jaar. Dit zou komen op 6.400 x 200 = 1.280.000 liter lozing per jaar = 1.280 m ³ . Zelfs in optimistische benaderingen met halve bezetting (optimistisch dan vanuit het standpunt van lozing weliswaar), zal die 600 m ³ /jaar snel overschreden worden. klasse 3 Nieuw	1280 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) a. Er is beslist dat verwarming (en koeling, aangezien het toestel standaard beide functies kan leveren) zal gebeuren via een lucht/water warmtepomp van het type AquaSnap® 61AQ van Carrier. b. In de dakverdieping zal er een afgeschermd buitenruimte worden voorzien voor de plaatsing van de warmtepomp. Dit laat toe om het toestel correct te positioneren en te voorzien van de nodige vrije ruimte voor luchtaanzuig en -afblaas. Daarnaast maakt dit het mogelijk om bij het ontwerp en de plaatsing voldoende aandacht te besteden aan akoestiek, onder andere om weergalm en geluidsoverdracht naar binnenruimtes te beperken. c. Het gekozen toestel is opgebouwd uit twee autonome units die samen functioneren als één systeem. Dit ontwerp biedt extra zekerheid, aangezien bij uitval van één unit de andere unit de werking kan overnemen. klasse 3 Nieuw	68 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/06/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woonhuis en het oprichten van een gebouw met 2 woongelegenheden. (Litt. B-12-65)
- Op 20/03/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 35 bouwvallige huizen en 1 magazijn-garage. (KW B-11-67)
- Op 12/10/1970 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een houten duivenhok boven een bestaand magazijn. (KW B-27-70)
- Op 21/12/1970 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van bergplaatsen met duivenhokken op de verdieping op binnengronden (herneming van KW b-27-70 dd. 12/10/1970). (KW B-39-70)
- Op 24/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van een bergplaats op binnengronden. (KW B-23-73)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 mei 2026 onder ref. 075228-003/MLE/2026. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.
Besluit:

*Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzondere aandachtspunten:*

- *De inkomdeuren op het gelijkvloers die uitgeven op de onderdoorgang moeten geen brandweerstand hebben.*
- *Het afvallokaal moet uitgerust worden met een automatische blusinstallatie.*

3.2. De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 1 juni 2026 onder ref. omv-2026034642 - Behandeling in eerste aanleg-001. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket en werd ook geïntegreerd in punt 5 WATERPARAGRAAF.

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 mei 2026 onder ref. AD-26-431. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

DRINKWATER

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

3.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 mei 2026 onder ref. 5000127199. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

- *Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*
- *Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*
- *De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.*
- *Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*
- *De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen – voor elektriciteit:

- *Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*
- *Tellerlokaal: het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden. <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

3.5 Proximus

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 juni 2026 onder ref. JMS 668006. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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 mailbox van de subarea.*
- *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.

3.6. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 15 april 2026 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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. U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.*
- *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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WALDAM, goedgekeurd op 17 januari 1983, en is bestemd als een strook voor gesloten bebouwing en strook voor koeren en autobergplaatsen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

1/ Bouwhoogte

Volgens het BPA bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van het gebouw aan de straat max. 9m op de hoek en 6m in aansluiting op de school.

In de strook voor koeren is de hoogte beperkt tot 3,20m.

AFWIJKING 1

Het hoofdvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van maximaal 17,50m (t.o.v. het laagste punt van het trottoir). Bij de vierde bouwlaag is dat 13,75m.

BEOORDELING 1

Afwijking toegestaan: cfr. artikel 4.4.9/1 mag het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag (het BPA Waldam dateert uit 1983) en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Dit is in voorliggende aanvraag niet van toepassing.
- Afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg die een aanvulling vormen op de woongebieden van het gewestplan (cfr. Het koninklijk besluit van 28 december 1972). De onderliggende gewestplanbestemming is woongebied.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Dit is in voorliggende aanvraag niet van toepassing.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° van de VCRO bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Daarbij verduidelijkt art. 4.3.1§2 het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

"[...] 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)

b) Bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

- 1) *De rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2) *De rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;”*

De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, uitgaande van een rendementsverhoging, wordt hieronder toegelicht.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader *‘Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent’* goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip ‘ruimtelijk rendement’ binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ontharden, behoud kwetsbare stedelijke functies ...).

- In de nota *‘Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte Voor Gent’* wordt een coherente visie uitgeschreven met betrekking tot hoger bouwen. Hoger bouwen brengt immers zekere opportuniteiten met zich mee. Door hoger te bouwen ontstaat er namelijk ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we minder oppervlakte in beslag. Dit geeft kansen om te voorzien in een groter aandeel aan onbebouwde en onverharde buienruimte, hetgeen een belangrijke rol speelt in de verluchting en vergroening van de stad. In voorliggende aanvraag wordt hieraan voldaan. De footprint van het gebouw is beperkt. Het overgrote deel van het projectgebied blijft onbebouwd en wordt sterk vergroend.
- Een hoger bouwvolume moet evenwel voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. De mate van verdichting is daarbij afhankelijk van de omgeving waarin een gebouw zich bevindt. Voorliggende aanvraag is gelegen binnen het gewone weefsel van de Kernstad (19^e eeuwse wijken). Hier wordt in aanvang uitgegaan van een basisschaal van drie tot vier bouwlagen. Gezien voorliggende aanvraag gelegen is langs een waterweg, hetgeen gekenmerkt wordt door een zekere mate van openheid, kan hier akkoord gegaan worden met een bouwvolume van vier volwaardige bouwlagen. Dit wordt als uitgangspunt genomen voor alle toekomstige ontwikkelingen langs de waterzijde in de Bargiekaai.
- De aanvraag is daarenboven ook gelegen in de nabijheid van het stedelijk knooppunt van het Griendeplein. Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen. In dergelijke stedelijke knooppunten wordt verdichting en hoger bouwen gestimuleerd. Voorliggende percelen zullen in de toekomst bovendien gebruik kunnen maken van een nieuwe vlotte trage verbinding tot het knooppunt, via de Odisee-campus en langsheen de opengelegde Waldam. Dit werd zo voorzien in het gevalideerde masterplan van deze campus waarin ook voorliggende percelen en de rechteraantalende school vervat zitten. In het masterplan werd, in aansluiting op het perceel van aanvraag en op het perceel van de stadschool, eveneens een nieuwbouwvolume voorzien met een hoogte van 12,60m tot 16,80m (*in het inplantingsplan nieuwe toestand staat dit verkeerdelijk als ‘vergund’ ingetekend*). De zone gelegen voor het hoekgebouw van de aanvraag wordt in het masterplan bijkomend voorzien van een nieuwe groenblauwe

structuur waardoor de bestaande openheid ook verder zal toenemen. Gezien de ligging op de hoek en de nabijheid van het knooppunt kan akkoord gegaan worden met een bijkomend hoogteaccent in de vorm van een deels teruggetrokken vijfde bouwlaag.

Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat het bouwvolume in lijn ligt met de ruimtelijke toekomstvisie van de Stad. Er wordt daarnaast ook geoordeeld dat het hoger bouwvolume voldoende inpasbaar is binnen de bestaande omgeving:

- Het nieuwbouwvolume bevindt zich op meer dan 60m afstand van de overstaande bebouwingen. Aan de rechterzijde van het project bevindt zich een lus met parkeerhaven. De afstand tot de eerstvolgende bewoning bedraagt meer dan 60m. De impact van het nieuwbouwvolume op de overstaande bebouwing is bijgevolg beperkt.
- Het nieuwbouwvolume reikt betrekkelijk hoger dan het hoofdvolume van de rechteraanpalende school. De school beschikt aan de achterzijde van het perceel evenwel over een bouwvolume met een gelijkaardige bouwhoogte (16,80m). Het nieuwbouwvolume leidt bovendien niet tot schaduwinslag op de speelplaats van de school. De scheidingsmuur zal niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Op termijn beschikt de school bovendien ook over de mogelijkheid om aan de straatzijde op gelijkaardige wijze uit te breiden (zie eerder). De impact van het nieuwbouwvolume op de school is bijgevolg beperkt.
- Ten opzichte van de linkeraanpalende eengezinswoning (Bargiekaai 4) reikt het nieuwbouwvolume langsheen de perceelsgrens slechts één bouwlaag hoger (tot vier bouwlagen). Linkeraanpalende beschikt door deze ophoging evenwel over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. Dit ligt in lijn met de aanpalende woning Bargiekaai 5 waar recent een gelijkaardige uitbreiding werd vergund.
- De vijfde bouwlaag is teruggetrokken van de linkeraanpalende woningen. Zo bevindt de bouwlaag zich op ca. 3,90m afstand met de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4). De vijfde bouwlaag valt bijgevolg volledig binnen een hoek van 45° met de horizontale gemeten vanaf deze perceelsgrens. De impact van schaduwinslag ten gevolge van deze bouwlaag is bijgevolg beperkt. Aan de achterzijde van de vijfde bouwlaag bevinden zich ook hoofdzakelijk technische ruimtes. De eventuele negatieve impact door inkijk wordt hierdoor bijkomend beperkt.

Er wordt geoordeeld dat het voorliggende nieuwbouwvolume voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. In het voorliggende ontwerp werd een evenwicht gevonden tussen het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement in relatie tot de structuurvisie enerzijds en het voldoende inpassen van het gebouw in de omgeving anderzijds. Er wordt geoordeeld dat de eventuele negatieve impact ten gevolge van de meerhoogte gecompenseerd wordt door het bijkomend ontpitten en vergroenen van het binnengebied en de mogelijkheid van aanpalenden om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden.

AFWIJKING 2

De fietsenberging is 3,27m hoog boven het maaiveld van de tuin.

BEOORDELING 2

Afwijking toegestaan: overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

De afwijking is zeer beperkt (slechts 7cm). De bouwhoogte blijft ook lager dan de bestaande scheidingsmuren met de school op die plaats. De impact op de omgeving is bijgevolg onbestaand.

2/ Bouwdiepte

Volgens het BPA bedraagt de maximale bouwdiepte 15m langsheen de waterzijde en 10m langsheen het plein.

AFWIJKING

Langsheen de rechter zijperceelsgrens (Bargiekaai 1) beschikt het hoofdvolume over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12m (i.p.v. de maximale 10m). Centraal reikt het hoofdvolume beperkt dieper. De maximale bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt ca. 15m.

BEOORDELING

Afwijking toegestaan: overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Zowel langsheen de linker als rechter zijperceelsgrens wordt een bouwdiepte voorzien van 12m. Dergelijke bouwdiepte wordt als gangbaar bevonden binnen een stedelijke context. Ook in voorliggende aanvraag is dergelijke bouwdiepte aanvaardbaar. De bebouwingen aan de waterzijde beschikken over een gelijkaardige bouwdiepte. Bovendien laat het BPA aan de waterzijde een grotere bouwdiepte toe zijnde 15m. Het rechteraanpalende schoolgebouw beschikt over een hoofdvolume een bouwdiepte in lijn met de gevraagde 12m. Het voorzien van een bouwdiepte van 12m langsheen deze perceelsgrenzen is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar. De meerdiepte leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. Op termijn beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. Centraal wordt het hoofdvolume voorzien van een beperkte uitstulping met een bouwdiepte tot ca. 15m. De uitstulping is vooral gericht naar de open en ruime onbebouwde achterzijde van het eigen perceel. De uitstulping behoudt ook voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De impact op aanpalenden en de omgeving is bijgevolg beperkt.

3/ Dakvorm

Volgens het BPA moeten de gebouwen in de strook voor gesloten bebouwing worden afgewerkt met hellende daken.

AFWIJKING

Het nieuwe gebouw wordt voorzien van platte daken.

BEOORDELING

Afwijking toegestaan: overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Een afwerking met platte daken is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Zo beschikt zowel de linkeraanpalende eengezinswoning (Bargiekaai 3) en de rechteraanpalende school (Bargiekaai 1) over hoofdvolumes afgewerkt met een plat dak. Ook de Odisee-campus beschikt hoofdzakelijk over gebouwen met een plat dak. Verschillende panden gelegen aan de waterzijde beschikken over een afwerking met een plat dak. Een plat dak is bijgevolg inpasbaar in de omgeving.

4/ Materialen en kleuren

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven dak uitsteekt, zullen met veel zorg worden gecomponeerd en uitgevoerd in dezelfde materialen.

De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen. Zijn verboden: het gebruik van schreeuwende hel gekleurde materialen, het aanwenden van zichtbare betonplaten en sintelstenen.

AFWIJKING

De nieuwe vrijstaande geveldelen tegen de perceelsgrens met Bargiekaai 1 en 4 worden afgewerkt in grijze gevelleien, en dus niet in dezelfde materialen als de voor- en achtergevel (groene gevelsteen en tegels).

BEOORDELING

Afwijking toegestaan: overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Het gebruik van de leien maakt het mogelijk om een duidelijk onderscheid te maken tussen het architecturale concept, en het stedelijk spel van voor-, achter- en wachtgevels. Leien zorgen voor een verzorgde en sobere afwerking, de grijze kleur maakt dat het niet schreeuwerig is. Tot slot is deze materiaalkeuze ook toekomstgericht: leien zijn eenvoudig te verwijderen en laten flexibiliteit toe voor eventuele latere aanpassingen. De afwijking is hierdoor beperkt en aanvaardbaar.

5/ Uitspringende delen op gevels

Zijn verboden: de loggia's en gesloten balkons, de uitsprongen van meer dan 0,10m tot op 2,50m en de uitsprongen van meer dan 0,30m boven de 2,50m.

Zijn toegelaten: de open balkons, windschermen en kroonlijsten met uitsprongen dit tot 0,60m bedragen.

AFWIJKING

De aanvraag is niet duidelijk over de positie van de sierlijsten en dakranden. De grondplannen verschillen van de gevels en snedes. Er wordt voor de sierlijsten en dakranden uitgegaan van de gevels en snedes, welke het meest gedetailleerd zijn.

Ter hoogte van de hoekgevel kraagt de sierlijst/dakrand op drie niveaus tot maximaal ca. 55cm uit, voorbij de rooilijn.

- Tussen de eerste en tweede verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige hoekgevel en langsheen de pleingevel tot aan de knik. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 6,33m en maximaal 7,01m boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.
- Tussen de tweede en de derde verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige gevel. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 9,48m en maximaal 10,20m boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.
- De dakrand van de derde verdieping loopt tevens door over de volledige gevel. Deze dakrand bevindt zich minimaal 12,88m en maximaal 13,60m boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.

BEOORDELING

Afwijking toegestaan: overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

Het BPA Waldam dateert van 1983, de normering m.b.t. uitspringende delen op gevels zijn gedateerd. In het huidige Algemeen Bouwreglement van de Stad staan hierover meer actuele normen opgenomen, die daarenboven een uniform kader zijn en worden toegepast op het volledige grondgebied van Gent. De aanvraag voldoet aan de normering van het Bouwreglement, hiervoor wordt ook verwezen naar punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT. De afwijkingen worden met die reden als beperkt en aanvaardbaar beschouwd.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement.

Artikel 2.7: uitsprongen boven de openbare weg

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

- *tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

[...] Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 centimeter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. [...]

BEOORDELING

Het project bevat verscheidene uitstekende sierlijsten en dakranden. Dit zijn allemaal constructieve elementen. *De aanvraag is niet duidelijk over de positie van de sierlijsten en dakranden. De grondplannen verschillen van de gevels en snedes. Er wordt voor de sierlijsten en dakranden uitgegaan van de gevels en snedes, welke het meest gedetailleerd zijn.*

De verschillende sierlijsten langsheen de straat- en pleingevel kragen 10cm uit voorbij de rooilijn. Al deze sierlijsten bevinden zich hoger dan 3m boven het trottoirpeil. De dakrand van de derde verdieping en de niet teruggetrokken dakrand van de vierde verdieping, op een hoogte van respectievelijk meer dan 12m en 16m, kragen 20cm uit. Deze sierlijsten en dakranden voldoen aan de normeringen in het Bouwreglement.

De normeringen in het Bouwreglement beperken enerzijds het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen, en maken anderzijds toch kleinschalige uitsprongen mogelijk om esthetische, publiciteits- of functionele redenen. De afmetingen verschillen hierdoor per hoogte. Vanaf 4m is er geen aanrijgevaar meer en is de maximale toegelaten uitsprong niet genormeerd maar afhankelijk van de plaatselijke context.

In huidige aanvraag worden t.h.v. de hoekgevel verscheidene constructieve uitkragen voorzien tot maximaal ca. 55cm, voorbij de rooilijn. Al deze uitkragingen bevinden zich hoger dan 4m:

- Tussen de eerste en tweede verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige hoekgevel en langsheen de pleingevel tot aan de knik. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 6,33m en maximaal 7,01m boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.
- Tussen de tweede en de derde verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige gevel. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 9,48m en maximaal 10,20m

boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.

- De dakrand van de derde verdieping loopt tevens door over de volledige gevel. Deze dakrand bevindt zich minimaal 12,88m en maximaal 13,60m boven het voorliggende trottoirpeil. T.h.v. de hoekgevel bedraagt de uitsteek t.a.v. de rooilijn maximaal ca. 55cm.

De plaatselijke context laat deze constructieve uitkragingen toe. De openheid voor de hoekgevel, t.g.v. het naastliggende plein en het water aan de overzijde van de Bargiekaai, laten het toe om vanuit esthetische overwegingen een ruimere uitkraging te voorzien.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Artikel 5 van de gewestelijke verordening Toegankelijkheid geeft het volgende aan:

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

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

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

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

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

Het ontwerp is mits voorwaarden in overeenstemming met de verordening:

Artikel 25: vlakke wand- en vloerbreedte naast krukzijde

“Bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 50 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 45 cm gegarandeerd wordt.”

BEOORDELING

De toegangsdeur van de tuin naar de fietsenstalling beschikt niet over de noodzakelijke krukzijde aan de binnenzijde. De toegangsdeur tot de fietsenstalling moet als een automatische deur voorzien worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van een waterweg in beheer van Stad Gent (Lieve). De Lieve stroomt verder af naar de Leie, in beheer van de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Het project ligt ook in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West (op minder dan 50m van de Coupure).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het project heeft een totale dakoppervlakte van 553,7m² waarvan 29,1m² aangelegd als dakterras, 151,5m² als groendak en 373,1m² als gewoon plat dak.

Het gewone dakvlak, het dakterras en 11,4m² verharding (uitpandige helling) worden aangesloten op drie hemelwaterputten met een totale inhoud van 45.000 liter. De overloop van de hemelwaterputten gaat naar twee bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's tot 40cm diep) met een totale oppervlakte van 38,5m² en een volume van 15,4m³ (of 15.400 liter).

De groendaken (met buffervolume van 50 liter/m²) worden niet aangesloten op de hemelwaterput maar gaan rechtstreeks naar de infiltratievoorziening.

De overige verharding in de tuinzone water af op eigen terrein, in het naastliggende groen.

1/ Gescheiden afvoerstelsel

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater.

2/ Hemelwaterput

Er wordt 413,6m² afwaterende oppervlakte aangesloten op de hemelwaterputten: 373,1m² gewoon dakvlak, 29,1m² dakterras en 11,4m² verharding (uitpandige helling). Er worden drie hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 45.000 liter. De hemelwaterput is correct gedimensioneerd en voorziet ook cfr. het funderingsplan een pompinstallatie voor hergebruik.

3/ Groendak

Verplichting

Volgens artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor de dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater.

Nuttig hergebruik

Voor de studentenhuysvesting bestaande uit 61 units en een conciërgewoning wordt het hergebruik als volgt ingeschat: 35.708,8 liter per maand

- Studenten – toiletten weekdays: 17 l/dag x 61 studenten x 22 weekdays
- Studenten – toiletten weekenddagen: 5% x 17 l/dag x 61 studenten x 8 weekenddagen
- Conciërgewoning – toiletten: 17 l/dag x 3 gebruikers x 30 dagen
- Conciërgewoning – wasmachine: 15 l/dag x 3 gebruikers x 30 dagen
- Onderhoud gebouw: 5l/dag x 64 gebruikers x 30 dagen
- Het onderhoud van de tuin betreft een occasioneel gebruik (voornamelijk in de zomer en bij periodes van droogte) en wordt niet meegerekend.

Dit stemt overeen met 714,2m² dakoppervlak dat instaat voor opvang en nuttig hergebruik en dus vrijgesteld is van een groendak. De aanvraag is in overeenstemming.

4/ Infiltratievoorziening

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

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

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

Op basis hiervan bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 459,35m². De infiltratievoorziening moet een oppervlakte hebben van 8% van dit afwaterend oppervlak, wat neerkomt op 36,75m². Het buffervolume moet 33 liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 15.158,55 liter. Het voorstel voldoet hier aan.

5/ Verhardingen

Het aandeel aan verhardingen wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het hemelwater neerkomend op deze verharde zones kan (m.u.v. de eerder vermelde helling) op natuurlijke wijze infiltreren in de omliggende onverharde groene buitenruimte. Het aandeel aan onverharde buitenruimte is daarvoor voldoende groot.

6/ Grondwater

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Er is tevens geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van de Vlaamse Waterweg nv.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart. Het achterste deel van het perceel is opgenomen op de Gentse biologische waarderingskaart als een zone met een zorgplicht.

In de tuin zijn een waardevolle treurwilg en een meerstammige esdoorn aanwezig. Met de aanvraag wordt de meerstammige esdoorn gerooid. Het rooien van de esdoorn laat een betere kroonontwikkeling van de waardevolle treurwilg toe. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met het rooien van deze boom. Er moet als compensatie wel minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw van het project. Tijdens de werffase moet de treurwig beschermd worden door de plaatsing van een afscherming van 2m hoog tot tenminste 2m buiten de kroonprojectie. Binnen deze zone mogen geen werfactiviteiten (inclusief opslag) plaatsvinden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand: meer dan 3,5km van een habitatrictlijngebied, meer dan 14km van een vogelrichtlijngebied en meer dan 1km van een GEN-gebied.

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

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

6.3. 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.

7. 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-MER-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de MER-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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 april 2026 tot en met 20 mei 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop van de bestaande bebouwing

Er is geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande bebouwing op de site. De gebouwen beschikken niet over erfgoedwaarde. Ten gevolge van de sloop van de gebouwen kan een kwalitatief nieuwbouwproject voorzien worden.

Op verscheidene plaatsen wordt niet opnieuw aangebouwd. De aanvraag is echter niet duidelijk over wat gebeurt met de vrijgekomen scheidingsmuur aan de achterzijde van het perceel Bargiekaai 6. De luchtfoto toont op het perceel Bargiekaai 6 een aanbouwvolume van 2 bouwlagen tegenaan de achterste perceelsgrens, ook de scheidingsmuur volgt over de volledige achterste perceelsgrens dat gabariet. Cfr. de inplantingsplannen van de aanvraag blijft de hoogte van de scheidingsmuur na sloop ongewijzigd. Het plan 'scheidingsmuren achtergevels nr. 4, 5, 6, 7 en 8' toont t.h.v. nr. 6 echter een lagere scheidingsmuur dan deze op de luchtfoto. Er wordt d.m.v. een **bijzondere voorwaarde** verduidelijkt dat geen wijzigingen aan de scheidingsmuur gevraagd werden, en deze dus ook niet vergund worden.

2/ Rooien van een hoogstammige boom

In de tuin zijn een waardevolle treurwilg en een meerstammige esdoorn aanwezig. Met de aanvraag wordt de meerstammige esdoorn gerooid. Het rooien van de esdoorn laat een betere kroonontwikkeling van de waardevolle treurwilg toe. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met het rooien van deze boom. Er moet als compensatie wel minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw van het project. Tijdens de werffase moet de treurwig beschermd worden door de plaatsing van een afscherming van 2m hoog tot tenminste 2m buiten de kroonprojectie. Binnen deze zone mogen geen werfactiviteiten (inclusief opslag) plaatsvinden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

3/ Oprichting van een nieuwbouwvolume

3A/ PROGRAMMA

Nood aan studentenhuisvesting

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat er een blijvende nood is naar bijkomende grootschalige studentenhuisvesting. De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting – die ook al integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad Gent en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huisvesting. Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen. Dit zet een druk op de reguliere woonmarkt. Bijkomende studentenhuisvesting is bijgevolg noodzakelijk.

Grootschalige studentenhuisvesting

Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er bewust voor om blijvend in te zetten op het voorzien van nieuwe studentenhuisvesting. We kiezen daarbij bewust voor een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waarbij een verplichte beheersovereenkomst moet afgesloten worden met een hogere onderwijsinstelling. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuus zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet daarenboven (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen. De

aanvraag van de grootschalige studentenhuisvesting in dit dossier ligt in lijn met de stedelijke visie.

Functionele inpassing in de omgeving

De Stad Gent blijft evenwel focussen op de kwaliteit van nieuwe studentenhuisvesting, zowel voor de student-bewoner als voor de omwonende. De Stad doorloopt bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject wordt sterk de nadruk gelegd op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien.

Locatie: voor alle projecten, waaronder ook het voorliggende project, wordt een locatie-onderzoek verricht. Daarin wordt o.a. onderzocht wat de draagkracht is van de buurt in overleg met verschillende relevante stadsdiensten waaronder de dienst Wonen, dienst Preventie voor Veiligheid (studentencoach), de dienst Beleidsparticipatie (wijkregisseur),... In voorliggende aanvraag was het locatie-onderzoek positief:

- De aanvraag bevindt zich immers in de directe nabijheid van Campus Odisee. Voor de Campus werd een gevalideerd Masterplan opgemaakt. De aanwezigheid van deze Campus en de daarbijkorende studentenpopulatie is dus een zekerheid op langere termijn. In de nabijheid van dergelijke campussen is een grote vraag naar studentenhuisvesting.
- Er zijn voldoende ondersteunende voorzieningen in de buurt. De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van verscheidene winkels, zoals bvb. de Okay City in de Wondelgemstraat. In de buurt van het project bevinden zich ook verschillende parken ter ontspanning, waaronder het Groenevalleipark, het Luizengevechtpark of het Tondelierpark.
- De site is ook vlot te bereiken met de fiets door de ligging langs de Coupure. Binnen 300m bevinden zich bovendien tramhaltes die de wijk via het station Gent-Sint-Pieters verbinden met het UZ. Op deze locaties zijn ook bushaltes richting het centrum. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.
- Ondanks de gunstige ligging is het aanbod aan studentenhuisvesting in de directe omgeving eerder beperkt. Op de Odisee-campus werd een studentenhuisvestingsproject vergund (OMV_2022135262) van 90 units, ter hoogte van de Elyzeese Velden 13 bevindt zich een project van UpGrade Estate (Field Upkot) met 75 units. Verder zijn er geen grootschalige studentenhuisvestingsprojecten gekend in de directe omgeving. Ook op niveau van de wijk zijn er weinig officiële projecten voor studentenhuisvesting gekend. Er bevindt zich slechts één project langs de Blaisantvest en één project op de Tondeliersite.

Er dient bijgevolg geconcludeerd te worden dat de locatie uitermate geschikt is voor de inrichting van studentenhuisvesting. Desondanks is het officiële aanbod aan studentenhuisvesting in de directe omgeving en op niveau van de wijk eerder beperkt. Het niet langer voorzien van bijkomende studentenhuisvesting betekent bovendien geenszins dat er in de buurt niet langer studenten zullen komen wonen. Ze zullen dan nog meer uitwijken naar de private markt. Dit wensen we als stad zoveel mogelijk te voorkomen.

Gebouw en tuin: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw en de tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. De buitenruimte is dan ook zodanig aangelegd dat het risico op overlast voor omwonenden wordt beperkt. Studenten kunnen er rustig verpozen, maar bijeenkomsten en feestjes zijn door de inrichting moeilijk. Het aandeel aan verharde terraszones is immers beperkt en langsheen de perceelsgrenzen bevinden zich dense groenmassieven die zorgen voor een bijkomende buffering naar de burelen toe. De gemeenschappelijke leefruimtes van het complex geven ook niet uit op de gemeenschappelijke tuin maar bevinden zich allen aan de straatzijde, weg van de tuinen van omwonenden. Aan de tuinzijde bevinden zich enkele studentenkamers en de fietsenstalling. De fietsenstalling zelf betreft een afgesloten geheel waardoor ook lawaai naar omwonenden van hieruit vermeden worden. Ongeacht het duidelijk naar binnen gericht ontwerp (gericht naar het eigen perceel), zal enige inkijk, privacy-hinder en mogelijk lawaai steeds aanwezig blijven. Doch is dit eigen aan stedelijk wonen en op zich geen reden om nieuwe bebouwing tegen te gaan.

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de Stad. De Stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken. Ondanks het niet verplicht is, wordt in huidige aanvraag ook een conciërgewoning voorzien. Deze conciërgewoning garandeert een permanente aanwezigheid van een beheerder, wat sowieso positief is t.a.v. student-bewoners en omwonenden.

3B/ INPLANTING EN MORFOLOGIE

Het voorliggende ontwerp komt voort uit een doorgedreven ontwerptraject waarbij regelmatige afstemming was met de stadsdiensten. Het project werd ook opgevolgd door het team van de Stadsbouwmeester. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 05/06/2025 en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. De uiteindelijke morfologie van het nieuwbouwvolume wordt gunstig beoordeeld. Dit wordt onderstaand bijkomend gemotiveerd.

Inplanting

Het gebouw wordt tegenaan de rooilijn geplaatst behalve op de hoek. Op de hoek springt het gebouw beperkt terug t.a.v. de rooilijn om zo een bredere hoekgevel te kunnen realiseren. Het privé domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een verschil in materialen). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Bouwhoogte

De voorgestelde bouwhoogte van het volume aan de straat ligt in lijn met de ruimtelijke toekomstvisie van de Stad:

- In de nota *'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte Voor Gent'* wordt een coherente visie uitgeschreven met betrekking tot hoger bouwen. Hoger bouwen brengt immers zekere opportuniteiten met zich mee. Door hoger te bouwen ontstaat er namelijk ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we minder oppervlakte in beslag. Dit geeft kansen om te voorzien in een groter aandeel aan onbebouwde en onverharde buienruimte, hetgeen een belangrijke rol speelt in de verluchting en vergroening van de stad. In voorliggende aanvraag wordt hieraan voldaan. De footprint van het gebouw is beperkt. Het overgrote deel van het projectgebied blijft onbebouwd en wordt sterk vergroend.
- Een hoger bouwvolume moet evenwel voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. De mate van verdichting is daarbij afhankelijk van de omgeving waarin een gebouw zich bevindt. Voorliggende aanvraag is gelegen binnen het gewone weefsel van de Kernstad (19^e eeuwse wijken). Hier wordt in aanvang uitgegaan van een basisschaal van drie tot vier bouwlagen. Gezien voorliggende aanvraag gelegen is langs een waterweg, hetgeen gekenmerkt wordt door een zekere mate van openheid, kan hier akkoord gegaan worden met een bouwvolume van vier volwaardige bouwlagen. Dit wordt als uitgangspunt genomen voor alle toekomstige ontwikkelingen langs de waterzijde in de Bargiekaai.
- De aanvraag is daarenboven ook gelegen in de nabijheid van het stedelijk knooppunt van het Griendeplein. Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen. In dergelijke stedelijke knooppunten wordt verdichting en hoger bouwen gestimuleerd. Voorliggende percelen zullen in de toekomst bovendien gebruik kunnen maken van een nieuwe vlotte trage verbinding tot het knooppunt, via de Odisee-campus en langsheen de opengelegde Waldam. Dit werd zo voorzien in het gevalideerde masterplan van deze campus waarin ook voorliggende percelen en de rechteraantalende school vervat zitten. In het masterplan werd, in aansluiting op het perceel van aanvraag en op het perceel van de stadschool, eveneens een nieuwbouwvolume voorzien met een hoogte van 12,60m tot 16,80m (*in het inplantingsplan nieuwe toestand staat dit verkeerdelijk als 'vergund' ingetekend*). De zone gelegen voor het hoekgebouw van de aanvraag wordt in het masterplan bijkomend voorzien van een nieuwe groenblauwe structuur waardoor de bestaande openheid ook verder zal toenemen. Gezien de ligging op de hoek en de nabijheid van het knooppunt kan akkoord gegaan worden met een bijkomend hoogteaccent in de vorm van een deels teruggetrokken vijfde bouwlaag.

Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat het bouwvolume in lijn ligt met de ruimtelijke toekomstvisie van de Stad. Er wordt daarnaast ook geoordeeld dat het hoger bouwvolume voldoende inpasbaar is binnen de bestaande omgeving:

- Het nieuwbouwvolume bevindt zich op meer dan 60m afstand van de overstaande bebouwingen. Aan de rechterzijde van het project bevindt zich een lus met parkeerhaven. De afstand tot de eerstvolgende bewoning bedraagt meer dan 60m. De impact van het nieuwbouwvolume op de overstaande bebouwing is bijgevolg beperkt.

- Het nieuwbouwwolume reikt betrekkelijk hoger dan het hoofdvolume van de rechteraanpalende school. De school beschikt aan de achterzijde van het perceel evenwel over een bouwwolume met een gelijkaardige bouwhoogte (16,80m). Het nieuwbouwwolume leidt bovendien niet tot schaduwinslag op de speelplaats van de school. De scheidingsmuur zal niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Op termijn beschikt de school bovendien ook over de mogelijkheid om aan de straatzijde op gelijkaardige wijze uit te breiden (zie eerder). De impact van het nieuwbouwwolume op de school is bijgevolg beperkt.
- Ten opzichte van de linkeraanpalende eengezinswoning (Bargiekaai 4) reikt het nieuwbouwwolume langsheen de perceelsgrens slechts één bouwlaag hoger (tot vier bouwlagen). Linkeraanpalende beschikt door deze ophoging evenwel over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. Dit ligt in lijn met de aanpalende woning Bargiekaai 5 waar recent een gelijkaardige uitbreiding werd vergund.
- De vijfde bouwlaag is teruggetrokken van de linkeraanpalende woningen. Zo bevindt de bouwlaag zich op ca. 3,90m afstand met de linker zijperceelsgrens (Bargiekaai 4). De vijfde bouwlaag valt bijgevolg volledig binnen een hoek van 45° met de horizontale gemeten vanaf deze perceelsgrens. De impact van schaduwinslag ten gevolge van deze bouwlaag is bijgevolg beperkt. Aan de achterzijde van de vijfde bouwlaag bevinden zich ook hoofdzakelijk technische ruimtes. De eventuele negatieve impact door inkijk wordt hierdoor bijkomend beperkt.

Er wordt geoordeeld dat het gebouw voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. In het voorliggende ontwerp werd een evenwicht gevonden tussen het nastreven van een hoger ruimtelijk rendement in relatie tot de structuurvisie enerzijds en het voldoende inpassen van het gebouw in de omgeving anderzijds. Er wordt geoordeeld dat de eventuele negatieve impact ten gevolge van de meerhoogte gecompenseerd wordt door het bijkomend ontpitten en vergroenen van het binnengebied en de mogelijkheid van aanpalenden om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden.

Ook de hoogte van de fietsenberging is aanvaardbaar. Met haar 3,27m boven het maaiveld van de tuin blijft ze daarenboven lager dan de bestaande scheidingsmuren met de school op die plaats. De impact op de omgeving is bijgevolg onbestaand.

Bouwdiepte

Zowel langsheen de linker als rechter zijperceelsgrens wordt een bouwdiepte voorzien van 12m. Dergelijke bouwdiepte wordt als gangbaar bevonden binnen een stedelijke context. Ook in voorliggende aanvraag is dergelijke bouwdiepte aanvaardbaar. De bebouwingen aan de waterzijde beschikken over een gelijkaardige bouwdiepte. Bovendien laat het BPA aan de waterzijde een grotere bouwdiepte toe zijnde 15m. Het rechteraanpalende schoolgebouw beschikt over een hoofdvolume een bouwdiepte in lijn met de gevraagde 12m. Het voorzien van een bouwdiepte van 12m langsheen deze perceelsgrenzen is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar. De meerdiepte leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. Op termijn beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. Centraal wordt het hoofdvolume voorzien van een beperkte uitstulping met een bouwdiepte tot ca. 15m. De uitstulping is vooral gericht naar de open en ruime onbebouwde achterzijde van het

eigen perceel. De uitstulping behoudt ook voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De impact op aanpalenden en de omgeving is bijgevolg beperkt.

Dakvorm

Een afwerking met platte daken is inpasbaar binnen de omgeving. Zo beschikt zowel de linkeraanpalende eengezinswoning (Bargiekaai 3) en de rechteraanpalende school (Bargiekaai 1) over hoofdvolumes afgewerkt met een plat dak. Ook de Odisee-campus beschikt hoofdzakelijk over gebouwen met een plat dak. Verschillende panden gelegen aan de waterzijde beschikken over een afwerking met een plat dak.

3C/ INDELING

Algemeen

Algemeen in beschouwing genomen wordt de indeling van het project positief beoordeeld. De studentenkamers zijn voldoende groot en kwalitatief vormgegeven. Er is voorzien in een voldoende grote mix (qua voorzieningenniveau). In het project worden tevens voldoende gemeenschappelijke voorzieningen ingericht. De gemeenschappelijke voorzieningen zijn op logische wijze onderverdeeld in het pand en zijn vlot te bereiken vanuit de kamers. De inrichting van de gemeenschappelijke leefkeukens aan de straatzijde is logisch. Door aan de achterzijde uitsluitend kamers in te richten wordt het risico op overlast beperkt.

Fietsenstalling

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

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuysvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en normen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie: studentenhuysvesting
- Ligging: groene zone
- Grootte: 61 studentenunits en één 2-slaapkamerappartement (conciërgewoning)

Rekening houdend met het bovenstaande is voor dit project geen nood aan het voorzien van autostaanplaatsen. Er moeten in totaal 61 fietsenstalplaatsen ingericht worden voor de studenten, 3 fietsenstalplaatsen voor de bewoners van het appartement en 12 fietsenstalplaatsen voor bezoekers.

In voorliggende aanvraag worden er 64 fietsstaanplaatsen ingericht voor de bewoners en 14 staanplaatsen voor bezoekers. Er worden bijgevolg voldoende staanplaatsen ingericht. Alle voorziene staanplaatsen zijn ook voldoende kwalitatief ingericht. Zo worden de meeste plaatsen voorzien via een enkellaags hoog-laag systeem. Het overig aandeel wordt hoofdzakelijk voorzien via een dubbellaags systeem. Hierbij wordt niet vermeld of dit een hoog-laag systeem is, of niet. Omdat de as-op-as-afstand 50cm bedraagt, is ook hier een hoog-laag systeem vereist zodat fietsen kwalitatief geplaatst kunnen worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Er worden ook vier plaatsen voorzien via een hangstelsysteem. Alhoewel dergelijke hangsystemen minder wenselijk zijn, kan dit gezien de beoogde doelgroep wel aanvaard worden. De staanplaatsen zijn vlot te bereiken en er is voldoende manoeuvreerruimte.

3D/ GEVELS

De gevels zijn kwalitatief vormgegeven met volwaardige materialen. De gevelindeling- en afwerking leidt tot een goede inpasbaarheid van het project in zijn omgeving, en de articulatie als hoekgebouw.

Het ritme van het gebouw is strak en sober, en wordt consequent doorgetrokken over de vier onderste bouwlagen. Het dakvolume krijgt een afwijkende architectuur: op dit niveau vormt de voorgevel een colonnade. Door het verschil in materiaalgebruik en architectuur wordt voorkomen dat het gebouw als één massief geheel wordt ervaren. Ook de verscheidene sierlijsten en articulatie van de dakranden breken de zwaarte van de gevels.

De toegang tot het gebouw bevindt zich centraal aan de voorzijde wat ook een mogelijk doorzicht biedt vanuit de straat naar de achtertuin. De opening in de gevel wordt aan de straatzijde extra verbreed om deze te benadrukken in de voorgevel.

*De aanvraag is echter niet duidelijk over de positie van de sierlijsten en dakranden. De grondplannen verschillen van de gevels en snedes. Er wordt voor de sierlijsten en dakranden uitgegaan van de gevels en snedes, welke het meest gedetailleerd zijn. De sierlijsten en dakranden worden als volgt vergund, dit wordt voor alle duidelijkheid opgelegd als **bijzondere voorwaarde**:*

- Tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping bevindt zich op een deel van de hoekgevel een sierlijst. De sierlijst bevindt zich ca. 3,15m boven het voorliggend trottoirpeil. De hoekgevel springt beperkt terug t.o.v. de rooilijn. Op de meest zuidelijke hoek kraagt de sierlijst alsnog 10cm uit, voorbij de rooilijn.
- Tussen de eerste en tweede verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige hoekgevel en langsheen de pleingevel tot aan de knik. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 6,33m en maximaal 7,01m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- Tussen de tweede en de derde verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige gevel. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 9,48m en maximaal 10,20m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- De dakrand van de derde verdieping loopt tevens door over de volledige gevel. Deze dakrand bevindt zich minimaal 12,88m en maximaal 13,60m boven het

voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.

- De niet teruggetrokken dakrand van de vierde verdieping, langsheen de pleingevel, bevindt zich minimaal 16,75m en maximaal 17,35m boven het voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn.

4/ Heraanleg van de buitenruimte

Na verbouwwerken beschikt het project over een zeer groot aandeel aan onbebouwde en onverharde buitenruimte. Dergelijk groot aandeel aan onbebouwde en onverharde buitenruimte heeft een positieve impact op de woonkwaliteit van de studenten. Verder draagt dit bij aan een grotere biodiversiteit in de stad. De groene zone leidt ook tot een bijkomende verluchting van het binnengebied en heeft een positief invloed op het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Volgens ons zal 600 m ³ /jaar aan geloosd afvalwater zeker overschreden worden. Stel 64 aanwezige personen. Het gemiddeld waterverbruik per persoon en per dag bedraagt 100 liter, wat ook een benadering is van het geloosd debiet per persoon en per dag. Neem 64 personen x 100 l/persoon.dag = 6.400 liter/dag. Stel dat er	1280 m ³

	bezetting is gedurende de helft van het jaar (rekening houdend met vakanties, weekends, ...), dan is er +/- 200 dagen bezetting per jaar. Dit zou komen op $6.400 \times 200 = 1.280.000$ liter lozing per jaar = 1.280 m ³ . Zelfs in optimistische benaderingen met halve bezetting (optimistisch dan vanuit het standpunt van lozing weliswaar), zal die 600 m ³ /jaar snel overschreden worden. Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) a. Er is beslist dat verwarming (en koeling, aangezien het toestel standaard beide functies kan leveren) zal gebeuren via een lucht/water warmtepomp van het type AquaSnap® 61AQ van Carrier. b. In de dakverdieping zal er een afgeschermd buitenruimte worden voorzien voor de plaatsing van de warmtepomp. Dit laat toe om het toestel correct te positioneren en te voorzien van de nodige vrije ruimte voor luchtaanzuig en -afblaas. Daarnaast maakt dit het mogelijk om bij het ontwerp en de plaatsing voldoende aandacht te besteden aan akoestiek, onder andere om weergalm en geluidsoverdracht naar binnenruimtes te beperken. c. Het gekozen toestel is opgebouwd uit twee autonome units die samen functioneren als één systeem. Dit ontwerp biedt extra zekerheid, aangezien bij uitval van één unit de andere unit de werking kan overnemen. Nieuw	68 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_2026034642 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvestiging na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom, lozen huishoudelijk afvalwater en exploitatie van een warmtepomp aan VAN HYFTE INVEST bv (O.N.:0460490573) gelegen te Bargiekaai 2, 2A en 3, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260313-0095 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Volgens ons zal 600 m ³ /jaar aan geloosd afvalwater zeker overschreden worden. Stel 64 aanwezige personen. Het gemiddeld waterverbruik per persoon en per dag bedraagt 100 liter, wat ook een benadering is van het geloosd debiet per persoon en per dag. Neem 64 personen x 100 l/persoon.dag = 6.400 liter/dag. Stel dat er bezetting is gedurende de helft van het jaar (rekening houdend met vakanties, weekends, ...), dan is er +/- 200 dagen bezetting per jaar. Dit zou komen op 6.400 x 200 = 1.280.000 liter lozing per jaar = 1.280 m ³ . Zelfs in optimistische benaderingen met halve bezetting (optimistisch dan vanuit het standpunt van lozing weliswaar), zal die 600 m ³ /jaar snel overschreden worden. Nieuw	1280 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) a. Er is beslist dat verwarming (en koeling, aangezien het toestel standaard beide functies kan leveren) zal gebeuren via een lucht/water warmtepomp van het type AquaSnap® 61AQ van Carrier. b. In de dakverdieping zal er een afgeschermd buitenruimte worden voorzien voor de plaatsing van de warmtepomp. Dit laat toe om het toestel correct te positioneren en te voorzien van de nodige vrije ruimte voor luchtaanzuig en -afblaas. Daarnaast maakt dit het mogelijk om bij het ontwerp en de plaatsing voldoende aandacht te besteden aan akoestiek,	68 kW

	onder andere om weergalm en geluidsoverdracht naar binnenruimtes te beperken. c. Het gekozen toestel is opgebouwd uit twee autonome units die samen functioneren als één systeem. Dit ontwerp biedt extra zekerheid, aangezien bij uitval van één unit de andere unit de werking kan overnemen. Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2026 met kenmerk 075228-003/MLE/2026).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 juni 2026 met kenmerk omv-2026034642 - Behandeling in eerste aanleg-001).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 mei 2026 met kenmerk AD-26-431).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 mei 2026 met kenmerk 5000127199).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 juni 2026 met kenmerk JMS 668006).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 april 2026 zonder kenmerk).

Vrijgekomen scheidingsmuren

Op verscheidene plaatsen wordt na sloop van de gebouwen niet opnieuw aangebouwd. Cfr. de inplantingsplannen van de aanvraag blijft de hoogte van de vrijgekomen scheidingsmuren na sloop ongewijzigd.

De aanvraag is niet duidelijk over wat gebeurt met de vrijgekomen scheidingsmuur aan de achterzijde van het perceel Bargiekaai 6. De luchtfoto toont op het perceel Bargiekaai 6 een aanbouwvolume van 2 bouwlagen tegenaan de achterste perceelsgrens, ook de scheidingsmuur volgt over de volledige achterste perceelsgrens dat gabariet. Het plan 'scheidingsmuren achtergevels nr. 4, 5, 6, 7 en 8' toont t.h.v. nr. 6 echter een lagere scheidingsmuur dan deze op de luchtfoto. Aangezien geen wijzigingen aan scheidingsmuren aangevraagd werden, worden ook geen wijzigingen vergund.

Sierlijsten en dakranden

De aanvraag is niet duidelijk over de positie van de sierlijsten en dakranden. De grondplannen verschillen van de gevels en snedes. Er wordt voor de sierlijsten en dakranden uitgegaan van de gevels en snedes, welke het meest gedetailleerd zijn. De sierlijsten en dakranden worden als volgt vergund:

- Tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping bevindt zich op een deel van de hoekgevel een sierlijst. De sierlijst bevindt zich ca. 3,15m boven het voorliggend trottoirpeil. De hoekgevel springt beperkt terug t.o.v. de rooilijn. Op de meest zuidelijke hoek kraagt de sierlijst alsnog 10cm uit, voorbij de rooilijn.
- Tussen de eerste en tweede verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige hoekgevel en langsheen de pleingevel tot aan de knik. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 6,33m en maximaal 7,01m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- Tussen de tweede en de derde verdieping wordt een sierlijst voorzien over de volledige gevel. Deze sierlijst bevindt zich minimaal 9,48m en maximaal 10,20m boven het voorliggende trottoirpeil. De sierlijsten kragen 10cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- De dakrand van de derde verdieping loopt tevens door over de volledige gevel. Deze dakrand bevindt zich minimaal 12,88m en maximaal 13,60m boven het voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn, t.h.v. de hoekgevel loopt dat op tot maximaal ca. 55cm.
- De niet teruggetrokken dakrand van de vierde verdieping, langsheen de pleingevel, bevindt zich minimaal 16,75m en maximaal 17,35m boven het voorliggende trottoirpeil. De dakrand kraagt 20cm uit t.o.v. de rooilijn.

Bomen

Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw van het project.

Tijdens de werffase moet de bestaande treurwig beschermd worden door de plaatsing van een afscherming van 2m hoog tot tenminste 2m buiten de kroonprojectie. Binnen deze zone mogen geen werfactiviteiten (inclusief opslag) plaatsvinden.

Fietsstaanplaatsen voor bewoners: dubbellaags

De dubbellaagse fietsstaanplaatsen moeten in een hoog-laag syteem voorzien worden.

Toegankelijkheid fietsenstalling: toegangsdeur tussen tuin en fietsenstalling

De toegangsdeur van de tuin naar de fietsenstalling beschikt niet over de noodzakelijke krukzijde aan de binnenzijde. De toegangsdeur tot de fietsenstalling moet als een automatische deur voorzien worden.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Waterlopen, 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.

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

Onderscheid privaat terrein en openbaar domein:

Het gebouw wordt tegenaan de rooilijn geplaatst behalve op de hoek. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een verschil in materialen).

Opbouw:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden. De gevelmuren aan de straatzijde moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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 en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2m op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de fietsenstallingtoegang. Zie opmerkingen.

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, 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. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor 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.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Septische put:

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar

worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

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

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

De Stad is eigenaar van het rechts aanpalende perceel (Bargiekaai 1, Toren van Babel). Om de vergunde handelingen effectief uitvoerbaar te maken, moeten vooraf de nodige privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over:

- De scheidingsmuren: isolatie en afwerking van de scheidingsmuur ter hoogte van de fietsenstalling en tuinmuur, de nodige akoestische maatregelen om geluidsoverdracht via deze muur te beperken.
- De steunberen op het dak van de school: momenteel wordt de zijmuur van het aangrenzende pand ondersteund door een aantal steunberen, die afsteunen op het dak van de school. Het is noodzakelijk om de detaillering hiervan te bekijken in overleg, om de impact tijdens het verwijderen en na het verwijderen (verplicht herstel isolatie, dakdichting ...) in kaart te kunnen brengen.

Contact kan verlopen via fm.onderwijs.sico@stad.gent.

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de **correcte uitzetting** van de bouwlijn. Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Geluid

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

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de **geluidsnormen** opgenomen in **Vlarem II**. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden m.b.t. warmtepompen, airconditioningsinstallaties, luchtcompressoren en koelinstallaties:

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

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

Grondwater

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

Beschermde vogelsoorten en vleermuizen

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode **1 maart – 1 juli** moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Bodem

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

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

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

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

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

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

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

Stofemissies

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Asbest

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

Openbaar domein

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een **oprit** op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de twee bestaande opritten verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Werfverkeer en werfzone

In functie van de **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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

In functie van de organisatie van het **werfverkeer** dient standaard het Mobiliteitsbedrijf en de cel Minder Hinder gecontacteerd te worden. Gezien de ligging naast de Stadsschool (Toren van Babel) wordt tevens gevraagd FM Onderwijs te contacteren (fm.onderwijs.sico@stad.gent).

In relatie tot de naastliggende stadsschool Toren van Babel worden ook volgende opmerkingen meegegeven in relatie tot de werfzone en het werfverkeer:

De werfinrichting mag geen impact hebben op de toegang en veiligheid van leerlingen en het gebruik van de school:

- Duidelijke communicatie aan de school tijdens het volledige bouwtraject over alle werken (die mogelijke impact hebben op werking van de school en veiligheid van leerlingen en personeel) is noodzakelijk.
- De hoofdingang ligt ter hoogte van het te slopen gebouw en de op te richten nieuwbouw. Nodige aandacht voor de veiligheid van de leerlingen en het personeel is vereist. Werftransport gebeurt bij voorkeur buiten piekmomenten van schoolstart en -einde om de verkeersveiligheid te waarborgen.
- De toegang voor hulpdiensten en brandweer tot de school mag nooit geblokkeerd worden, bereikbaarheid moet gegarandeerd blijven. Dit moet expliciet in de werforganisatie worden opgenomen.

- De Stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het ‘Charter Werftransport’ onderschreven. De Stad Gent wil:
 - Een kind- en fietsvriendelijke stad zijn en zet daarom maximaal in op veilig schoolverkeer en kindvriendelijke fietsroutes.
 - Gevaarlijke situaties vermijden wanneer grote of veelvuldige werftransporten de weg delen met schoolgaande kinderen.
 - Zware transporten maximaal vermijden op piekmomenten in schoolomgevingen, fietsstraten en op routes met veel fietsers.

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06194 - OMV_2026034642 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvestiging na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom, lozen huishoudelijk afvalwater en exploitatie van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Bargiekaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026034642

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_BARGIE_P_N_03_niveau +1.pdf	2k6Q/5XzfLbsKXaAlH+Ldw==
BA_BARGIE_C_N_01_gemene muren nr3 en nr4.pdf	3SQOQifM/XXoPL5m/skVvA==
BA_BARGIE_C_N_02_gemene muren nr2a en HS.pdf	VPdDXzUBhartwGut2FW8oA==
BA_BARGIE_C_N_03_gemene muren achtergevels 4-8.pdf	T7OYFofDnRthg8XbvtUbsQ==
BA_BARGIE_G_B_01_straatgevel.pdf	HI2TNHTUP+zvpjezhWwseA==
BA_BARGIE_G_B_02_pleingevel.pdf	ZiwtX+zOPfiESobGWGTqbQ==
BA_BARGIE_G_B_03_achtergevel woning.pdf	INVGueD2tOHZL3+D7clMLw==
BA_BARGIE_G_B_04_achtergevel loods.pdf	UNreykhBjvXMzZIS/aX7pw==
BA_BARGIE_G_N_01_straatgevel.pdf	gwOi3i7facmsshqWSZDwLw==
BA_BARGIE_G_N_02_pleingevel.pdf	2rrN3fValvIE2D9FdYsYYw==
BA_BARGIE_G_N_03_achtergevel.pdf	Qg4MQaJSP/I3ebI5iweODQ==
BA_BARGIE_I_B_01_inplantingsplan.pdf	0x5BjUjYoqBr6WC1b1q0tg==
BA_BARGIE_I_N_01_inplantingsplan.pdf	GYRKuJkv2K7ZRG/5ZFHYiw==
BA_BARGIE_L_legende.pdf	EvMZ6Kxkd0yMWukQuq69zQ==

BA_BARGIE_P_N_01_funderingsplan.pdf	YUZbAeiV98HpoNxwSqe06Q==
BA_BARGIE_P_N_02_gelijkvloers.pdf	hMzrquPJzzkrKAd87vBbqQ==
BA_BARGIE_P_N_04_niveau +2.pdf	gU7QUgKevH4exVcE8c/Slg==
BA_BARGIE_P_N_05_niveau +3.pdf	zwgH+kviEQxe5S+bXE3Q9A==
BA_BARGIE_P_N_06_niveau +4.pdf	ZbZfjtt+l8gFdm6HkgX/FQ==
BA_BARGIE_P_N_07_dakenplan.pdf	QnQFOF0rRnpGWoDYDkvKOG==
BA_BARGIE_S_N_01_snode AA.pdf	hoRq8AYo+nQIFbRYJagbvQ==
BA_BARGIE_S_N_02_snode BB.pdf	JhOEYS06vv/znoFzAXq3qA==
BA_BARGIE_S_N_03_snode CC.pdf	Ya4gjnMdAS7BM31tTboVow==
BA_BARGIE_T_B_01_snode AA.pdf	AzozM7DPpzaQnkUic54Wkw==
BA_BARGIE_T_B_02_snode CC.pdf	RgUftY92E9bJUuqraDZiQg==
BA_BARGIE_T_N_01_snode AA.pdf	ISdLI8GgvU94tHW+VahBbw==
BA_BARGIE_T_N_02_snode CC.pdf	m3kDI1A9uFNa8g8aQfZQ5Q==