



2026_CBS_03734 OMV_2026026284 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en exploitatie van de studentenhuysvesting Home Fabiola, het slopen van bijgebouwen, het aanpassen van de omgevingsaanleg en het bouwen van een nieuw bijgebouw met middenspanningscabine en afvalberging - met openbaar onderzoek - Jan Frans Willemsstraat en Stalhof, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Universiteit Gent AV met als contactadres Sint-Pietersnieuwstraat 25, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026026284) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 maart 2026.

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

- Onderwerp: de renovatie en exploitatie van de studentenhuysvesting Home Fabiola, het slopen van bijgebouwen, het aanpassen van de omgevingsaanleg en het bouwen van een nieuw bijgebouw met middenspanningscabine en afvalberging
- Adres: Jan Frans Willemsstraat 15-15B en Stalhof 4, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 566Y en 571/59 L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen langs de Stalhof en de Jan Frans Willemstraat in de historische binnenstad. De aanvraag bevindt zich in de directe nabijheid van de Overpoortstraat die wordt gekenmerkt door bebouwing van overwegend drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De panden beschikken overwegend over een horecabestemming. De straat beschikt niet langer over een residentieel karakter. Langs de Stalhof bevinden zich, gelegen tussen de Overpoortstraat en de Jan Frans Willemstraat, nog enkele lagere bouwvolumes met een gelijkaardige bestemming.

De bebouwing langs Stalhof wordt evenwel overwegend gekenmerkt door enkele hoogbouwvolumes. Het zijn verschillende grootschalige studentenhuisvestingen voornamelijk in eigendom van de universiteit Gent waaronder Home Vermeulen, Home Canterbury en Home Groningen. De panden beschikken over zeven tot negen bouwlagen en zijn afgewerkt met platte daken. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op Home Fabiola.

Op de hoek met Stalhof en Overpoortstraat bevindt zich een privaat studentenhuisvestingsproject (Yome Octopus) waarin ook enkele economische invullingen (supermarkt, handelszaak, restaurant) verwerkt zitten. Het pand beschikt over maximaal acht bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

PLAATS

Voorliggende percelen beschikken over een totale oppervlakte van ongeveer 3.520 m². Het projectgebied beschikt langs de zijde Stalhof over een breedte van 48,78 m en langs de zijde Jan Frans Willemstraat over een breedte van 72,29 m.

MORFOLOGIE

Het pand beschikt over drie aanééngesloten bouwvolumes:

- Het grootste bouwvolume is gelegen op de hoek met de Stalhof en de Jan Frans Willemstraat. Het betreft een hoofdvolume van acht volwaardige bouwlagen. Het hoofdvolume is 2,08 m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Stalhof en 5,69 m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Jan Frans Willemstraat. Het hoofdvolume behoudt minstens 5,61 m afstand van de linker/achterperceelsgrens (Jan Frans Willemstraat 13).
 - De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume, gemeten t.o.v. het laagste peil van de trottoirzijde Jan Frans Willemstraat, bedraagt 25,96 m.
 - Op het hoofdvolume bevindt zich centraal een deels teruggetrokken bouwlaag (solarium) met een totale oppervlakte van 201,68 m². De kroonlijsthoogte van

- het volume, gemeten t.o.v. het laagste peil van de trottoirzijde Jan Frans Willemstraat, bedraagt 28,79 m. Het volume is afgewerkt met een plat dak.
 - Het resterende dak van het hoofdvolume is grotendeels aangelegd als plat dak (514,14 m²) en deels aangelegd als dakterras in aansluiting op het solarium.
- Langsheen de Jan Frans Willemstraat beschikt het pand langsheen de linkerperceelsgrens (Jan Frans Willemstraat) evenwel over een tweede volume. Het betreft een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het hoofdvolume is opgetrokken vanaf de rooilijn en reikt tot een bouwdiepte van 16,71 m. De breedte van het volume, gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens, bedraagt 9,51 m. De kroonlijsthoogte van het volume, gemeten t.o.v. het laagste peil van de trottoirzijde Jan Frans Willemstraat, bedraagt 10,43 m.
- In de teruggetrokken zone tussen het grootse bouwvolume en de rooilijn zijde Jan Frans Willemstraat beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume sluit aan op het tweede bouwvolume. Het gevelvlak van het aanbouwvolume knikt vervolgens terug van de rooilijn. Het aanbouwvolume is op het uiterste punt 2,72 m teruggetrokken van de rooilijn. De kroonlijsthoogte van het volume, gemeten t.o.v. het laagste peil van de trottoirzijde Jan Frans Willemstraat, bedraagt 5,78 m.

BUITENRUIMTE

In totaal beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van ongeveer 2.417 m². De buitenruimte bevindt zich grotendeels tussen de rechterzijde van het bouwvolume en het rechteraanpalende studentenhuysvestingsproject. Deze buitenruimte is deels verhard en deels groen aangelegd:

- Langsheen de rechter- en achterperceelsgrens is de buitenruimte vergroend aangelegd. In deze groenzone bevinden zich ook zes hoogstammige bomen en een groen aangelegde brandweerweg (toegankelijk vanaf Stalhof).
- Langsheen de rechterzijde van het bouwvolume bevindt zich een verharde buitenruimte. De verharde strook dient als toegang tot het gebouw en bevat tevens een afvalzone. In de verharde zone zijn tevens vier overdekte fietsenstallingen ingericht. Aan de achterzijde van het tweede bouwvolume bevindt zich een verharde Engelse koer.

De buitenruimte is afgescheiden van het rechteraanpalende project via een draadafsluiting met klimop dewelke niet volledig samenvalt met de perceelsgrens. De afscheiding met achteraanpalenden is voorzien van een tuinmuur. De buitenruimte is afgescheiden van het openbaar domein d.m.v. draadafsluiting en hekwerk. De draadafsluiting en het hekwerk bevinden zich evenwel deels teruggetrokken vanaf de rooilijn. Een deel van het privaat perceel loopt bijgevolg over (zonder afsluiting) in het openbaar trottoir.

Verder beschikt het perceel nog over een buitenruimte tussen de rooilijn en het bouwvolume zijde Stalhof (ter hoogte van de hoek) en zijde Jan Frans Willemstraat. Deze zone is deels aangelegd als grasstrook afgescheiden van het trottoir met een tuinmuur in blauwe hardsteen. Bepaalde delen lopen evenwel over (zonder afsluiting) in het openbaar domein. Aan de zijde Jan Frans Willemstraat loopt een deel van de trottoirsteen zelfs over op het privaat perceel.

ERFGOED

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als 'Studentenhuys Fabiola' met ID 134166 en wordt als volgt beschreven: *"Home Fabiola is een langblok van acht bouwlagen met een plat dak en een dakpaviljoen, waarvan de noordelijke kopgevel zich aan de*

Stalhof bevindt en de oostelijke langsgevel aan de Jan Frans Willemsstraat. Aan de zuidzijde is een volume van drie bouwlagen aangebouwd, dat aansluit op de belle époque-bebouwing van de Jan Frans Willemsstraat. Aan die straatzijde steekt ook het eenlaagse volume van het vergaderlokaal uit (van een drietal meter in het noorden tot een zestal meter in het zuiden).

De architectuur van Home Fabiola is zakelijk en functionalistisch. Omdat kostprijs en snelheid voorop stonden, werd gekozen voor een doorgedreven geïndustrialiseerde constructie: geprefabriceerde elementen die met een uiterste precisie gemonteerd werden op een betonskelet. Toch getuigt het gebouw ook van een zekere esthetiek. Zo hebben de langsgevels een zekere stabiliteit en sereniteit door de symmetrische combinatie van de horizontale gelaagdheid van de gordijnggevels met de centrale, verticale elementen van de trappen en liften. Verder wordt het exterieur gekenmerkt door het materiaalcontrast tussen de gordijnggevel (aluminium profielen, oorspronkelijk donker gekleurd voor de schuiframen, en blauwgroene sandwichpanelen) en de zijdelen die bekleed zijn met prefab betonpanelen (Prefalith) op de bovenverdieping en breuksteen op de begane grond.

Het gebouw werd destijds geprezen omwille van de goede thermische en akoestische isolatie, en de logische planindeling. Op de zeven verdiepingen bevonden zich 224 bemeubelde kamers met een breedte van 3 m (de module van het betonnen skelet) en met gemeenschappelijke keukens en sanitaire voorzieningen aan de zijanten. De andere gemeenschappelijke ruimtes bevonden zich op de begane grond (de grote vergaderzaal) en op het dak (een studentenclub met volledig beglaasde, getrapte wanden (45°) die een panorama boden op de stad en toegang gaven tot een dakterras of solarium). In de kelder bevond zich een fietsenberging en het lage blok aan de Jan Frans Willemsstraat bevatte appartementen voor het directiepersoneel. De interieurinrichting was sober maar overdacht. Zo gaf de inkomhal aan de Stalhof toegang tot een heel lichte, sobere traphal die versierd werd door een moderne, perfect geproportioneerde trap”.

PROGRAMMA

Op het perceel bevindt zich een grootschalige studentenhuisvesting van de Universiteit Gent (Home Fabiola) bestaande uit 224 studentenkamers.

INDELING

De hoofdtoegang is te bereiken via de afgesloten buitenruimte. In aansluiting op de centrale inkomhal bevinden zich een traphal en twee liftkokers. Aan de linker- en rechterzijde zijde van deze inkom- en traphal bevinden zich enkele gemeenschappelijke lokalen voor de studenten alsook een atelier voor een kunstenwerking van de universiteit.

De indeling is identiek vanaf het eerste tot en met het zevende verdiep. Centraal bevindt zich een circulatiekoker met trappen aan de zijde Jan Frans Willemstraat en liftkokers aan de zijde van de afgescheiden buitenruimte. Aan de linker- en rechterzijde van deze koker bevinden zich telkens 16 kamers (acht langs elke zijde). Elke kamer beschikt over een oppervlakte van 12,10 m² en beschikt buiten een eigen spoelbak niet over een eigen toilet, douche/bad of kookvoorziening. Aan de uiteinden van elke vleugel bevinden zich een gemeenschappelijke keuken, sanitair en een extra traphal. In het teruggetrokken dakvolume (solarium) bevinden zich een gemeenschappelijke verblijfsruimte en enkele ruimtes voor technieken.

In het hoofdvolume langsheen de linkerperceelsgrens bevinden zich enkele ondersteunende ruimtes en op het eerste verdiep een conciërgewoning. In de kelder bevinden zich verschillende

bergruimtes en technieken. De kelder beschikt over een toegang via een helling langsheen de buitengevel toegankelijk vanuit de buitenruimte.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

Met voorliggende aanvraag blijft de hoofdbestemming van het pand (zijde studentenhuysvesting/gemeenschapsvoorziening) ongewijzigd. Enkel worden er enkele ondersteunende functies in het pand toegevoegd. Hierdoor verlaagt het aandeel aan studentenkamers. Na verbouwingswerken beschikt het pand over:

- 208 studentenkamers
- Een dokterspraktijk (ongeveer 139 m²) voor de studenten van de universiteit.
- Een kantoorgedeelte (ongeveer 420 m²) voor de dienst huisvesting van de universiteit.
- Een kantoorgedeelte (ongeveer 146 m²) voor de dienst permanentie van de universiteit.

2/ Uitbreiding aan het hoofdvolume:

Het hoofdvolume wordt voorzien van een bijkomende circulatiekoker aan de zijde van de afgescheiden buitenruimte. De uitbreiding reikt 5,08 m voorbij het oorspronkelijke gevelvlak en beschikt over een breedte van 4,30 m. De uitbreiding wordt doorgetrokken tot aan de achtste verdieping en beschikt over een kroonlijshoogte, gemeten t.o.v. het laagste trottoirpeil zijde Jan Frans Willemstraat, van 28,97 m. De uitbreiding sluit daarbij aan op de bestaande teruggetrokken bouwlaag (solarium). Aan de linkerzijde wordt deze bouwlaag beperkt uitgebreid.

3/ Interne aanpassingswerken:

ALGEMEEN

De inkomhal en de aansluitende traphal worden behouden. Ter plaatse van de oorspronkelijke liftkokers worden een leidingenkoker voorzien en een sas dat toegang geeft tot de uitbreiding waarin zich twee nieuwe liftkokers bevinden. Aan de rechterzijde van de traphal wordt de ruimte behouden als een gemeenschappelijke studeerplek voor de studenten. Aan de linkerzijde van de traphal worden nieuwe functies ingericht. Deze zijn publiek toegankelijk via een nieuwe afzonderlijke toegang zijde Stalhof.

Aan de zijde Jan Frans Willemstraat wordt een dokterspraktijk ingericht bestaande uit een wachtruimte en vijf consultatieruimtes. Aan de zijde van de buitenruimte worden verschillende kantoorruimtes ingericht van de dienst huisvesting bestaande uit een onthaalruimte, een vergaderlokaal, kantoorruimten en sanitaire voorzieningen. De onthaalruimte is publiek toegankelijk via een nieuwe afzonderlijke toegang zijde Stalhof.

Op het eerste verdiep worden links van de centrale traphal bijkomende kantoorruimtes ingericht voor de dienst huisvesting. Deze zijn verbonden met de gelijkvloerse kantoorruimten via een nieuwe traphal in deze vleugel. Rechts van de centrale traphal worden de bestaande studentenkamers en de gemeenschappelijke keuken en het sanitair behouden. De tweede tot de zevende verdieping blijven ongewijzigd. In de teruggetrokken bouwlaag worden de technieken verwerkt.

In het volume langsheen de linkerperceelsgrens worden de kantoorruimtes ingericht van de dienst permanentie alsook ruimte voor technieken. De dienst beschikt over een eigen toegang via de Jan Frans Willemstraat.

MOBILITEIT

Met voorliggende aanvraag worden de bestaande bovengrondse fietsenstallingen verwijderd. In de kelder van het pand wordt een grote fietsenstalling ingericht. De fietsenstalling wordt toegankelijk gemaakt via de bestaande helling die wordt omgevormd tot een luie trap met fietsgoten. De netto-breedte van deze constructie wordt vergroot tot 3,30 m.

De ondergrondse fietsenstalling beschikt over 208 stalplaatsen voor de studenten. In de kelder wordt een bijkomende afgescheiden fietsenstalling voorzien voor de personeelsleden van de dokterspraktijk en het kantoor van de dienst huisvesting. De fietsenstalling biedt plaats aan 17 stalplaatsen. De personeelsleden van de dienst permanentie beschikken over een eigen fietsenstalling op het gelijkvloers. Voor de bezoekers worden er 60 bovengrondse plaatsen ingericht op de hoek met Stalhof en de Jan Frans Willemstraat.

RIOLERING

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater aangelegd. Voorliggende aanvraag voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 60 m³ en een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een oppervlakte van 90 m² en een inhoud van 42,5 m³. Op de plannen staat aangegeven dat de infiltratievoorziening een diepte heeft van 50 cm.

- In totaal wordt er een aandeel van 664,40 m² aan nieuwe verharding voorzien waarvan
 - 367,63 m² wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.
 - 232,27 m² verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook of waterdoorlatende verharding kan afwateren.
 - 64,5 m² verharding die wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.
- In totaal wordt een nieuw dak aangelegd met een oppervlakte van 97,47 m² waarvan 48,6 m² wordt aangelegd als groendak.

4/Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken

De nieuwe uitbreiding wordt voorzien in beton en voorzien van doorlopende raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk. De uitbreiding van het dakvolume wordt voorzien in gevelbeplevering in een witgrijze kleur. Het bestaande solarium wordt ingewerkt in akoestische panelen. De gevelvlakken van het hoogste bouwvolume blijven ongewijzigd. Enkel op het gelijkvloers van de kopse zijde worden twee nieuwe toegangsdeuren ingericht.

De gevelvlakken van het bouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een gevelpleister in een grijze kleur. Het schrijnwerk wordt vervangen. Sommige raamvlakken worden vergroot. Aan de achterzijde wordt een nieuwe buitentrapp ingericht die uitgeeft op de Engelse koer.

5/ Oprichting van een bijgebouw:

Aan de rechterzijde van het perceel wordt een gelijkvloers bijgebouw opgericht met een totale oppervlakte van 48,60 m². Het bijgebouw beschikt over een kroonlijsthoogte van 2,70 m gemeten t.o.v. het maaiveld. Het wordt afgewerkt met een houten gevelbekleding en een groendak. Het bijgebouw betreft een distributiecabine en een gemeenschappelijke afvalberging. Het bijgebouw wordt voorzien tegen de bestaande scheidingswand met het recheraanpalende

project. Het behoudt evenwel een minimale afstand van 0,37 m t.o.v. de werkelijke perceelsgrens.

6/ Heraanleg van de buitenruimte

AFGESCHIEDEN BUITENRUIMTE

De buitenruimte gelegen tussen het bouwvolume, de rechter- en achterperceelsgrens wordt grondig heraangelegd. De buitenruimte wordt afgescheiden van het openbaar domein d.m.v. een nieuw hekwerk met verticale spijlen met een hoogte van 1,80 m. Het hekwerk wordt daarbij uitgelijnd op het kopse gevelvlak van het bouwvolume. Aan de linkerzijde, palend langs het bouwvolume, wordt de toegangspoort voorzien tot de studentenhuisvesting. Aan de rechterzijde wordt een tweede toegang voorzien die toegang geeft tot de distributiecabine.

Langsheen het gevelvlak van het bouwvolume wordt verharding voorzien. Het betreft een betonnen strook vanaf de toegangspoort tot aan de inkomzone. Deze strook beschikt over een breedte van 3,84 m. In deze strook bevindt zich de nieuwe luie trap met toegang tot de kelder, waarlangs een zitornament wordt ingericht. Naast deze strook bevindt zich een bijkomende waterdoorlatende strook aangelegd in grasdallen. De strook beschikt over een breedte van 4,10 m en functioneert als brandweeweg. Verder wordt er omheen het nieuwe bijgebouw en langsheen de nieuwe afscheiding een wandelpad voorzien in beton. Ook de verharde Engelse koer blijft behouden. Het overige deel van de afgescheiden buitenruimte wordt onverhard en groen aangelegd. De hoogstammige bomen blijven behouden.

ZONE PALEND AAN OPENBAAR DOMEIN

Langs de zijde Stalhof wordt de zone tussen de rooilijn en het nieuwe hekwerk deels verhard aangelegd (ter hoogte van de toegangen) en deels onverhard. De scheiding tussen het eigen perceel en het openbaar domein is zichtbaar door een verschil in materialisatie en het voorzien van een boordsteen.

Op de hoek wordt de zone tussen de rooilijn en het bouwvolume deels verhard aangelegd en ingericht met fietsenstalplaatsen. Er zijn ook twee toegangspaden voorzien ter hoogte van de nieuwe toegangsdeuren.

VERHARDINGEN

In totaal wordt er een aandeel van 664,40 m² aan nieuwe verharding voorzien waarvan

- 367,63 m² wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- 232,27 m² verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook of waterdoorlatende verharding kan afwateren.
- 64,5 m² verharding die wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

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	-3000 m ³ /jaar

	zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ per jaar) klasse 3 Verandering	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Vervanging van de bestaande installaties door warmtepompen, een kleine koelunit en een aantal koelkasten in gemeenschappelijke keuken en studentenkamers klasse 2 Verandering	470 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 4 droogtrommels en 4 wasmachines voor de studentenhome klasse 3 Nieuw	23,4 kW

Volgende rubriek blijft ongewijzigd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
17.4.	Opslag gevaarlijke stoffen in een verpakking van maximaal 25 1 of 25 kg (tussen 50 kg of 50 1 en 5 000 kg of 5 000 1)	200 kg

Volgende rubriek is niet meer van toepassing:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.1	Transformator - andere dan 15.5 en 19.8 (van 100 kVA tot en met 1 000 kVA) 2 x 630 kVA (droog)	1260 kVA

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een studentenrestaurant. (Litt. O-4-67)
- Op 26/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de gevel door aluminiumelementen. (1995/251)
- Op 02/09/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 15 geheel of deels afgestorven bomen. (1999/454)
- Op 23/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige studentenrestaurant Overpoort tot een winkel- en dienstencentrum en de nieuwbouw van een studentencomplex. (2011/866)
- Op 07/03/2013 werd een weigering afgeleverd voor de realisatie van de bouw en terreinaanleg van een winkel- en dienstengeedeelte in/aan het te renoveren Overpoortgebouw en een nieuwbouw woongedeelte (studentenkamers) met ondergrondse berging, fietsenstalling en technische ruimte. (2012/566)
- Op 06/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 4 fietsoverkappingen op een bestaande klinkerverharding. (2014/336)

- Op 23/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de realisatie van een winkel- en dienstendeel (renovatie Overpoortgebouw) en studentenvesting (nieuwbouw), m.i.v. ondergrondse berging, fietsenstalling en technische ruimte en buitenaanleg (deels regularisatie). (2013/400).

Milieuvergunningen

- Op 08/02/1993 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor 2 stookolieketels en 2 stookinstallaties. (1406/E/1)
- Op 26/01/1994 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het studentenhome "Fabiola" en restaurant "Overpoort". (1406/E/2)
- Op 09/11/1995 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor een aktename van de melding (2 opslagtanks voor stookolie). (1406/E/3)
- Op 14/06/2001 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het veranderen van de inrichting (door uitbreiding en vervanging). (1406/E/4)
- Op 24/01/2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een studentenhome (Home Fabiola). (1406/E/6)

Afwijkingen

- Op 17/09/2001 werd door het Vlaams minister van leefmilieu de afwijking geweigerd voor afwijking Vlare m titel ii pcb transformator. (1406/E/5).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 maart 2026 onder ref. 031021-022/PV/2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *In de kelder dient het wassalon, het ISS-lokaal en de berging dient gescheiden van de gang door wanden EI60 en zs deuren EI130.*
- *In trappenhuisen mag geen brandlast aanwezig zijn. In het centrale trappenhuis dienen de drankautomaten verwijderd te worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 20 april 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Er worden 2 nieuwe septische putten voorzien. Het aantal IE ontbreekt op de plannen. Het is onduidelijk hoe groot ze voorzien worden en of deze voldoen volgens geldende wetgeving inzake dimensionering septische putten.

- Wadi:

Er zijn geen grondwaterpeilmetingen in het dossier, dus de diepte van de wadi moet beperkt worden tot 50 cm onder maaiveldpeil: zie hiervoor onderstaande doorsnede wat bedoeld wordt met een diepte van 0,50 m.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref. 5000124815. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *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.*
- *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.*
- *Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Gunstig advies van **indoor.astrid@ibz.fgov.be** afgeleverd op 24 maart 2026 onder ref. 2026030038. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte onthaalcapaciteit, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking voor dit project. Gezien het hier gaat om studentenhuisvesting (met huurcontract) is dit omzien als private woongegelegenheid, ook hiervoor is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.

Geen tijdig advies van **Adviesverleners voor Ivago**. De adviesvraag is verstuurd op 12 maart 2026. Op 21 april 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Ten gevolge van de inrichting van een kantoor op het eerste verdiep verdwijnt het integraal toegankelijke toilet binnen het studentenhuysvestingsproject. Er zijn evenwel integraal toegankelijke toiletten voorzien op het gelijkvloers binnen de kantoorruimte en de dokterspraktijk die verbonden zijn met de gemeenschappelijke trappenhal van het studentenhuysvestingsproject. Een integraal toegankelijk toilet moet te allen tijde toegankelijk

blijven voor de studenten en hun bezoekers. Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen 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 in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel 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 worden. 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.

Algemeen geplande toestand:

- Voorliggende aanvraag voorziet een verbouwing van een pand waarbij er een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater wordt aangelegd.
- Voorliggende aanvraag voorziet een hemelwaterput met een inhoud van 60 m³ en een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een oppervlakte van 90 m² en een inhoud van 42,5 m³. Op de plannen staat aangegeven dat de infiltratievoorziening een diepte heeft van 50 cm.
- In totaal wordt er een aandeel van 664,40 m² aan nieuwe verharding voorzien waarvan
- 367,63 m² wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- 232,27 m² verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook of waterdoorlatende verharding kan afwateren.
- 64,5 m² verharding die wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.
- In totaal wordt een nieuw dak aangelegd met een oppervlakte van 97,47 m² waarvan 48,6 m² wordt aangelegd als groendak.

Gescheiden stelsel:

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Hemelwaterput:

De dakoppervlakte (nieuw/verbouwd) 1118 m² wordt aangesloten op een hemelwaterput van 60 m³. Het opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor de studenten en het onderhoud van de tuin. In beginsel is er voor dergelijk hergebruik een hemelwaterput nodig van 112 m³.

Voor het hergebruik binnen de studentenhuisvesting worden evenwel zowel het opgevangen hemelwater rechtstreeks gebruikt als deels gezuiverd via een heloftenveld (26 m²). In het dossier zit een studie waarbij onderzocht wordt welke combinatie van de systemen optimaal voorzien wordt. Op basis van een toegevoegde sirio-analyse wordt aangetoond dat het verschil tussen het gebruik van een put van 112 m³ of put van 60 m³ zoals gepland te verantwoorden is.

Groendak

De afvalberging wordt voorzien van een groendak (48,6 m²). Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar voldoende grote waterdoorlatende verharding of niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

Infiltratievoorziening

De aanvraag moet voorzien in een bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen oppervlaktes voor de dimensionering van deze voorziening zijn:

- 64,5 m² (oppervlakte verharding)
- 1069 m² (horizontale dakoppervlakte hoofdvolume)
- 48,87 m² (horizontale dakoppervlakte bijgebouw).
- 46,8/2 m² (horizontale dakoppervlakte groendak 50 l/m²)

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt hierdoor in totaal 1207,77 m² waarvan een mindering voor hergebruik in overweging kan genomen worden.

Een mindering voor hergebruik kan in overweging genomen worden.

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 42 m³ en een oppervlakte van 90 m². Dit is in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater. De diepte van de infiltratievoorziening mag maximaal 50 cm bedragen zoals aangegeven op de plannen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene

en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch in een VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen. Er zal wel verharding worden weggenomen tot op nog geen meter afstand van enkele van de te behouden bomen 1, 2 en 4. Ter hoogte van boom 6 wordt deels nieuwe verharding (grasdallen) aangelegd onder de kruin (tot 2 meter van de stam). Om de te behouden bomen de werf te doen overleven, dienen de werken nabij de bomen begeleid te worden door een boomdeskundige. De boombeschermingszone dient afgelijnd te worden door hekwerk gedurende de volledige werfperiode. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

Het aanvraagdossier bevat een studie 'Waterbeheer Home Fabiola' d.d. 05.06.2024, opgemaakt door Water Experts. Deze nota beschrijft twee scenario's voor de aanleg van een helofytenfilter voor sanitair water voor home Fabiola, al dan niet in combinatie met hemelwater. Er wordt gekozen voor het scenario van gecombineerd gebruik van hemelwater en gezuiverd afvalwater.

Op heden is de exploitatie vergund voor het lozen van 10 000 m³ huishoudelijk afvalwater per jaar. Met onderhavige aanvraag wordt een vermindering van 3000 m³ per jaar gemeld. Toiletten en douches worden uitgerust met waterbesparende knoppen. Via de opname van maandelijks tellerstanden kan uitzonderlijk waterverbruik (lekken) snel gedetecteerd worden.

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de 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 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2026 tot en met 18 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

Brandweerrichtlijnen:

Het inplantingsplan bestaande toestand zou niet de werkelijke situatie bevatten met betrekking tot de bestaande brandweg. In werkelijkheid zou zich hier een overdekte fietsenstalling bevinden. De nieuwe brandweerweg zou over een te kleine breedte beschikken aangezien de weg doodlopend is.

Mobiliteitsluik:

Er zouden te weinig fietsenstalplaatsen voorzien worden waardoor het risico op overlast ten gevolge van het parkeren op het openbaar domein zou toenemen.

Geluidsoverlast:

De warmtepompen zouden een bijkomende geluidsoverlast veroorzaken in de omgeving door hun continue decibelwaarde van 45 gedurende de dag en 40 gedurende de nacht. Er wordt een voorkeur aangegeven voor de plaatsing van geothermische warmtepompen.

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

Brandweerrichtlijnen:

Voorliggende aanvraag werd, zoals decretaal is voorgeschreven, voorgelegd ter advies aan de Brandweerzone Centrum (zie punt 3. Externe adviezen). Het integrale advies van de Brandweerzone Centrum kan worden nagelezen op het Omgevingsloket. De Brandweerzone verleende een voorwaardelijk gunstig advies op voorliggende aanvraag. De opgenomen bijzondere voorwaarden hebben daarbij geen betrekking op de brandweerweg. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de voorziene brandweerweg in overeenstemming is met de geldende brandweerrichtlijnen.

Mobiliteitsluik:

Het klopt dat er in voorliggende aanvraag een minder groot aandeel aan bovengrondse fietsenstalplaatsen wordt ingericht. Hierdoor kan de gelijkvloerse buitenruimte kwalitatief worden onthard en vergroend. Ter compensatie wordt evenwel een groter aandeel aan ondergrondse fietsenstalplaatsen ingericht in de kelder. Deze stalplaatsen zijn vlot toegankelijk via een luie trap met fietsgoten. De bovengrondse fietsenstalplaatsen zullen voornamelijk in gebruik genomen worden voor bezoekers van de studenten en de overige functies in het pand.

Geluidsoverlast:

De decibelwaardes waarnaar gerefereerd wordt zijn de omgevingsnormen uit VLAREM II. In het aanvraagdossier is een nota akoestiek van SWECO d.d. 24.10.2025 (ref. B120125B UGent - Renovatie home Fabiola) opgenomen die de exploitatie toetst aan de toepasselijke omgevingsnormen uit VLAREM II. Uit die nota blijkt dat, mits het plaatsen van de voorziene akoestische afscherming, de exploitatie voldoet aan de toepasselijke omgevingsnormen uit VLAREM II (cfr. Aspect geluid).

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Betreffende de erfgoedwaarde:

De site/het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels:
De indeling, de geleding, de ritmering, de materialisatie en het buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken:
Hun volume en het dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur:
De dragende betonnen structuur voor wanden en vloerplaten en de trappartijen.
- De indeling:
De kenmerkende en intact bewaarde plattegrond
- De ruimtelijkheid:
Die vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede de erfgoedwaarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven. In de omgevingstoets wordt de impact van de aangevraagde handelingen op deze resterende erfgoedwaarden verder besproken.

2/ Functiewijziging:

Na verbouwwerken blijft de hoofdbestemming van het pand ongewijzigd zijnde een studentenhuysvestingsproject. In de nevenfunctie van het project worden enkele functies toegevoegd, waaronder twee kantoren en een dienstverlening (dokterspraktijk). Deze functies zijn ondersteunend aan de studentenhuysvesting. Het betreft activiteiten van de Universiteit Gent gericht op de studenten. Bijgevolg zijn deze functies voldoende verweefbaar. Bovendien worden de functies zodanig ingedeeld dat deze autonoom van elkaar kunnen functioneren.

Ten gevolge van het inbrengen van deze nevenfuncties wordt het aandeel aan studentenkamers verlaagd. Het voorliggende project maakt evenwel deel uit van een groter renovatieproject van de Universiteit Gent waarin ook de andere studentenhuysvestingsprojecten vervat zitten. Het verlies aan studentenkamers binnen voorliggend project zal in een later stadium gecompenseerd worden door het toevoegen van extra kamers in een ander project. Bovendien voldoet het resterende aandeel aan studentenkamers en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen in voorliggend project aan de geldende hedendaagse richtlijnen. De functiewijziging kan bijgevolg **gunstig** worden beoordeeld.

3/ Uitbreiding aan het hoofdvolume:

De toevoeging van een liftkoker tegen de bestaande gevel is aanvaardbaar. De ingreep is functioneel noodzakelijk en gebeurt op een manier die de hoofdstructuur niet aantast. De positionering is zorgvuldig gekozen, zodat de impact op het erfgoedbeeld minimaal blijft. De uitbreiding bevindt zich bovendien op een voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen, zodat ook de impact op aanpalenden beperkt blijft. Het extra aandeel aan bebouwde oppervlakte wordt bovendien voldoende gecompenseerd door grotendeels vergroenen en verharderen van de buitenruimte. De uitbreiding van het hoofdvolume kan bijgevolg **gunstig** worden beoordeeld.

4/ Interne aanpassingswerken:

ALGEMEEN

De bestaande structuur blijft behouden, wat essentieel is voor het behoud van de erfgoedwaarde. De interne aanpassingswerken hebben bijgevolg geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.

TOEGANKELIJKHEID

Ten gevolge van de inrichting van een kantoor op het eerste verdiep verdwijnt het integraal toegankelijke toilet binnen het studentenhuysvestingsproject. Er zijn evenwel integraal toegankelijke toiletten voorzien op het gelijkvloers binnen de kantoorruimte en de dokterspraktijk die verbonden zijn met de gemeenschappelijke trappenhal van het studentenhuysvestingsproject. Bij voorkeur wordt er een bijkomend integraal toegankelijk toilet ingericht op het gelijkvloers binnen het studentenhuysvestingsproject (bv. palend aan de gemeenschappelijke studeerplek).

Een integraal toegankelijk toilet moet te allen tijde toegankelijk blijven voor de studenten en hun bezoekers. Het pand moet te allen tijde voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

MOBILITEIT

Het mobiliteitsluik wordt afzonderlijk besproken in punt 8.

5/Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

De kenmerkende gevelgeleding blijft behouden, zelfs bij het aanbrengen van isolatie. Het respecteren van de ritmiek en verhoudingen van de gevel zorgt ervoor dat de karakteristieke uitstraling van het gebouw niet verloren gaat. Het gedeeltelijk isoleren van het hoofdvolume heeft bovendien een positief effect op de energie-efficiëntie van het pand.

Het solarium en de clubruimte zijn beeldbepalende elementen die verdwijnen. Binnen de

totaalafweging van het project – waarbij verduurzaming en comfortverbetering centraal staan – is dit verlies aanvaardbaar. De voorgestelde herinterpretatie van het solarium, in functie van de integratie van technieken, sluit visueel aan bij de architecturale logica van het gebouw.

6/ Oprichting van een bijgebouw:

Het wordt betreurd dat de gemeenschappelijke afvalberging en de distributiecabine niet worden geïntegreerd binnen het bestaande bouwvolume. Er kan evenwel akkoord gegaan worden met het bijgebouw gezien de beperkte omvang ervan. Het bijgebouw heeft bovendien geen storende impact op aanpalenden. Het bijgebouw wordt bovendien kwalitatief vormgegeven en de resterende buitenruimte wordt kwalitatief en grotendeels onverhard en groen aangelegd.

7/ Heraanleg van de buitenruimte

AFGESCHIEDEN BUITENRUIMTE

De buitenruimte gelegen tussen het bouwvolume, de rechter- en achterperceelsgrens wordt grondig heraangelegd. Het wordt positief bevonden dat de buitenruimte grotendeels onverhard en groen wordt aangelegd.

Het is ook positief dat de bestaande hoogstammige bomen worden bewaard. Er zal wel verharding worden weggenomen tot op nog geen meter afstand van enkele van de te behouden bomen 1, 2 en 4. Ter hoogte van boom 6 wordt deels nieuwe verharding (grasdallen) aangelegd onder de kruin (tot 2 meter van de stam). Om de te behouden bomen de werf te doen overleven, dienen de werken nabij de bomen begeleid te worden door een boomdeskundige. De boombeschermingszone dient afgelijnd te worden door hekwerk gedurende de volledige werkperiode.

De buitenruimte wordt voldoende kwalitatief afgescheiden van het openbaardomein d.m.v. een nieuw hekwerk. Het wordt positief bevonden dat het hekwerk wordt uitgelijnd op het kopse gevelvlak van het bouwvolume.

ZONE PALEND AAN OPENBAAR DOMEIN

Langs de zijde Stalhof wordt de zone tussen de rooilijn en het nieuwe hekwerk deels verhard aangelegd (ter hoogte van de toegangen) en deels onverhard. De scheiding tussen het eigen perceel en het openbaar domein is voldoende zichtbaar door een verschil in materialisatie en het voorzien van een boordsteen.

De inrichting van de fietsenstalplaatsen ter hoogte van de kopse gevel wordt betreurd. Deze verminderen de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de dokterspraktijk en de kantooruimte. Voor een verdere toetsing wordt verwezen naar punt 8.

8/ Mobiliteitsluik:

BEREIKBAARHEID

- Er zijn voldoende brede en kwalitatief aangelegde voetpaden aanwezig in Stalhof en de Jan Frans Willemsstraat. Stalhof is bovendien deels woonerf. Het project is bijgevolg zeer goed bereikbaar voor voetgangers.
- Via de Overpoortstraat, de Citadellaan en de Isabellakaai kan er aangesloten worden op het stadsregionaal fietsroutenetwerk. De locatie is gelegen binnen de zone 30 en deels binnen het statuut woonerf (20 km/u). Het project is bijgevolg zeer goed bereikbaar voor fietsers.

- De bushaltes Heuvelpoort zijn op zo'n 200-270 meter gelegen, en bedienen verschillende buslijnen. De site ligt op zo'n 1,10 km van het station Gent-Sint-Pieters. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar met het openbaar vervoer.
- De site is goed bereikbaar via de R40 via Kunstlaan – Overpoortstraat – Voetweg of via Isabellakaai – Stalhof. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

PARKEERNOOD

In de verantwoordingsnota werd niet verduidelijkt wat het exacte aandeel (m²) bedraagt van elke functie (studentenhuisvesting, kantoren, dokterspraktijk). Bijgevolg werd dit zelf nagegaan op basis van de plannen.

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

- Type functie:
Studentenhuisvesting, kantoren, commerciële dienstverlening (dokterspraktijk)
- Ligging:
Oranje zone
- Grootte:
Studentenhuisvesting: 208 kamers
Kantoren: 566,54 m²
 Kantoor 1 (dienst huisvesting) = 420,21 m²
 Kantoor 2 (dienst preventie) = 146,33 m²
Commerciële dienstverlening: 139 m²

Studenten- huisvesting	Fietsparkeren bewoners	Fietsparkeren bezoekers	Autoparkeren bewoners	Autoparkeren bezoekers
Richtlijnen	1/kamer	0.2/kamer	Geen	Geen
208 WE	208	41.6 (=>42)	0	0

Kantoren	Fietsparkeren werknemers	Fietsparkeren bezoekers	Autoparkeren werknemers	Autoparkeren bezoekers
Richtlijnen	2/100m ² bvo	5% van het totaal werknemers	0.7-2/100m ² bvo	5% van het totaal werknemers
Kantoor 1 (146m ²)				
Kantoor 2 (420m ²)				
566m ²	11,3 (=>11)	0.6 (=>1)	4-11.3 (=>4-11)	0.2-0.6 (=>1)

Commerciële dienstverlening	Fietsparkeren werknemers	Fietsparkeren bezoekers	Autoparkeren werknemers	Autoparkeren bezoekers

Richtlijnen	2/100m ² nho	20% van het totaal werknemers	0.3-1/100m ² nho	20% van het totaal werknemers
139m ²	2,8 (=>3)	0,6 (=>1)	0.4-1.4 (=>1)	0-0.2 (=>1)

Totaal	Fietsparkeren bewoners en werknemers	Fietsparkeren bezoekers	Autoparkeren bewoners en werknemers	Autoparkeren bezoekers
Studentenhuisvesting	208	42	0	0
Kantoren	10	1	3-10	1
Commerciële dienstverlening	2	1	1	1
TOTAAL	220	44	4-11	2

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 220 fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 44 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project tussen de 4 en 11 autoparkeerplaatsen voor werknemers en 2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

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

PARKEERAANBOD – FIETSEN

Er worden 208 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de studenten, 17 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 60 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers. Er wordt voldaan aan de minimaal voorgeschreven richtlijnen.

PARKEERAANBOD – WAGENS

Voor de personeelsleden is er nood aan 4-11 autoparkeerplaatsen, maar deze worden niet ingericht. De verplichting om autoparkeerplaatsen te voorzien voor bezoekers vervalt, omdat dit slechts te voorzien is vanaf 5 parkeerplaatsen.

In de verantwoordingsnota wordt aangegeven dat dienstwagens van de dienst permanentie gestald kunnen blijven op de huidige site (met grote parking) van Home Vermeylen. De autoparkeerplaatsen voorzien op de site Home Vermeylen zijn nabijgelegen. Er kan principieel akkoord gegaan worden met het parkeren op afstand.

UITVOERING EN INRICHTING

Bereikbaarheid ondergrondse fietsenstalling

De fietsenstalling voor de personeelsleden en studenten wordt voorzien in de kelder. De fietsenstalling is bereikbaar via een luie trap met fietsgoten. De luie trap is daarbij voldoende kwalitatief vormgegeven in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. Indien de fietsenstalling ondergronds wordt voorzien moet de toegankelijkheid ervan in beginsel evenwel

voorzien worden met een befietsbare helling of **een luie trap in combinatie met een fietslift**. Een luie trap is immers minder gebruiksvriendelijk voor personen met een (motorische) beperking. Een luie trap is ook nagenoeg onbruikbaar voor buitenmaatse fietsen.

In voorliggende aanvraag ontbreekt dergelijke fietslift. Gezien voorliggende aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van een bestaand pand met zekere erfgoedwaarden kan akkoord gegaan worden met het louter voorzien van een luie trap op voorwaarde dat de fietsenstalling in de kelder voldoende kwalitatief wordt ingericht.

Fietsenstalling studenten

Er worden net voldoende fietsenstallingen voorzien (208) voor de studenten. De fietsenstalplaatsen beschikken over een as-op-as-afstand van slechts 0,40 m. Conform de huidige richtlijnen is een as-op-as-afstand noodzakelijk van minstens 0,50 m zodoende de fietsen op een voldoende comfortabele wijze te kunnen stallen. Er werd in het voortraject al aangegeven dat we niet akkoord kunnen gaan met een as-op-as-afstand van 0,40 m. Aangezien de fietsenstalling enkel te bereiken is met een luie trap (zie boven) moet verzekerd worden dat de voorziene stalplaatsen voldoende comfortabel zijn.

Er wordt geoordeeld dat er binnen de voorziene fietsenstalling voldoende plaats is om de noodzakelijke 208 fietsenstalplaatsen in te richten met een voldoende grote as-op-as-afstand. De fietsenstalling beschikt immers over een vrije hoogte van minstens 2,50 m (onder de draagbalken) en maximaal 2,85 m (tussen de draagbalken). Dit is voldoende hoog om enkele dubbellaagse plaatsen in te richten, zodat er ruimte vrijkomt voor een grotere as-op-as-afstand.

Er moeten minstens 208 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor studenten in de kelder. De fietsparkeerplaatsen moeten beschikken over een minimale hart-op-hart-afstand van 0,50 m. Dit kan gerealiseerd worden door op sommige plaatsen dubbellaagse stalplaatsen te voorzien. De dubbellaagse stalplaatsen moeten voorzien worden in zones met een minimale vrije hoogte van 2,75 m en een minimaal gangpad van 2,65 m. Het aandeel aan dubbellaagse stalplaatsen mag niet groter zijn dan 83. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Fietsenstalling personeelsleden

In de fietsenstalling van de personeelsleden wordt voor de gewone fietsenstalplaatsen eveneens slechts een hart-op-hart-afstand voorzien van 0,40 m. Voor de buitenmaatse fietsen in de personeelsruimte wordt een as-op-as afstand van slechts 0,80 m voorzien terwijl dit minimaal 1m dient te zijn. Er worden in totaal evenwel 17 fietsenstalplaatsen voorzien, waarvan vier plaatsen voor buitenmaatse fietsen terwijl er conform de parkeerrichtlijnen (zie boven) slechts 12 plaatsen (waarvan twee buitenmaatse plaatsen) noodzakelijk zijn. Gezien er een overaanbod aan stalplaatsen wordt voorzien, kan hierbij geconcludeerd worden dat akkoord is met de kleinere hart-op-hart afstand.

Fietsenstalling bezoekers

De fietsenstallingen voor bezoekers worden voorzien op het maaiveldniveau, op de rand van het eigen terrein langsheen de straatgevels. De fietsenstalplaatsen zijn voldoende kwalitatief vormgegeven en ook de ligging ter hoogte van de toegang is logisch. Er wordt evenwel gevraagd om de fietsenstalplaatsen voor bezoekers te beperken tot het strikt noodzakelijke (zijnde 44 plaatsen) zodoende dat een groter aandeel van deze zone vergroend kan worden. Bij voorkeur worden de fietsenstalplaatsen ter plaatse van het kopse gevelvlak verwijderd zodat de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de dokterspraktijk en kantoorruimte verbeteren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Asbest:

In het sloopopvolgingsplan werden, deels na analyses, asbesthoudende toepassingen opgenomen. Bij de afbraakwerken dient de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen. Hierbij is extra aandacht nodig voor de aanwezige asbesttoepassingen die volgens de inventaris dienen te worden verwijderd onder hermetische zone. Dergelijke werken mogen uitsluitend door een **erkende asbestverwijderaar** worden uitgevoerd.

Immers is er in de verantwoordingsnota enkel sprake van de verwijdering van gebonden asbest, terwijl het sloopopvolgingsplan toepassingen bevat die onder hermetische zone dienen te worden verwijderd (waarbij melding wordt gemaakt van het verwijderen van asbesthoudende toepassingen als uit te voeren werken). Het gaat over een aanzienlijke hoeveelheid asbesthoudende leidingisolatie alsook over doorvoeren in de kelder.

Uiterlijk 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar. De sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog niet bemonsterde asbestverdachte toepassingen (zie sloopopvolgingsplan) werden onderzocht door middel van een monsternamen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlare II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk. Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

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

Er dienen conform de bepalingen van Vlare maatregelen te worden genomen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Afvalbeheer:

Er wordt enkel huishoudelijk afval opgehaald. Dit bestaat uit ongeveer 230 m³ restafval, 134 m³ papier en karton, 50 m³ glas, 155 m³ PMD en 2 m³ GFT. Studenten worden bij voorkeur gesensibiliseerd om de hoeveelheid afval te beperken, en om het afval via de juiste afvalstroom te laten afvoeren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Afvalwaterbeheer:

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent. Het afvalwater wordt, via een septische put, geloosd in de riolering van de Jan Frans Willemstraat. Het aanvraagdossier bevat een studie 'Waterbeheer Home Fabiola' d.d. 05.06.2024, opgemaakt door Water Experts. Deze nota beschrijft twee scenario's voor de aanleg van een helofytenfilter voor sanitair water voor home Fabiola, al dan niet in combinatie met hemelwater. Er wordt gekozen voor het scenario van gecombineerd gebruik van hemelwater en gezuiverd afvalwater.

Op heden is de exploitatie vergund voor het lozen van 10 000 m³ huishoudelijk afvalwater per jaar. Met onderhavige aanvraag wordt een vermindering van 3000 m³ per jaar gemeld. Toiletten en douches worden uitgerust met waterbesparende knoppen. Via de opname van maandelijks tellerstand kunnen uitzonderlijke waterverbruiken (lekken) snel gedetecteerd worden. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Opslag gevaarlijke producten:

De opslag gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (rubriek 17.4) is ongewijzigd (200 kg). De exploitant wordt erop gewezen dat de opslag blijvend moet gebeuren in een veiligheidskast of op lekbak. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Warmtepompen/koelinstallaties:

De bestaande installaties worden vervangen door warmtepompen. Daarnaast is er ook een kleine koelunit en een aantal koelkasten in de gemeenschappelijke keuken en studentenkamers. De geïnstalleerde totale drijfkracht van de vier warmtepompen, de koelunit en de koelkasten voor home Fabiola bedraagt 500 kW. Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen/koelunits is R290.

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

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

Aspect geluid:

De geplaatste warmtepompen zullen akoestisch afgeschermd worden van de omgeving door akoestische gevelpanelen (akoestisch scherm geplaatst op de gevellijn van het af te breken bestaande volume op het dak). Het akoestisch scherm wordt 50 cm hoger voorzien dan de

bovenkant van de toestellen. De aanvrager stelt dat hierdoor het geluid van de warmtepompen naar de omgeving toe voldoende gereduceerd wordt om te voldoen aan VLAREM II. In het dossier is een nota akoestiek van SWECO d.d. 24.10.2025 (ref. B120125B UGent - Renovatie home Fabiola) die dit staft. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is mits toepassing van de bijzondere voorwaarden milieutechnisch in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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) lozen van huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ per jaar) Verandering	-3000 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Vervanging van de bestaande installaties door warmtepompen, een kleine koelunit en een aantal koelkasten in gemeenschappelijke keukens en studentenkamers Verandering	470 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 4 droogtrommels en 4 wasmachines voor de studentenhome Nieuw	23,4 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_2026026284_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de renovatie en exploitatie van de studentenhuisvesting Home Fabiola, het slopen van bijgebouwen, het aanpassen van de omgevingsaanleg en het bouwen van een nieuw bijgebouw met middenspanningscabine en afvalberging aan Universiteit Gent av (O.N.:0248015142) gelegen te Jan Frans Willemsstraat 15-15B en Stalhof 4, 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20241121-0070 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) lozen van huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ per jaar) Verandering	-3000 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Vervanging van de bestaande installaties door warmtepompen, een kleine koelunit en een aantal koelkasten in gemeenschappelijke keukens en studentenkamers Verandering	470 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 4 droogtrommels en 4 wasmachines voor de studentenhome Nieuw	23,4 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20241121-0070) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) 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) lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van home Fabiola klasse 3	7000 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 4 warmtepompen, een koelunit en koelkasten voor home Fabiola klasse 2	500 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag gevaarlijke stoffen in een verpakking van maximaal 25 l of 25 kg (tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l) 200 kg klasse 3	200 kg
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) 4 droogtrommels en 4 wasmachines voor de studentenhome klasse 3	23,4 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Verwijdering asbest:

- Uiterlijk 15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie **Toezicht op het Welzijn op het Werk**. Losgebonden asbesttoepassingen en asbesttoepassingen waarvan in het sloopopvolgingsplan werd aangegeven dat ze moeten worden verwijderd onder hermetische zone mogen enkel worden verwijderd door een erkende asbestverwijderaar.

- De sloopwerken kunnen pas starten nadat de nog **niet bemonsterde asbestverdachte** toepassingen (zie sloopopvolgingsplan) **werden onderzocht** door middel van een monstername.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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.

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 19 maart 2026 onder ref. 031021-022/PV/2026, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Farys**, afgeleverd op 20 april 2026, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 30 maart 2026 onder ref. 5000124815, moeten integraal worden nageleefd.

Toegankelijkheid:

Het pand moet blijvend voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Een integraal toegankelijk toilet moet te allen tijde toegankelijk blijven voor de studenten en hun bezoekers.

Fietsenstalling studenten:

Er moeten minstens 208 fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor studenten in de kelder. De fietsparkeerplaatsen moeten beschikken over een minimale hart-op-hart-afstand van 0,50 m. Dit kan gerealiseerd worden door op sommige plaatsen dubbellaagse stalplaatsen te voorzien. De dubbellaagse stalplaatsen moeten voorzien worden in zones met een minimale vrije hoogte van 2,75 m en een minimaal gangpad van 2,65 m. Het aandeel aan dubbellaagse stalplaatsen mag niet groter zijn dan 83.

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.**

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - ° De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - ° De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

- Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer - op privéterrein - hierop af te stemmen.
- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

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 maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Openbaar domein:

- Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen of terrein 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**. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag. Op het plan bestaande toestand is dit verkeerd getekend.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit brandweg:

De nieuwe brandweg dient de bestaande verlaging te gebruiken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Boombehoud:

Om de te behouden bomen de werf te doen overleven, dienen de werken nabij de bomen begeleid te worden door een boomdeskundige. De boombeschermingszone dient afgelijnd te worden door hekwerk gedurende de volledige werfperiode.

Fietsenstalling bezoekers:

Er wordt gevraagd om de fietsenstalplaatsen voor bezoekers te beperken tot het strikt noodzakelijke (zijnde 44 plaatsen) zodoende dat een groter aandeel van deze zone vergroend kan worden. Bij voorkeur worden de fietsenstalplaatsen ter plaatse van het kopse gevelvlak verwijderd zodat de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de dokterspraktijk en kantoorruimte verbeterd.

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve i.f.v het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen,

Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Verwijdering asbest:

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk. Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

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

Er dienen conform de bepalingen van Vlarem maatregelen te worden genomen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden.

Afvalbeheer:

Studenten worden bij voorkeur gesensibiliseerd om de hoeveelheid afval te beperken, en om het afval via de juiste afvalstroom te laten afvoeren. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Opslag gevaarlijke producten:

De opslag gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (rubriek 17.4) is ongewijzigd (200 kg). De exploitant wordt erop gewezen dat de opslag blijvend moet gebeuren in een veiligheidskast of op lekbak.

Warmtepompen/koelinstallaties:

- De koelinstallaties/warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.
- De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van de totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5 % per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10 % tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluidsnormen:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03734 - OMV_2026026284 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie en exploitatie van de studentenhuisvesting Home Fabiola, het slopen van bijgebouwen, het aanpassen van de omgevingsaanleg en het bouwen van een nieuw bijgebouw met middenspanningscabine en afvalberging - met openbaar onderzoek - Jan Frans Willemsstraat en Stalhof, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026026284

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_Home fabiola_ D_N_01_detail verhardingen.pdf	e9Mi7ZXeoQLcqrNecBBRNQ==
BA_Home fabiola_ D_N_02_detail gevel verticaal.pdf	VlzmDi+UWRUUKSMVcK/q9g==
BA_Home fabiola_ D_N_03_detail gevel horizontaal.pdf	rb0BQRo4EzKgMITR5vxyuw==
BA_Home fabiola_ G_B_1_voorgevel.pdf	CsjfSoSSCULwh5npqnQ5dg==
BA_Home fabiola_ G_B_2_rechter zijgevel.pdf	BMA2hBJb9KrsJXajmd0GHQ==
BA_Home fabiola_ G_B_3_linker zijgevel.pdf	Ic1/3bOw+Z/Qly/0c8HVEw==
BA_Home fabiola_ G_B_4_achtergevel.pdf	SAHRcz/Wlo/FzrleaP2Q2g==
BA_Home fabiola_ G_N_1_voorgevel.pdf	1nQVe3X5caviY8GD6qbVQ==
BA_Home fabiola_ G_N_2_rechter zijgevel.pdf	C3EyKivNsb1wKbc4LZhFEA==
BA_Home fabiola_ G_N_3_linker zijgevel.pdf	K3TIT9JnH1fhLhG+78Aarg==
BA_Home fabiola_ G_N_4_achtergevel.pdf	EGuJRbF/wEyLK5R5ZUnGcg==
BA_Home fabiola_ G_N_5_gevel fietsenberging.pdf	Tif6NC5VKpfxvnEPMHFCWw==
BA_Home fabiola_ I_B_inplantingsplan.pdf	Q0nbFn080ahOi7K8mUlgzA==
BA_Home fabiola_ I_N_inplantingsplan.pdf	ZnVZgXEyA8YG4EmzdRIFXw==

BA_Home fabiola_ L_B_1_legende.pdf	VI5MgIv+QO8PaO5mqNhSzA==
BA_Home fabiola_ P_B_1_niveau -1 en rioleringsplan.pdf	ZRzZcQDH2EMSy8GJEWiVeg==
BA_Home fabiola_ P_B_2_niveau +0.pdf	x3SzM2m5fJqnVTvwMVRQA==
BA_Home fabiola_ P_B_3_niveau +0.5.pdf	Lj+GUf8L7hdGIUQwZTT7bA==
BA_Home fabiola_ P_B_4_niveau +1.pdf	YxYjTeDecrhWNJu8STd0+A==
BA_Home fabiola_ P_B_5_niveau +2 tem +7.pdf	nBW9GKRD4II5iyu9LCKIEg==
BA_Home fabiola_ P_B_6_niveau +8.pdf	gMR5mnbz46QZ+IC776y38g==
BA_Home fabiola_ P_B_7_dakenplan.pdf	68LlyfctkSIBFk1Zo9ixVg==
BA_Home fabiola_ P_N_1_niveau -1 en rioleringsplan.pdf	f0g03foKpCL/ePHIeVcerw==
BA_Home fabiola_ P_N_2_niveau +0.pdf	EH6nrGT1FHbUxd2UQEwR7Q==
BA_Home fabiola_ P_N_3_niveau +0.5.pdf	ihxwHhvgT7GGnZxXMLaDxw==
BA_Home fabiola_ P_N_4_niveau +1.pdf	XdT9zP+YkkdErzNfkalwvg==
BA_Home fabiola_ P_N_5_niveau +2 tem +7.pdf	dKENH1mkPJBijC4BmTgagg==
BA_Home fabiola_ P_N_6_niveau +8.pdf	Ux/c/1G7OCm+0agrzGwtRw==
BA_Home fabiola_ P_N_7_dakenplan.pdf	kAjqhKairPlwb8BiVwRfew==
BA_Home fabiola_ S_B_1_snedes A.pdf	cLW0//FCFsXtb93sN0+AAw==
BA_Home fabiola_ S_B_2_snedes B.pdf	oZ21Nqt/25/hp8DbKVlpgw==
BA_Home fabiola_ S_B_3_snedes C.pdf	SMG3qsk2hn2ZstXEZhEtw==

BA_Home fabiola_ S_B_4_snode D.pdf	uBRpRH2Un4MuHsgEOX5gw==
BA_Home fabiola_ S_B_5_snode E.pdf	snc2xVrc3IMlLyWsiT9t6g==
BA_Home fabiola_ S_N_1_snode A.pdf	2lvhYiLHhRHWJ30a7gfySQ==
BA_Home fabiola_ S_N_2_snode B.pdf	LtjPjFITGzZ68HRdfhOvdw==
BA_Home fabiola_ S_N_3_snode C.pdf	Cfjls0GyzozQCjtNKcuqPg==
BA_Home fabiola_ S_N_4_snode D.pdf	q8xIVRp3AluSeiRBJ5MPJw==
BA_Home fabiola_ S_N_4_snode F_fietsenberging.pdf	WxdGtEm4OdEMjW/LKC0F+w==
BA_Home fabiola_ S_N_5_snode E.pdf	ZR7sFgVIIEED+KwSoxgz+1g==
BA_Home fabiola_ T_B_1_terrainprofiel.pdf	v5CESJclzkkjRCJEEggQMQ==
BA_Home fabiola_ T_B_2_terrainprofiel T2.pdf	TbzOylbx9TQS8Wq3DQ8dwg==
BA_Home fabiola_ T_N_1_terrainprofiel.pdf	qnfQ7cNO/mqX0XQ0Y6gpBQ==
BA_Home fabiola_ T_N_2_terrainprofiel T2.pdf	e19sp2tlqjx0WtzwVUt4jA==