

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024096621

**45 2025_DEP_05135 OVberoep 2024096621 - Gent - Derden (Apotheek
Verzele-Haems bv ; Bosschem ; e.a.) tegen Van
Audenhove - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Paul Van Audenhove, Kouter 7B bus 102 te Gent, heeft per beveiligde zending van 8 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024096621.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Heerweg-Noord 33, kadastraal gekend als GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/ , sectie B, nr. 173/00K000, 173/00H000, 176/00_000.

Het betreft een aanvraag tot herbestemmen van Molensite, herstel en actualisering van bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units),.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen:

- Slopen feestzaal
- Slopen opslagplaats
- Slopen schuur
- Bouwen studentenhuisvesting
- Verbouwen conciërgewoning / horeca
- Verbouwen buurthuis

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 19 december 2024 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 29 januari 2025 beroep ingesteld door mr. Charlotte Dupon en mr. Koenraad Van De Sijpe, advocaten te Sint-Niklaas, namens volgende derden:

Apotheek Verzele-Haems bv, de heer Thierry Verzele en mevrouw Hilde Haems, Heerweg-Noord 31 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 26 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 mei 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 3 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Paul Van Audenhove bijgestaan door arch. Paul Lievevrouw en mr. Dirk Abbeloos. Namens derden: Mr. Bram De Smet

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 10 september 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 16 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

aanvrager : de heer Paul Van Audenhove

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard en het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde.

Beschrijving

Context

1.1 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein (percelen 173H en 173K) zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed als 'Molen Sonnevillie met molenaarswoning'.

Op perceel 176 is de oliemolen gesitueerd, deze is beschermd als monument bij regentsbesluit van 30 april 1945 omwille van de historische en artistieke, in casu esthetische waarde.

1.2 Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos. Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan **Gentse en Kanaalzone**.

De bouwplaats ligt in **woongebied** (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

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

- Het project ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '**Afbakening grootstedelijk gebied Gent**' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied niet wijzigt.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, 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.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 6 november 2024 volgend **ongunstig** advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw vraag om advies goed ontvangen op 19/09/2024. De aanvraag ligt buiten de afbakening van de bescherming van de Oliewindmolen, maar wij achten het nuttig u vrijblijvend advies te geven over de impact van de aangevraagde handelingen op de windvang van de molen en bijgevolg de erfgoedwaarde van de molen. Voor de gevraagde handelingen is ons advies ongunstig. (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013)

Motivering

De aanvraag heeft betrekking op de site rond de molen, de percelen 173H en 173K zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed als 'Molen Sonnevile met molenaarswoning'. Op perceel 176 is de oliemolen gesitueerd, beschermd als monument bij regentsbesluit van 30 april 1945 omwille van de historische en artistieke, in casu esthetische waarde.

De aanvraag beoogt de bouw van een studentenresidentie met vijftig units en de restauratie en renovatie van de molenaarswoning en het karrenhuis. De site wordt verder ontpit en de bestaande niet-waardevolle bebouwing worden gesloopt. In de bewaarde bebouwing worden gemeenschapsfuncties ondergebracht. De aanvraag heeft géén betrekking op de beschermde molen, de restauratie en eventuele herbestemming van de windmolen maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Aangezien de nieuwe bebouwing op perceel 173H een negatieve impact heeft op de windvang, geeft het agentschap Onroerend Erfgoed alsnog een vrijblijvend advies. Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven. Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig: De bouw van een volume op circa 13 meter afstand van de molenromp en met een nokhoogte van 9,31 meter. In het dossier ontbreekt een windstudie om de bijkomende negatieve impact op de windvang te bepalen. Als vuistregel geldt dat binnen een straal van 100 meter rond de molen de hoogte van hindernissen (zowel bebouwing als beplanting en grondwerken) beperkt worden tot onder de onderzijde van de wieken in verticale stand, zeker aan de kant van de overheersende windaanvoer (zuidwest) en windafvoer (noordoost). De nokhoogte van de bestaande bebouwing in zuidoostelijke richting varieert tussen 6 en 6,7 meter en is daarmee net hoger dan de aanzet van de wieken (3,5 meter). De studentenresidentie in zuidelijke richting gaat nog een stuk hoger en zal dus een bijkomende negatieve impact hebben op de windvang. De aanvraag voorziet ook bijkomende beplanting en bomen in zuidwestelijke richting. Obstakels in de nabije omgeving van de molen, kunnen zowel in de overheersende windrichting als in de andere windrichtingen voor een vermindering van de windaanvoer en voor meer windturbulentie zorgen, waardoor de wieken ongelijk belast worden. Hierdoor is er meer kans op schade en is het moeilijker om de molen veilig te doen draaien.

De concrete omvang van de bijkomende impact van het bouwproject op de windvang van de molen kunnen we pas evalueren nadat een windstudie van het project is opgemaakt en toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Het vrijwaren van voldoende windvang is van cruciaal belang omdat de molen winddraaivaardig gerestaureerd wordt. Hiervoor kende het agentschap Onroerend Erfgoed ook twee erfgoedpremies toe."

1.3.2 [Hulpverleningszone Centrum](#)

Deze instantie bracht op 23 september 2024 een ongunstig advies uit.

Deze instantie bracht op 21 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Deze instantie bracht op 9 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 [Nutsmaatschappijen](#)

Farys bracht op 15 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Fluvius bracht op 19 december 2024 een gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies uit.

Wyre bracht op 18 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Proximus bracht op 17 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Fluxys bracht op 19 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing gevel. (1965 ZW 764)
- Op 03/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van stallingen tot feestzaal. (1990/90028)
- Op 11/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een restaurant en de inrichting van een conciërgewoning. (2003/70118)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen omschrijft de omgeving en de aanvraag als volgt:

"De projectsite betreft een hoekperceel langs de Tramstraat en de Heerweg-Noord in Zwijnaarde. De Tramstraat kenmerkt zich door residentiële bebouwing maar ook door het wetenschapspark (Technologiepark Zwijnaarde). De Heerweg-Noord is een verbindingsweg tussen het dorpscentrum van Zwijnaarde en de omliggende wijken. Langs deze weg bevinden zich residentiële-, handel- en recafuncties. Ten zuidwesten van de site bevindt zich een residentiële verkaveling.

Het terrein in kwestie is bebouwd met een molen, een molenaarswoning, een karrenhuis, stallingen en een schuur. De molenaarswoning, het karrenhuis en de stallingen zijn met elkaar verbonden door aanbouwvolumes. Als geheel worden ze gebruikt als restaurant en feestzaal. Deze gebouwencluster bevat eveneens een woonentiteit. Nagenoeg het volledige terrein is verhard met steenslag. Langs de Tramstraat bevinden er zich enkele bomen en struikgewassen op de site. Er bevindt zich eveneens een hoogspanningscabine. De projectsite heeft een oppervlakte van ca. 3.785,5 m² en is bereikbaar via een oprit langs de Heerweg-Noord en een oprit via de Tramstraat.

De molen op de site betreft een beschermd monument nl.

'Oliewindmolen'(zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8724>)

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Molen Sonnevillie met molenaarswoning'

(zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26968>)

Voor de molen werd een goedgekeurd beheersplan opgemaakt

(zie <https://plannen.onroerendergoed.be/plannen/1079>)'

Het college van burgemeester en schepenen omschrijft de aanvraag als volgt:

'De aanvraag omvat het herbestemmen van de molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen, nieuwbouw studentenhuusvesting (50 units), het slopen van enkele constructies, het verwijderen van verhardingen en het rooien van een boom.

De aanvraag omvat volgende handelingen:

Afbraak en rooien

- *Afbraak van de schuur inclusief het verwijderen van de bestaande verhardingen;*
- *Het rooien van 1 boom (prunus)*

Het renoveren van volgende gebouwen:

- *Het voormalige karrenhuis;*
- *De voormalige stallingen;*
- *De voormalige molenaarswoning*

Alle volumes die doorheen de jaren werden gebouwd tussen het karrenhuis, de stallingen en de molenaarswoning worden verwijderd. De gebouwen worden gerenoveerd en zullen elk een andere functie vervullen.

Het karrenhuis zal deel uitmaken van de studentenhuisvesting. Dit gebouw krijgt de invulling 'leefkeuken' voor de studenten. Via een glazen passerelle wordt dit bestaande volume verbonden met de nieuwe studentenhuisvesting.

De stallingen worden gerenoveerd waarna het gebouw dienst zal doen als buurthuis. Centraal in het gebouw wordt een polyvalente ruimte (97,4 m²) ingericht met een keukentje. Daarnaast worden nog een opslagruimte (13,5 m²), een toilet en personeelsruimte (16,2 m²) voorzien in het gebouw.

De molenaarswoning die reeds dienst deed als reczaak behoudt deze functie. In het gerenoveerde gedeelte van het gebouw wordt gelijkvloers het publieke gedeelte van de reczaak ingericht (verbruikszaal en sanitair). Langs de noordelijke gevel wordt een nieuwe uitbreiding voorzien die de keuken (33 m²) en afwaskeuken (8 m²) bevat, alsook een trap naar de verdieping. Deze uitbreiding betreft een volume met een footprint van 13,42 m bij 3,81 m, afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogte: max. 6 m). Op de verdieping van de molenaarswoning wordt een conciërgewoning ingericht.

De renovatie van de molen maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Het bouwen van een grootschalige studentenhuisvesting:

Ten westen van de site wordt een nieuwbouw studentenhuisvesting opgericht. Het gebouw wordt ingeplant op de rooilijn en verkrijgt 3 bouwlagen bovengronds (bouwhoogte: max. 9,29 m) en 1 bouwlaag ondergronds. Het gebouw staat op een minimale afstand van 2,85 meter van de linker perceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 28,64 meter wordt een minimale afstand van 9,31 meter tot de linker perceelsgrens aangehouden. De rechter zijgevel van het gebouw wordt verbonden met het voormalige karrenhuis. Een glazen passerelle verbindt het oude volume met het nieuwe.

Het gebouw verkrijgt gelijkvloers en op de eerste verdieping een bouwdiepte van 44,8 m, op de tweede verdieping verkrijgt het gebouw een bouwdiepte van 43 m.

Het project omvat 50 kamers, 4 leefkeukens en het bijhorend sanitair. De conciërgewoning wordt ondergebracht in de voormalige molenaarswoning. De 50 units omvatten 1 studentenstudio en 49 studentenkamers.

Deze units zijn onderverdeeld als volgt:

- 41 kamers met lavabo (= kamer zonder voorzieningen, min. 12m²)
- 8 kamers met lavabo, douche en toilet (min. 15 m²)
- 1 studio met lavabo, douche en toilet, keukenunit (min. 21 m²)

Op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping zijn er gemeenschappelijke leefkeukens: op het gelijkvloers en op de eerste verdieping zijn deze 33,29 m² groot, op de tweede verdieping is de leefkeuken 24,78 m² groot. Deze leefkeukens bevinden zich steeds centraal in het gebouw. Daarnaast wordt het voormalige karrenhuis gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe volume. Het karrenhuis zal worden ingericht als leefkeuken met een oppervlakte van 103,2 m², en er wordt tevens sanitair voorzien. Verder wordt ook ter hoogte van het gelijkvloers en de eerste verdieping gedeeld sanitair voorzien: douches, toiletten en een rolstoeltoegankelijke douchekamer met toilet.

De inkomzone voor studenten bevindt zich langs de Heerweg-Noord. De centrale hal biedt toegang tot de gemeenschappelijke leefkeuken in het karrenhuis en biedt directe toegang tot de lift en tot de trap richting fietsenstalling. De bovenliggende verdiepingen kunnen worden bereikt via de lift of via één van de 2 trappenhallen, die toegankelijk zijn via de centrale gang die door het gebouw loopt. Naast de hoofdtoegang is er ook nog een zijdelingse ingang. Deze toegang bevindt zich langs de rechter zijgevel van het gebouw en geeft uit op het centrale pleintje ter hoogte van het buurthuis en de reczaak.

In de ondergrondse bouwlaag wordt de fietsenberging voor studenten ingericht, met 68 fietsparkeerplaatsen (113,76 m²). Deze fietsenberging is toegankelijk via een luie trap langs de linker zijgevel van het gebouw. Voor het overige bevinden er zich nog enkele technische ruimtes, een berging, een afvallokaal en een waslokaal in deze ondergrondse bouwlaag.

Het inrichten van de buitenruimte

- o Aanleg verhardingen (ca. 690 m²): centraal pleintje met terras, wandelpaden, afvalruimte, inrit naar ondergrondse fietsenstalling, laad- en loszone en oprit met 2 parkeerplaatsen. Het centrale pleintje biedt toegang tot zowel de recazaak, het buurthuis als de studentenhuisvesting en vormt tevens een terras bij de recazaak. Er wordt een laad- en loszone ingericht die bereikbaar is via de Heerweg-Noord. Er worden 2 autoparkeerplaatsen ingericht die bereikbaar zijn via de Tramstraat. Fietsers en voetgangers kunnen het project bereiken via zowel Heerweg-Noord als Tramstraat. De ondergrondse fietsenstalling is bereikbaar via de Heerweg-Noord. Rond de molen ligt een wandellus.
- o Plaatsen van een overdekte, bovengrondse fietsenstalling voor personeel en bezoekers. De fietsenstalling bestaat uit twee delen; een afgesloten deel voor het personeel met 14 fietsparkeerplaatsen (28,83 m²) en een louter overdekt deel voor bezoekers met 16 plaatsen (30,38 m²). Deze fietsenstalling wordt afgewerkt met een groendak (hoogte: 3,35 m).
- o Plaatsen fietsbeugels voor bezoekers. Deze fietsenstalling biedt plaats aan 22 fietsen. De beugels worden aan de oostelijke zijde van de terp van de molen geplaatst"

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 september 2024 tot en met 25 oktober 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024096621, betreft het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units), gelegen te Heerweg-Noord 33, 9052 Gent.

Dit project kent een lange historiek en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 9 november 2023.

Nadien was er begeleiding via verschillende gerichte overlegmomenten en afstemming via email.

Wat voorligt is het gevolg van deze begeleidingssessies waarbij Team Stadsbouwmeester nauw was betrokken. Team Stadsbouwmeester heeft geen bemerkingen op het herstel, restauratie/renovatie en herbestemming van de bestaande gebouwen.

Voor wat betreft de grootschalige studentenhuisvesting wordt een volume voorzien dat zich schikt naar de schaal van de directe context en de site. Het volume richt zich organisatorisch zoveel mogelijk naar binnen, de kamers worden opgebouwd rondom een binnentuin, en achterliggend naar de collectieve tuin. Het plan is erg helder en leesbaar.

De collectieve leefruimtes van de leefgroepen zitten ook rondom deze binnentuin geschakeld. Hierbij is veel aandacht voor licht en leefbaarheid. Bijkomend wordt een collectief programma ondergebracht in de bestaande gebouwen voor de werking van de grootschalige studentenhuisvesting op de site. De architecturale vertaling is duidelijk herkenbaar als nieuw op de site, wat een kwaliteit is. De materialisatie is herkenbaar voor een voormalige hoevesite. Ze wordt verzorgd en geritmeerd toegepast, door de verschillende metselverbanden.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening Functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in een gemengd programma dat een buurthuis, een horecazaak en studentenhuisvesting omvat. De molen blijft behouden als beschermd monument. Dit programma is ontwikkeld met de visie om de erfgoedwaarde van de site optimaal tot zijn recht te laten komen. De bestaande gebouwen worden hersteld en opgewaardeerd. Zo wordt in de voormalige molenaarswoning een recafunctie en conciërgewoning ondergebracht en worden de voormalige stallingen ingericht als buurthuis. Er is bewust gekozen om de huidige functie, namelijk een feestzaal, af te bouwen en meer te focussen op een lokaal publiek.

Zorg dragen voor een dergelijke site vereist een aanvullende invulling om de bestaande gebouwen te ondersteunen in hun herstel en opwaardering. Daarom wordt gekozen voor een aanvullend programma met een beperkte mobiliteitsvraag nl. studentenhuisvesting. Deze nieuwe functie wordt gerealiseerd door een nieuw volume te combineren met een bestaand gebouw, het voormalige karrenhuis.

BUURTHUIS & RECAZAAK

De site bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van Zwijnaarde. Het kernwinkelgebied situeert zich in deze straat tussen het begin van Heerweg Zuid en de Tramstraat. In het kernwinkelgebied wordt detailhandel gestimuleerd.

Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving. Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie.

Het project voorziet in een horecagelegenheid en een buurtfunctie. Hiermee voldoet het project aan de vraag tot verweving en is deze conform de Visienota Detailhandel en Horeca2023.

STUDENTENHUISVESTING

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de stedelijke behoeften, waarvan grootschalige studentenhuisvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende studentenunits bijkwamen. Uit de studieopdracht "Studentenhuisvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuisvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuisvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuus zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwingswerken worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien de stijgende druk en vraag naar studentenhuisvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuisvesting aanzienlijk moet groeien. Het zijn de grote projecten die hierin het echte verschil kunnen maken. Bijkomend zorgt een groot aandeel kamers in hetzelfde gebouw ervoor dat de kamers betaalbaar op de markt kunnen komen.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 50 studenten ingebracht wordt binnen een stedelijk knooppunt (S10), in de nabijheid van de Technologicampus.

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

Inplanting in het ruimere stadsweefsel: Om meer kwalitatieve studentenhuisvesting met een degelijk beheer aan te kunnen bieden, moet verder ingezet worden op grootschalige studentenhuisvestingsprojecten en dit op geschikte locaties in de nabijheid van onderwijscampussen. Het project bevindt zich op fietsafstand (op minder dan 15 minuten fietsen) van meerdere campussen voor hoger onderwijs ten zuiden van de stad: op 500 m van de campus Ardoyen, op 2,3 km van campus UZGent, op 3 km van campus De Sterre, op 3,4 km van campus Schoonmeersen en op 4,4 km van de campus Merelbeke.

Draagkracht van de buurt: de gevraagde grootschalige studentenhuisvesting past binnen het Clusterplan van de UGent. De UGent mikt in haar toekomstvisie op drie onderwijsclusters (in plaats van de huidige 20 clusters) waar de zuidcluster deel van uitmaakt. Een clustering van de onderwijscampussen brengt uiteraard ook een vraag naar studentenhuisvesting op deze locaties met zich mee. 'Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' wordt stedenbouwkundig beschouwd als een 'gemeenschapsvoorziening' maar betreft tegelijkertijd een specifieke collectieve woonvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school). Deze woonvorm wordt verweven met een beperkt kantoorprogramma en een polyvalente ruimte. De draagkracht van de ruimere omgeving wordt hiervoor voldoende groot geacht. Er bevindt zich nog geen grootschalig studentenproject.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de nabije omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm goed verweefbaar is.

Door de ligging in een stedelijk knooppunt (S10), langs het stedelijk-regionaal fietsnetwerk en de tramlijn, nabij zowel de campus van de UGent en verschillende voorzieningen, wordt de omgeving van de Molensite als een geschikte omgeving beschouwd voor studentenhuisvesting

Gebouw: in relatie naar omwonenden vraagt de Stad steeds het gebouw zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidige aanvraag speelt hier ook op in (zie verder, 'Inplanting, gabarit en inrichting').

Beheer: de Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 39) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. De aanvraag bevat een beheersovereenkomst waarin afspraken over het beheer zijn opgenomen. Daarnaast wordt ook een conciërgewoning voorzien binnen het project. Hierdoor kan er een conciërge ter plaatse aanwezig zijn om het beheer en toezicht op het terrein te optimaliseren. De conciërge kan hierdoor sneller inspelen op eventuele vragen, zorgen en praktische zaken. Deze constante aanwezigheid zorgt niet alleen voor een efficiënter onderhoud, maar draagt ook bij aan een veiligere en beter georganiseerde omgeving voor bewoners en bezoeker.

Inplanting, gabarit en inrichting

Elk gebouw dient naar inplanting en gabarit steeds op een juiste manier in zijn omgeving ingepast te worden.

INPLANTING EN GABARIT

Bestaande gebouwen

De molenaarswoning, het karrenhuis en de stallingen worden behouden en worden ontdaan van aanbouwvolumes (zie erfgoed). De inplanting wijzigt niet ten opzichte van de bestaande toestand.

Nieuwbouw studentenhuisvesting

De inplanting en volumetrie van de studentenhuisvesting wordt ingegeven vanuit de bestaande gebouwenconfiguratie. De studentenhuisvesting betreft één volume dat verbonden wordt met het bestaande karrenhuis op de site. Het volume is een verlenging van het karrenhuis en creëert een nieuwe gevel aan het centrale pleintje. De studentenhuisvesting wordt ingeplant op de rooilijn langs de Heerweg-Noord en krijgt hier zijn voordeur. Het gebouw krijgt een achterdeur op het centrale pleintje.

De studentenhuisvesting betreft een bouwvolume dat wordt vormgegeven rondom een binnentuin met zicht op de molen. Het nieuwe volume bestaat uit 3 bouwlagen waarbij de gelijkvloerse bouwlaag half verdiept wordt voorzien (-0,72 m tov nulpas). Er wordt gekozen om deze bouwlaag lager dan het straatpeil te voorzien om zo de bouwhoogte van het nieuwe volume te kunnen beperken. Daarnaast beschikt het gebouw ook over een ondergrondse bouwlaag waar de fietsenstallingen en technieken worden ondergebracht. De ontworpen bouwhoogte van maximaal 9,29 m past zich in binnen de basisschaal. Een dergelijke bouwhoogte komt al heel veel voor in het stedelijke weefsel, ook in de onmiddellijke omgeving vinden we een dergelijke bouwhoogte terug bv. Adolphe Della Faillelaan nr. 2, Tramstraat 1G.

De bouwdiepte van het gebouw wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. De bouwdiepte is groter dan gangbaar wordt toegestaan. Echter omwille van de grote bouwdieptes en tuinmuur waarover de linkerbuur beschikt, kan akkoord worden gegaan met een bouwdiepte van 28,64 m op een afstand van min. 2,85 m van de linker perceelsgrens. In dit gebouwdeel worden geen ramen voorzien in de linker zijgevel. Hierdoor wordt de overlast op de aanpalender beperkt. Het overige deel van het gebouw, tot een bouwdiepte van 44,8 m, behoudt minstens 9,31 m tot de linker perceelsgrens. Een dergelijke afstand is voldoende om de impact op de aanpalende verkaveling (Hutsepotsstraat) te beperken. Tot de molen wordt een afstand van 9,7 m gehouden, deze afstand volstaat om de molen draaivaardig te maken (zie erfgoed).

INRICHTING

Het gebouw biedt plaats aan 50 kamers. Het project voorziet in een kwalitatieve mix van kamers met verschillende groottes en een verschillend voorzieningsniveau. Het aantal kamers dat wordt voorzien staat in verhouding tot de omvang van het terrein, van het gebouw en van de gemeenschappelijke voorzieningen. De kamers zijn ruim genoeg en worden elk van een raam voorzien zodat voldoende lichtinval kan worden gegarandeerd. Over het gehele project worden voldoende gemeenschappelijke voorzieningen aangeboden, namelijk douches, wc's en leefkeukens.

Buitenruimte

De studentenhuisvesting wordt gebouwd rondom een zichttuin. Dit betreft een ontoegankelijke buitenruimte voor de studenten. Deze binnentuin wordt ingebracht ten voordele van licht en leefbaarheid in de studentenhuisvesting.

Centraal op de site wordt een binnenpleintje gecreëerd dat wordt omringd door de molen, de recazaak, het buurthuis en de studentenhuisvesting. Het pleintje bevat een groenzone, een terras voor de recazaak en verbindt de verschillende functies op het terrein met wandelpaden. Deze centrale buitenruimte vormt de actieve circulatieruimte tussen de verschillende functies op de site. De ontworpen verharding is overmaats en kan verder beperkt worden (zie waterparagraaf). Niet alle verharding is noodzakelijk voor de werking van de site. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de recazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. Een deel van de verharding wordt uitgesloten uit de vergunning.

Ten zuidwesten op de site wordt een groenzone aangelegd met zicht op de molen. Deze zone wordt voorzien van struiken en beplantingen en ook de wadi wordt hier voorzien. Deze groenzone bevindt

zich binnen de belangrijkste windcorridor van de molen. Beplanting binnen deze buitenruimte moet zich beperken in hoogte (zie erfgoed) omwille van de windvang.

Langs de Tramstraat wordt een beperkte parking ingericht met 2 parkeerplaatsen, er wordt een fietsenstalling en een (niet overdekte) afvalruimte ingericht. Hiervoor wordt 1 boom geroid nl. een prunus. Ter compensatie moet minstens 1 hoogstammige boom worden heraanplant. De overige bomen langs de straatzijde worden behouden hoewel deze het zicht op de molen gedeeltelijk belemmeren vanaf de straatzijde. Er wordt geoordeeld dat het behoud van de bomen voor groen kwaliteit zorgt op de site. Gezien de molen geen economische functie (meer) heeft, is een optimale werking ook niet meer noodzakelijk. De bedoeling is dat de molen effectief af en toe kan draaien zodat zijn werking niet in het gedrang komt na restauratie. De bomen staan allemaal meer dan 13 m van de corpus van de molen, dus minstens even ver dan het nieuw op te trekken volume (studentenhuisvesting). Uiteraard komt de kruin wel dicht, maar in de winter is de windopvang dan ook telkens zeer laag. Bijgevolg zou het behoud van de bomen de windvang en de draaivaardigheid van de molen niet mogen belemmeren. Tot slot kan de benodigde verharding voor het stallen van afvalcontainers worden gehalveerd. Wanneer de containers horizontaal worden geplaatst, is er minder verharding nodig. Daarom wordt een deel van deze verharding uitgesloten van de vergunning. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen.

Erfgoed

Erfgoedwaardering

De opname op de vastgestelde inventaris en de bescherming als monument zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van de site. De molen werd opgericht in 1818. De configuratie molen, woonhuis, schuur en karrenhuis wordt voor reeds opgetekend in de atlas der Buurtwegen (1844).

De molen werd beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde (in casu esthetische waarde), de historische waarde en de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde).

De bijgebouwen vormen samen met de molen het molenaarshof, ze bestaan uit de molenaarswoning, de stallen en het wagenhuis en dateren van de eerste helft van de 19de eeuw. Op de inventaris van het onroerend erfgoed worden de gebouwen als volgt beschreven: "De molenaarswoning ten zuidoosten van de molen is een in oorsprong dubbelhuis van vijf traveeën met één bouwlaag onder zadeldak (mechanische pannen, nok loodrecht op de straat), minstens opklappend tot het begin 19de eeuw. In 1847 werd een linker travee toegevoegd. Hiertegen is een vernieuwd bakstenen parement aangebracht. De woning wordt gekenmerkt door rechthoekig beluikte vensters met arduinen lekdrempels, een rechthoekige deur in vlakke arduinen omlijsting, een verankerde bakstenen zij- en achtergevel op gepikte plint, een getoogde achterdeur en een getralied venster. Ten zuidoosten staan er lagere stallen met verankerde gevels en afdekkend zadeldak (Vlaamse pannen, nok parallel met de straat). Onder een overstekend dakschild steekt een rechthoekige poort. Ten zuiden hiervan staat het karrenhuis met verankerde gevels onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, leipannen) met onder meer ruime rechthoekige poorten onder houten latei en aflijnende getrapte daklijst en met klimmende dakkapel in de erfgevel."

In het verleden werden er aanpassingen doorgevoerd aan de gebouwen in functie van het inrichten van een horecazaak. Begin 21ste eeuw werden de verschillende volumes daarom met elkaar verbonden.

De gebouwen werden bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg waardoor een duidelijke erfgoedwaardering kon worden opgemaakt van de verschillende gebouwen:

- *De molenaarswoning. Dit woonhuis is nog duidelijk afleesbaar zowel naar volumetrie als gevelindeling. Intern is de draagstructuur nog authentiek en opgebouwd uit moer- en kinderbalken. Er werden nauwelijks wijzigingen uitgevoerd aan deze woning sinds de opname op de inventaris van onroerend erfgoed.*

- *De stallen. De straatzijde is hier zowel qua gevelbeeld als volumetrie nog zeer intact. De stallen werden in de jaren '90 omgevormd tot feestzaal waarbij er begin 21e eeuw een uitbreiding aan de westelijke zijde werd toegevoegd. Intern werd de oorspronkelijke spantstructuur van de*

schuur behouden en geïntegreerd in de feestzaal. De westelijke gevel werd opengewerkt in functie van

de herbestemming tot feestzaal en om verbinding te maken met de aangebouwde volumes. Aan de binnenzijde van de oostelijke muur werd de buitenmuur ontdebeld ivf isolatie en akoestiek. De verbouwing tot feestzaal hield rekening met het karakter en de erfgoedwaarde van de schuur.

· *Het karrenhuis. Ook hier werd bij de verbouwing van begin 21e eeuw de straatzijde gevrijwaard van ingrepen. Er werd aan de zuidzijde en lager volume toegevoegd en de noordzijde werd vrijwel volledig ingebouwd in een nieuw volume. De westelijk topgevel en deel van de noordgevel bleven intact bewaard. De gelijkvloerse verdieping werd omgebouwd tot keuken en sanitair voor de feestzaal. In de dakverdieping werd een conciërgewoning ontworpen. Het is niet duidelijk of de oorspronkelijke spantenstructuur hier behouden bleef. De verbouwing tot feestzaal hield rekening met het karakter en de erfgoedwaarde van dit karrenhuis.*

· *Een volume ten westen van de site, achterliggend. Dit volume dateert uit de 20e eeuw (voor 1957). In het beheersplan wordt dit geïdentificeerd als karrenhuis. Het is een open schuur bestaande uit een betonnen skelet met houten spanten. Dit volume werd niet beschreven op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarde hiervan is dan ook beperkt.*

Zoals de beschrijving hierboven aangeeft, bezitten verschillende van de gebouwen nog authentieke structuren. Deze gebouwen hebben erfgoedwaarde. Erfgoedwaarde wordt bepaald door meerdere aspecten:

· *Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.*

· *De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.*

· *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.*

· *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*

· *Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, schouwen.*

De site – op gebouwoverstijgend niveau – heeft ook een beeldbepalende waarde, een ensemblewaarde en een historische waarde. Er is een historisch ruimtelijke samenhang tussen de molenaarswoning met schuren en de molen. Daarnaast heeft dit ensemble een beeldbepalende waarde door zijn positie op de hoek en bij het naderen van het centrum van Zwijnaarde. Hoewel de context rondom deze site sterk gewijzigd is sinds de jaren 50, is de site op zich nog een getuige van de 19e en begin 20e-eeuwse dorpskern van Zwijnaarde en is ze onlosmakelijk verbonden met de historiek van dit dorp.

De aangebouwde volumes uit 2003 hebben geen erfgoedwaarde.

Erfgoed beoordeling

Volgende werken hebben effect op de erfgoedwaarde:

· *Het achterliggend volume uit de 20ste eeuw wordt gesloopt. Dit volume heeft geen erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen de sloop ervan.*

· *De aangebouwde volumes uit het begin van de 21ste eeuw worden gesloopt. Deze aanbouwen hebben geen erfgoedwaarde. Door de sloop wordt de historische configuratie van het molenaarshof terug beter leesbaar. De sloop van deze volumes komt de erfgoedwaarde van de site ten goede.*

· *De molenaarswoning.*

o *De ruimtelijke indeling en dragende structuren van de woning blijven behouden. Op het gelijkvloers wordt de draagstructuur van moer- en kinderbalken behouden, op de verdieping de houten spanten. De interne opdeling van het sanitair wordt gewijzigd, dit heeft geen impact op de erfgoedwaarden.*

o *Er wordt een nieuw volume tegen de woning aangebouwd. Hiervoor wordt een deel van de noordelijke gevel weggebroken en wordt de trap gewijzigd. Deze ingreep is aanvaardbaar.*

o *Er is geen documentatie van de schouwen en plafondlijsten die vernoemd worden in de erfgoednota. Hierover wordt een **voorwaarde** opgenomen.*

o *Op basis van de ingediende documenten is het niet duidelijk of het buitenschrijnwerk vervangen wordt. Hierover wordt*

Een **voorwaarde** opgenomen.

- De stallingen.
 - o De ruimtelijke indeling en dragende structuren (spanten) van de stallingen blijven behouden. De oostelijke gevel wordt langs de binnenzijde geïsoleerd. In de oostelijke gevel de historische openingen terug open gemaakt. Door het slopen van de aanbouwen, wordt de westelijke gevel opnieuw zichtbaar. Deze gevel werd bij de voorbije verbouwingen reeds sterk aangetast. In de nieuwe situatie wordt een glazen gevel voorzien die terugspringt ten opzichte van het gevelvlak.
- Het karrenhuis.
 - o De ruimtelijke structuur van het karrenhuis blijft behouden. Enkele binnenmuurtjes worden gesloopt en enkele openingen in de zuidelijke gevel worden opnieuw gedicht. De tussenvloer wordt grotendeels uitgebroken en het karrenhuis wordt opengemaakt tot in de nok van de dakstructuur. Gezien de grondige verbouwingen in het interieur van dit volume in het verleden, is deze ingreep aanvaardbaar.
 - o Door het slopen van de aanbouwen, wordt de noordelijke gevel opnieuw zichtbaar. Deze gevel werd bij de voorbije verbouwingen reeds sterk aangetast. In de nieuwe situatie wordt een glazen gevel voorzien die terugspringt ten opzichte van het gevelvlak.
 - o Ten zuiden van het karrenhuis wordt een nieuwe structuur gebouwd die het gebouw verbindt met de nieuwe studentenhuisvesting.
 - o In het zuidelijke dakvlak worden de dakkapellen opnieuw verwijderd. Het noordelijk dak wordt opnieuw eengemaakt. Deze ingrepen hebben een positieve impact op de erfgoedwaarden van de site.
- Ingrepen op de omgeving: groenstructuren.
 - o De beschermde oliewindmolen is draaivaardig. De windvang van de molen is dus cruciaal om de oliewindmolen van voldoende wind te voorzien voor een correcte werking. Op vandaag bevindt de molen zich al in een stedelijk en relatief dichtgebouwd gebied. Vooral aan de zuidoostelijke en noordwestelijke zijde wordt de molen geflankeerd door relatief hoge constructies. Het nieuwe volume van studentenhuisvesting dat in dit project wordt aangevraagd situeert zich eveneens zuidoostelijk van de molen. Hoewel de constructie relatief dicht bij de molen komt, kan geoordeeld worden dat de impact hiervan op de windvang relatief beperkt zal zijn, gezien de reeds ongunstige Ausgangssituatie in deze oriëntatie op vandaag.
 - o De meest belangrijke corridor voor het draaivaardig maken van de oliewindmolen is gesitueerd van zuidwest naar noordoost. Binnen deze corridor is het belangrijk dat er geen hoge constructies of bomen ingeplant worden, zodanig dat zij de windvang van de molen niet negatief kunnen beïnvloeden. De aanvraag omvat het rooien van één hoogstammige boom ten noordoosten van de molen. Dit heeft een gunstige impact op de windvang en dus de werking van de beschermde molen. Uit de documenten is het niet duidelijk welke bomen of struiken er worden aangeplant ten zuidwesten van de molen. Om de windvang van de beschermde molen te garanderen, mogen deze nieuwe bomen of struiken niet hoger worden dan de onderzijde van de wieken van de molen. Hierover wordt een **voorwaarde** opgenomen.

Mobiliteit

Voetganger

Basisvoorzieningen (kleinhandel, supermarkt, Horeca, apotheek, ...) op minder dan 1km. Conclusie: Goed bereikbaar te voet

Fiets

Project gelegen langsheen 2 primaire stedelijke fietsroutes (Tramstraat en Heerweg-Noord).

Basisvoorzieningen (kleinhandel, supermarkt, Horeca, apotheek, ...) op minder dan 1km.

Op fietsafstand (4km) van binnenstad afgebakend voor R40. Op fietsafstand van enkele universiteits- en hogeschoolcampussen (o.a. <1km naar Tech Lane Gent, <3km naar campus Sterre, campus UZ, <4km naar campus Ledeganck, campus Dierengeneeskunde, campus Schoonmeersen).

Conclusie: Zeer goed bereikbaar met de fiets

Voor de reczaak en het buurthuis worden 14 plaatsen voorzien voor de werknemers in een overdekte, afgesloten stalling. Voor de bezoekers heeft men een overdekte fietsenstalling met 16 plaatsen. Deze fietsenstalling wordt gecombineerd met de fietsenstalling voor personeel. De fietsen

worden georganiseerd volgens een hoog-laagsysteem waarbij een tussenafstand van 50 cm wordt aangehouden. Er is voldoende manoeuvreerruimte om de fietsenstalling vlot in-en uit te rijden. Daarnaast wordt een centrale bezoekersfietsenstalling met 22 plaatsen voorzien in openlucht langs de oostelijke zijde van de terp van de molen. Dit betreffen fietsbeugels. De fietsbeugels bevinden zich te dicht bij elkaar. Er moet rekening worden gehouden met de wettelijke breedte van een fiets nl. 0,75 m. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Zo zullen er slechts 16 fietsen gestald kunnen worden. In totaal zullen er 32 fietsparkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Dit is onvoldoende. Een deel van de fietsenstalling voor het personeel (min. 9 plaatsen) kan omgevormd worden tot fietsenstalling voor bezoekers. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. De fietsenstallingen voor bezoekers zijn bereikbaar, zowel via de Heerweg-Noord, als langs de Tramstraat. Voor de studentenhuysvesting worden er 68 plaatsen voorzien in een ondergrondse fietsenstalling. De inrit naar deze fietsenstalling bevindt zich links van het gebouw, langs de Heerweg-Noord. De fietsenstallingen bevinden zich op niveau -1. Alle fietsers begeven zich naar beneden via een luie trap van min. 2 m breed met een hellingspercentage van 18%. De fietsen worden georganiseerd volgens een hoog-laagsysteem waarbij een tussenafstand van 50 cm wordt aangehouden. Er is voldoende manoeuvreerruimte voorzien om de fietsen te stallen. De vrije hoogte van de fietsenstalling is onduidelijk vanuit de plannen, de ene snede tekent een vrije hoogte in van 2,50 m en de andere een vrije hoogte van 2,40 m. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de ondergrondse fietsenstalling een minimale vrije hoogte van 2,50 m moet hebben. Daarnaast wordt ook als **voorwaarde** opgenomen dat de bovenkant van de goot naadloos moet overlopen in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Collectief vervoer

Direct in omgeving van tram en bushaltes met hoge frequentie naar o.a. Gent-Sint-Pieters (4,2km - 18min). Verschillende deelauto's op minder dan 1km

Conclusie: Zeer goed bereikbaar met OV

Auto

Via Tramstraat aangesloten op N60 (ovonde) en zo verder naar R4.

Op Zowel Heerweg-Noord, Tramstraat als N60 ovonde treedt frequent verkeerverzadiging, vooral binnen de spitsen. Het huidige programma van de site wordt deels afgebouwd en vervangen door een functie die amper autoverkeer aantrekt (studentenhuysvesting), waardoor het aannemelijk is dat het project net minder autoverkeer genereren.

Conclusie: goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Er zijn geen specifieke parkeerriichtlijnen voor restaurants of buurthuizen. De noodzakelijke aantallen kunnen berekend worden in een mobiliteitstoets. De aangeleverde mobiliteitstoets bevat geen exacte aantallen mbt het personeel en hun vervoersbewegingen. Als opmerking wordt opgenomen dat een bedrijfsvervoersplan opgemaakt moet worden. Dit document moet bezorgd worden aan het mobiliteitsbedrijf.

Er worden 2 parkeerplaatsen voor auto's voorzien op de site, waarvan 1 parkeerplaats voor mensen met een handicap. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een oprit langs de Tramstraat.

Hier wordt een bewuste keuze gemaakt om slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen te voorzien in functie van de specifieke erfgoedcontext. De aanvraag is erop gericht de bestaande gebouwen op de site te herstellen en op te waarderen. Er wordt gekozen om de molen opnieuw in een groene omgeving te plaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie, nl. een volledig verharde site met een feestzaal, wordt de site sterk onthard en verdwijnt de feestzaal. In de plaats hiervan wordt een project gerealiseerd met een buurthuis, een recazaak en een studentenhuysvesting.

• Het buurthuis en de recazaak mikken op de lokale bevolking en werknemers (buurthuis, Technologiepark) en op het fietstoerisme. De bestaande functie wordt aldus afgebouwd naar een functie met lokale bediening. Vanuit dit programma wordt volop gekozen om in te zetten op extra fietsparkeerplaatsen en het gebruik van het openbaar vervoersnet te stimuleren.

• Er wordt gekozen voor studentenhuysvesting omdat deze zo min mogelijk automobilitet met zich meebrengt. Voor studentenhuysvesting wordt ingezet op duurzame vervoersmiddelen waardoor

geen autoparkeerplaatsen worden toegestaan, er moeten wel voldoende en kwalitatieve fietsenstallingen aanwezig zijn.

· Er wordt een laad- en loszone voorzien voor de aanwezige functies. Deze zone wordt bevindt zich tussen de studentenhuisvesting en het buurthuis. Deze plaats is bereikbaar via een oprit langs de Heerweg-Noord. Deze zone is niet ingericht met afgebakende plaatsen om niet als langparkeerzone gelezen te worden.

Vanuit deze visie kan akkoord worden gegaan met de voorziene parkeerplaatsen voor auto's op de site. Er wordt een parkeerplaats voorzien voor de conciërgewoning en een parkeerplaats voor mensen met een handicap. Dit zorgt ervoor dat de site toegankelijk is voor iedereen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afval

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

Het dossier bevat een slooppopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarema II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Geluid

Het project ligt op geringe afstand van een verkeersintensieve gewestweg en in de nabijheid van de E17.

Volgens de geluidsbelastingsschaarten is de projectomgeving lawaaiig tot zeer lawaaiig. Ook het wijkstructuurplan stelt dat er voor het gebied maatregelen zullen nodig zijn om de geluidshinder (afkomstig van verkeer) voor toekomstige bewoners te beperken.

De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarema) 3 categorieën afgebakend:

· Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.

· Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarema.

· Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarema.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

*Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.*

Bodem

[...]

Geur

De uitlaat van de keukendampen van de horecazaak moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit is volgens het aanvraagdossier zo voorzien in het ontwerp.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

[...]

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor het aanleggen van een deel van de verhardingen (thv afvalcontainers en thv het centrale plein).

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):

- o OMV_2024096621 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- o 20231109_DO_KK_SBM0614_GSV_Heerweg-Noord_33_site_Molen.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de Molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen en nieuwbouw studentenhuysvesting (50 units) aan de heer Paul Van Audenhove gelegen te Heerweg-Noord 33, 9052 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- het aanleggen van verhardingen (zie afbeelding)

Externe adviezen:

- o De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 december 2024 met kenmerk 069360- 005/PV/2024).

- o De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 18 september 2024, met kenmerk TPW-OL-2024111215) moeten strikt nageleefd worden.
- o De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 15 oktober 2024 met kenmerk AD-24-1042) moeten strikt nageleefd worden.
- o De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 17 oktober 2024 met kenmerk JMS 626774) moeten strikt nageleefd worden.
- o De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 18 september 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- o De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 29 november 2024, met kenmerk 5000085536) moeten strikt nageleefd worden.

Aanvullende voorwaarde op het advies van Fluvius: indien een bijkomende distributiecabine noodzakelijk blijkt, moet deze in eerste instantie geïntegreerd worden in het gebouw. Pas wanneer via grondig onderzoek aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kan het op een andere plek voorzien worden binnen het privaat domein en dit bij voorkeur te koppelen bij bestaande constructies. Hiervoor is de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk.

Erfgoed:

- Historische schouwen en originele plafondlijsten in de molenaarswoning moeten behouden worden.
- Als het buitenschrijnwerk in historische raamopeningen wordt vervangen, moet dit gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk naar historisch model.
- De nieuwe bomen of struiken die worden aangeplant ten zuidwesten van de molen, mogen niet hoger worden dan de onderzijde van de wieken van de molen om de windvang van de beschermde molen te garanderen.

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19/09/2024 met referentienummer 30826 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Sloopopvolgingsplan:

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

Bomen:

- minstens één nieuwe hoogstammige boom (mogen van kleinere grootte-orde zijn) wordt heraangeplant.
- er worden geen proefsleuven voor archeologisch onderzoek (indicatieve locatie ten noord-oosten van de molen) binnen de kruinprojectie van de te behouden berk en eik uitgevoerd.

Fietsenstalling studentenhuysvesting:

- De ondergrondse fietsenstalling moet een minimale vrije hoogte van 2,50 m hebben.
- De bovenkant van de goot naadloos moet overlopen in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Fietsenstalling bezoekers:

- Voor de plaatsing van de fietsbeugels moet rekening worden gehouden met de wettelijke breedte van een fiets nl. 0,75 m.
- Een deel van de fietsenstalling voor het personeel (min. 9 plaatsen) moet omgevormd worden tot fietsenstalling voor bezoekers.

Geluid:

- De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.
- Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Afvalwater recycaak:

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Verhardingen:

De verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen.

Hergebruik hemelwater:

De conciërgewoning, de recazaak en het buurthuis moeten voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien. Er dienen voldoende binnen en buitendienstkranen voorzien voor onderhoud gebouwen en omgevingsaanleg. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak:

De groendaken van de studentenhuisvesting en fietsenstalling moeten een buffercapaciteit hebben van 50 l/m².

Bodem:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Opritten:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Tramstraat. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Heerweg-Noord. De bestaande oprit in de Heerweg-Noord wordt verwijderd.

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

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande oprit verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende

retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Opbouw:

De helling van de toegang tot de fietsenstalling mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

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

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

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d.).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

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

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

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

onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoed:

Als bij afbraak van de vloer in het karrenhuis blijkt dat er nog authentieke draagstructuren (zoals moerbalken) aanwezig zijn, zou het de erfgoedaarden van de gebouwen respecteren als deze geïntegreerd worden in de nieuwe toestand.

Bedrijfsvervoersplan:

Er moet een bedrijfsvervoersplan opgemaakt worden dat bezorgd wordt aan het mobiliteitsbedrijf (mobiliteit.ruimtelijkeprojecten@stad.gent).

Werfverkeer:

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

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

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

Huisnummering:

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

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

Sloop:

Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Afval:

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Bodem:

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

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten :

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (bv. warmtepomp, afvalwater, bemaling, opslag gevaarlijke producten, ...).

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

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

Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is.

De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

De beroepsargumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- **De erfgoedwaarde van de molen wordt aangetast.**

Een open ruimte is noodzakelijk om de erfgoedwaarde te beschermen. Er werd een beheersplan opgesteld en de hoofddoelstelling hiervan was het draaivaardig behoud van de molen.

Ter bescherming van deze windmolen was het aantal bouwlagen van het gebouw van verzoekers en de omliggende gebouwen in de stedenbouwkundige vergunningen steeds beperkt tot **maximaal twee bouwlagen** hoog.

Het project vormt een hoge, brede muur tussen de windmolen en de achterliggende lager gebouwde bebouwing (waaronder de woning en apotheek van verzoekers). De impact op de windvang van de molen kan dan ook alleen maar enorm nadelig zijn en gaat regelrecht in tegen het beheersplan van de molen. Er is geen onderzoek naar de effecten op de windvang.

De windmolen is niet meer zichtbaar zijn vanaf de straatkant door de aanvraag.

- **De aanvraag zorgt voor onaanvaardbare licht- en zichthinder**

De aanvraag belemmert het licht en zicht in de woning van verzoekers quasi volledig. De studentenhuisvesting is als een hoge, brede muur net naast de woning van verzoekers ingeplant, waardoor de natuurlijke lichtinval in de woning en apotheek van verzoekers op onaanvaardbare wijze belemmerd wordt en het uitzicht van verzoekers op de molen(site) volledig ontnomen is.

- **De mobiliteitsimpact is niet afdoende onderzocht.**

Ter bescherming van deze windmolen was het aantal bouwlagen van het gebouw van verzoekers en de omliggende gebouwen in de stedenbouwkundige vergunningen steeds beperkt tot maximaal twee bouwlagen hoog (zie weergave hieronder en historiek van de administratie m.b.t. vergunningsaanvragen van omliggende bebouwing).

- **Verzoekers vrezen voor onaanvaardbare geluidshinder** door de studentenunits en de onvolledigheid en onduidelijkheid van de technieken die de aanvraag voorziet, zoals warmtepompen. In de bestreden beslissing wordt in de behandeling van het bezwaar inzake geluidsoverlast louter verwezen naar een beheersovereenkomst die bij de aanvraag gevoegd dient, echter de beheersovereenkomst biedt absoluut geen garantie dat de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau wordt gebracht. Zelfs indien studenten het huishoudelijk reglement zouden naleven, wordt de ingang tot de 50 studenten-units volledig langs de kant van het perceel van verzoekers ingeplant, terwijl er minder hinderlijke ingangen mogelijk zijn naar de fietsenstalling op het zeer ruime hoek-perceel van de aanvraag. De druk door geluidsoverlast wordt met voorliggende aanvraag volledig op het naastgelegen perceel van verzoekers gelegd, wat voor onaanvaardbare hinder zorgt.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht binnen de termijn geen advies uit.

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 26 februari 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 3 maart 2025 volgend gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies uit:

"ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het adviserend schepencollege (i.c. de omgevingsambtenaar), minstens volgende gegevens: 1°de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft; 2°de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen; 3°een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening; 4°in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het

vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu; 5°in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht; 6°in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Bovenstaande gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing in eerste aanleg. In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 december 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

1.9.3 Intern advies Dienst Onroerend erfgoed, provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 7 april 2025 **volgend ongunstig advies** uit:

"Windvang

*De windvang is één van de belangrijkste aspecten in de beroepschriften. De windvang zal van cruciaal belang zijn voor de draaivaardigheid van de molen die men momenteel aan het restaureren is. De draaivaardigheid van deze molen draagt bij tot de **industrieel-archeologische erfgoedwaarde** omdat dit de afleesbaarheid van het productieproces ten goede komt. Kortom, de draaivaardigheid bevordert het duurzaam behoud, de erfgoedwaarde en de waardering van molens.*

...

Zowel door het agentschap Onroerend Erfgoed als in één van de beroepschriften wordt terecht opgemerkt dat er geen windstudie in het dossier aanwezig is. In de beslissing gaat men ervan uit dat de impact van deze nieuwbouw op de windvang relatief beperkt zal zijn, gezien de ongunstige uitgangssituatie vandaag. Doch dit is niet onderzocht geweest.

Volgende vragen blijven hierdoor onbeantwoord:

- *Is de huidige windvang voldoende om de molen te laten draaien? Of is deze momenteel ook te ernstig hiervoor aangetast?*

- *Zal het realiseren van dit project zorgen voor een verdere afname van deze windvang en resulteren dat de molen niet meer kan draaien?*

Om deze vragen correct te beantwoorden, zal een gedetailleerde windstudie noodzakelijk zijn. Deze studie zou de huidige windomstandigheden moeten analyseren en de impact van de geplande nieuwbouw op de windvang moeten beoordelen.

De molenbiotoop

*Een ander belangrijk gegeven is de molenbiotoop. Dat is de term die gebruikt wordt om de omgeving waarin een molen functioneert aan te duiden. In deze biotoop spelen de **open ruimte** en de **vrije toegankelijkheid** een grote rol. Wil je een molen tot zijn recht laten komen in zijn omgeving, dan is bebouwing in deze directe omgeving een storend element.*

*Ook op **cultuurhistorisch vlak** is het gewenst dat een molen in een vrije ruimte staat. Enkel zo kan men waarnemen hoe de molen in zijn vrije omgeving functioneerde. Door deze vrije ruimte te ontnemen wordt ook een deel van het erfgoedkarakter aangetast.*

Hoewel het erfgoedkarakter van de molen en zijn omgeving door ingrepen in het verleden al sterk is aangetast, hebben we als maatschappij de taak om de nog aanwezige erfgoedwaarden te bewaren en indien mogelijk te versterken door rekening te houden met de toekomstige invulling van de omgeving. Daarnaast zal het zicht en de zichtas op de molen vanuit de Heerweg-Noord worden belemmerd door de nieuwbouw. De interactie tussen de molen en de Heerweg-Noord zal door de nieuwbouw vrijwel onmogelijk worden. Deze visuele impact zal zowel de cultuurhistorische als de esthetische waarde van de site aantasten, zoals ook aangehaald in één van de beroepschriften. Deze bezorgdheid is terecht.

Draagkracht

De molen zelf en de restauratie ervan maken geen deel uit van deze aanvraag, wat betekent dat de molensite niet als geheel is bekeken bij de herbestemming van deze site. Alle elementen, zoals de molenaarswoning, stallen, het wagenhuis en het gekasseid molenerf, vormen samen met de molen een ensemble dat niet los van elkaar kan worden gezien. Daarom had de herbestemming van de molen ook in de totaalvisie moeten worden opgenomen.

De molen kan immers een wezenlijk onderdeel vormen van toekomstige plannen en ingezet worden in toekomstig gebruik. Dossiermatig lijkt de molen momenteel enkel als relict en eyecatcher bewaard te worden.

Daarnaast moet ook de vraag gesteld worden of het toekomstige ontwerp de draagkracht van de site niet overschrijdt. Bij de plannen van het nieuwe ontwerp worden **schaal, inpasbaarheid en materiaalgebruik** onvoldoende in rekening gebracht, alsook de gevolgen van het **nieuwe ruimtelijke gebruik** en de bouwdichtheid op de site die nefast zijn voor windvang (zie hierboven) en bijgevolg ook de mogelijke toekomstige draaivaardigheid van de molen. Op onderstaande visualisatie is duidelijk welke impact het nieuwe bouwvolume op de molen zal hebben wat betreft volume, bouwstijl en uitzicht. Het nieuwe woonblok is drie bouwlagen hoog op een locatie waar nu een grotendeels open ruimte (en een schuur met 1 bouwlaag) is voorzien. Toch dient enige **pragmatiek** aan de dag te worden gelegd:

- De site kent een lange geschiedenis van bouwen en verbouwen, verwaarlozing, (al dan niet kwalitatieve) instandhoudings- en restauratiewerkzaamheden, etc. Daar tegenover staat dat in kern de molensite wel nog authentiek bewaard is.

De site werd door de eeuwen heen ingrijpend aangepast en uiteindelijk werd er in de eerste helft van de 20ste eeuw geen wind meer gebruikt.

De omgeving is doorheen de eeuwen onherkenbaar aangepast en verdicht waardoor herstel van historische windvang onbestaand is. Een toekomstige kwalitatieve draai- én maalvaardige molen lijkt eerder utopisch.

Vanuit Mola en het Molenforum werden in het verleden verschillende plaatsbezoeken en overlegmomenten gevoerd. De ontwikkelaar geeft aan dat hij de **molen met respect voor de overgebleven erfgoedwaarden** zal restaureren en zelfs **draaivaardig** zal maken. Een architect, Sabine Okkerse – niet onbekend in de molenwereld, werd hiervoor aangeschreven.

Voor de molenwereld is dit de laatste kans tot behoud van het ensemble. Het is **geen ideale situatie** omwille van de visie rond activeren van historische molens en molinotopen in onze regio, en het draai- en maalvaardig maken als basis voor toekomstig behoud.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **ongunstig advies**.

Zelf als uit de bijkomende windstudie zou blijken dat de inplanting van de nieuwbouw geen bijkomende impact zou hebben op de windvang van de molen, dan nog adviseren wij deze aanvraag ongunstig. Het nieuwe bouwblok heeft immers ook een impact op de molensite als ensemble. Vanuit erfgoedstandpunt is deze impact, op zowel de cultuurhistorische erfgoedwaarden als de visueel-vormelijke erfgoedwaarden, te groot.

Bij eventuele verdere verfijning van het ontwerp dient men ook de volgende voorwaarden in acht te nemen:

- De restauratie van de molen gebeurt **kwalitatief** en volgens de regels van de kunst. Hiervoor wordt de **expertise** ingeroepen van architecten en centra die gegronde/aantoonbare molen(technische) kennis bezitten.

- De restauratie van de molen wordt minstens **opgevolgd** door Mola Molencentrum, indien nodig ondersteund door Monumentenwacht Oost-Vlaanderen, en het agentschap Onroerend Erfgoed. De ontwikkelaar neemt hiervoor contact op met beide instanties. De Dienst Monumentenzorg van Stad Gent wordt eveneens actief betrokken.

- De molen wordt voor zover mogelijk **actief verweven** in het toekomstig programma van de site, dit in samenspraak met bovenstaande instanties.

- Er wordt ingezet **op veilige ontsluiting van de site** en **heropwaardering van het geheel**. "

1.10 Wijzigingsverzoek PIV9

1.10.1 Algemeen

Na kennisname van het ambtelijk verslag dd. 23 mei 2025 en hoorzitting dd. 3 juni 2025 werd er namens aanvrager op 11 juni 2025 een gewijzigde projectinhoudversie (PIV9) ingediend. Volgende documenten werden aan de omgevingsvergunningsaanvraag toegevoegd:

- Geluidsstudie technieken (warmtepompen)
- Schaduwstudie
- Architectuurnota bouwvolume
- Bemalingsstudie en bemalingsplan

- Duiding geurhinder
- Rapport Geotechnisch onderzoek
- Aangepaste mobiliteitsnota
- Nota geur- en geluidshinder
- Nota reliëf en terrein
- Inplantingsplan warmtepompen
- Quicksan windvang
- Stikstofnota
- Advies Vlaamse Molens vzw

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat:

"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."

Gelet op de aard van de documenten die toegevoegd werden in kader van de MER-screening (o.a. geluidsstudie, bemalingstudie, geurhinder, geotechnisch onderzoek) en de mogelijke impact op derden dient voorliggende gewijzigde projectinhoud onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek.

1.10.2 Openbaar onderzoek PIV9

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 juni 2025 tot en met 24 juli 2025.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften ontvangen.

1.10.3 Adviezen PIV 9

1.10.3.1 Agentschap Onroerend erfgoed

Deze instantie liet op 10 juli 2025 weten geen bezwaar te hebben.

1.10.3.2 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 20 juni 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Bijzondere aandachtspunten: - In de kelder van de studentenhuisvesting dient een liftsas voorzien te worden."

1.10.3.3 College van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bracht op 10 juli 2025 volgend gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit:

"In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 december 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

1.10.4 Beoordeling wijzigingsverzoek (PIV 9)

Met het wijzigingsverzoek PIV 9 werden een aantal documenten toegevoegd aan de aanvraag, waarin volgende verduidelijkingen/aanvullende gegevens werden opgenomen:

- Geluidsstudie technieken

"De resultaten van de berekeningen tonen aan dat met een geluidsisolerende omkasting die een minimale geluidsreductie van 16 dB realiseert (cfr. par 6.1), het geluid van de warmtepomp voldoet aan de Vlare II-wetgeving. De berekeningen werden uitgevoerd bij maximaal vermogen. De grenswaarde wordt voor elke beoordelingsperiode gerespecteerd op alle beoordelingspunten.

Dit betekent dat het geluid van de warmtepomp, na het nemen van deze milderende maatregel, voldoet aan de geldende Vlare II wetgeving voor geluid in openlucht ten gevolge van ingedeelde inrichtingen."

- Schaduwstudie

"Conclusie:

In de lente, zomer en herfst valt er van zonsopgang tot ongeveer 08:30u (deels) schaduw van het project op het naburig gebouw.

Na 08:30u tot aan de zonsondergang valt er geen schaduw van het project meer op het naburige gebouw.

In de winter valt er geen schaduw van het project op het naburige gebouw."

- Architectuurnota bouwvolume in verband met afstand tussen gemene muur en de Noordgevel van de studentenhuisvesting:

"1. Bij vroegere ontwerpen hebben we steeds een gespreide versie besproken met de stad Gent overheen de volledige diepte van het terrein. In samenspraak met de stad werd geopteerd voor het creëren van een achtertuin en een meer geconcentreerd model en lay-out van het huisvestingsproject.

2. Ten aanzien van de perceelsgrens, aan de Heerweg-Noord, hebben we een afstand van 4.39m en 8.40m ten aanzien van het woonvolume.

3. Ten aanzien van het uiterste punt van de gemene muur, 28.66m, is er een afstand van 2.84m ten aanzien van de gemene muur met een hoogte van 3m. Achterliggend is er een koer ten aanzien van het gelijkvloerse volume van de apotheker.

4. Voor ons was het vernauwend perspectief een ruimtelijke identiteit gelinkt aan de beweging van de dieperliggende fietstrap en de opgaande beweging van de binnentrap van het gebouw. We hebben bovendien gezocht in het uitvoeringsdossier dat de trap iets dichter komt bij de straat waardoor we een groendak kunnen creëren ten aanzien van de gemene muur om geluidshinder te reduceren.

5. Om de privacy naar de naast liggende buur te optimaliseren werden alle kamers naar de Noordoostelijke zijde georiënteerd in aansluiting op een binnentuin en werd de circulatie met een gesloten muur gerealiseerd. De oplopende muur, 9m, en de dalende trap vormen een architecturaal kenmerk van het project. Door de afstand aan de Heerweg-Noord blijft de zijgevel zichtbaar, o.a. het apothekers insigne, daar waar de stad ons steeds vroeg het volume op de bouwlijn op zichzelf te sluiten, waardoor geen enkel zicht op de hoek mogelijk werd. Het ontwerp toont een ruimtelijke eenheid tussen toegang met afgeronde glaspartij, de oplopende trap van het geheel en de zacht dalende fietstrap. Bovendien is er een belangrijke zijdelingse groenstrook waardoor de privacy absoluut gegarandeerd wordt.

Perspectief op de molen

Vandaag is er geen enkel perspectief op de molen vanuit de Heerweg-Noord. Vanuit historische documenten hebben wij gezien dat de hoofdtoegang tussen beide volumes gesitueerd was, met een open doorzicht naar de binnenkoer en natuurlijk op de molen. Deze belangrijke zicht as is meteen opgenomen in het ontwerp, waardoor er een belangrijk gedeelte, 20% van het bestaand volume weg genomen wordt en er een herstel ontstaat van de oorspronkelijke configuratie van de onderscheiden bouwvolumes."

- Quickscan windvang

"5.1 Samenvatting en conclusie

Deze quickscan geeft een verkennend beeld van de huidige windvangcondities van de Molen Sonnevile te Zwijnaarde. De analyse, gebaseerd op open ruimtelijke data, hoogte-inschattingen en visuele beoordeling, toont aan dat de molen zich in een nagenoeg volledig ingebouwde omgeving bevindt, met obstakels in vrijwel alle richtingen binnen de cruciale zone van 100 meter.

De gemiddelde bouwhoogte binnen deze zone bedraagt ca. 7,8 meter boven maaiveld en overschrijdt daarmee ruimschoots het niveau van de molenberg (3 meter). Bijkomend zijn er hoge bomen in de directe nabijheid, met name ten noordoosten en zuidwesten van de molen. Deze elementen beïnvloeden zowel de instroom van dominante windrichtingen als de algehele turbulentie rondom het wiekenkruis.

Op basis van deze factoren en met toepassing van de gehanteerde biotoopclassificatie wordt de situatie geclassificeerd als 1 = slecht: een toestand waarin de molen ernstig belemmerd wordt in haar windvang en ruimtelijke werking als erfgoedobject.

Hoewel dit rapport zich beperkt tot een visuele en data-gebaseerde quickscan zonder CFD-analyses of historische reconstructie, kan de informatie een belangrijke rol spelen bij toekomstige planvorming, erfgoedbeleid of eventuele ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de molen."

Hoewel de aangeleverde documenten uit PIV9 tegemoetkomen aan een aantal van de in het ambtelijk verslag dd. 23 mei 2025 opgenomen bezwaren, werd vastgesteld dat deze op zich niet volstaan om tot een andersluidend advies te komen. Bijgevolg werd ter voorbereiding van een tweede hoorzitting, die plaatsvond op 16 september 2025, op 10 september 2025 door de provinciale omgevingsambtenaar vooralsnog een nieuw ongunstig advies verleend.

1.11 Wijzigingsverzoek PIV10

In navolging van het ambtelijk verslag dd. 10 september 2025 en ter voorbereiding van de hoorzitting van 16 september 2025 werd op 15 september 2025 nogmaals een wijzigingsverzoek PIV10 ingeleid, waarbij in het bijzonder volgende bijkomende aspecten werden opgenomen:

- Het voorwerp van de aanvraag werd aangevuld met:
 - o Volgende stedenbouwkundige handelingen:
 - § Het wijzigen van verharding
 - § Het aanleggen van wadi
 - § Het aanleggen van een heuvel/bepanting
 - o Volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
 - § Een warmtepomp van 65 kW (rubriek 16.3.2° a))
 - Nota elektriciteitscabine
 - Nota geur- en geluidshinder
 - Nota horeca

Met een bericht dd. 23 september 2025 werd aanvullend nog een replieknota op het ambtelijk verslag met verwijzing naar de middels PIV9 en PIV10 toegevoegde aanvullende en verduidelijkende stukken op het omgevingsloket opgeladen.

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat:

"Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee."

De met PIV10 opgenomen aanvullende gegevens komen tegemoet aan de adviezen en bezwaren die naar aanleiding van de openbare onderzoeken werden ingediend. De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van het milieu of de goede ruimtelijke ordening en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. De aanvullingen dienen derhalve niet nogmaals onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek. De aanvullingen zijn evenmin van aard dat deze opnieuw ter advies moeten voorgelegd worden aan de betrokken adviesinstanties.

In hetgeen volgt wordt de aanvraag in zijn geheel beoordeeld aan de hand van de laatste PIV10.

Motivering

2.1 De watertoets

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Het college van burgemeester en schepenen formuleerde in eerste aanleg volgend gunstig advies met betrekking tot de watertoets:

"2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte

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

Gescheiden stelsel

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

Verharding (maaiveldniveau)

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

*De verhardingen ter hoogte van de centrale groenzone tussen het buurthuis, de recazaak en de studentenhuisvesting kan verder worden beperkt. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de recazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. [afbeelding]*

*De afvalcontainers kunnen horizontaal worden geplaatst waardoor de verharding gehalveerd kan worden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. [afbeelding]*

*Vanuit de plannen is het niet duidelijk of de verharding al dan niet waterdoorlatend is. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving.*

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

*Deze zaken worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.*

Natuurlijke infiltratie:

*De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. Deze zaken worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**.*

Dakoppervlakten

Geplande toestand:

- Studentenhuisvesting (nieuwbouw): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 741 m². Daarvan wordt 503,54 m² aangelegd als groendak en 139 m² bestaat uit een hellend dak.

Het hellend dak wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

De groendaken worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

- Horeca met conciërgewoning (renovatie met werken aan het afvoerstelsel + uitbreiding): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 185 m².

De dakoppervlakte (hellend en plat) wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

- Buurthuis (renovatie met werken aan het afvoerstelsel): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 169 m².

De dakoppervlakte (hellend) wordt aangesloten op de hemelwaterciteren.

- Fietsenstalling (nieuw): horizontale projectie dakoppervlakte bedraagt circa 52 m². De platte dakoppervlakte wordt voorzien als een groendak.

- hemelwaterciteren: 3 x 20 m³

- het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet berekend, in formulier B25 wordt enkel vermeld: hergebruik voor toiletspoeling + poetswater + wasmachine(s) + gebruik buiten (onderhoud groenzones). Er wordt niet gespecificeerd over welk gebouw het gaat, volgens het rioleringsplan wordt enkel de studentenhuisvesting aangesloten. Er wordt een pompsysteem voor hergebruik voorzien.

Advies

Er wordt volgens het rioleringsplan enkel hergebruik van hemelwater voorzien voor de studentenhuisvesting. Ook de conciërgewoning, de recazaak en het buurthuis moeten voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien. Er dienen voldoende binnen en buitendienstkranen voorzien voor onderhoud gebouwen en omgevingsaanleg. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De aftappunten werden niet aangeduid op het rioleringsplan.

Bij voorkeur wordt elke pompsysteem ook voorzien van een automatisch bijvulsysteem, conform het achtergronddocument bij de GSV.

Berekening aangetoond nuttig hergebruik gebaseerd op aannames:

- studentenhuisvesting: 50 personen x 17 liter (sanitair) x 20 dagen = 17 000 l/maand, voor het onderhoud wordt 50 x 5 liter (schoonmaak) x 4 dagen = 1000 l/maand aangenomen.

- horeca en conciërgewoning: (36/10 gasten + 3 personeel) personen x 17 liter x 20 dagen = 2380 l/maand + 3 personen (wooneenheid) x (17 liter + 15 liter (wasmachine)) = 2880 l/maand, voor het onderhoud wordt 6,6 personen x 5 liter x 20 dagen = 660 l/maand + 3 personen x 5 liter x 4 dagen = 60 l/maand aangenomen.

- buurthuis: 50/10 personen (bezoekers) x 17 liter x 20 dagen = 1700 l/maand, voor het onderhoud wordt 5 personen x 5 liter x 4 = 100 l/maand aangenomen.

- onderhoud omgeving is niet structureel en jaarrond hergebruik en wordt niet in rekening gebracht.

Totaal aangetoond nuttig hergebruik (ANG): 25780 l/maand

Er wordt een dakoppervlakte van circa 493 m² aangesloten op 60 m³ aan hemelwaterputten.

De dimensionering van de hemelwaterputten is conform de GSV.

De groendaken van de studentenhuisvesting en fietsenstalling moeten een buffercapaciteit hebben van 50 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Door het ANG wordt 516 m² dakoppervlakte gecompenseerd = vrijgestelde dakoppervlakte voor aanleg groendak.

Infiltratievoorziening

Er wordt een infiltratiekom voorzien met een infiltratieoppervlakte van 125 m², diepte 50 cm en volume 51,56 m³.

In rekening te brengen afwaterende oppervlakten:

Dakoppervlaktes: 403 m² (hergebruik in mindering gebracht) + 280,3 m² (groendak met buffervolume 50 l/m²) = 683,3 m²

Buffervolume: 683,3 m² * 33 l/m² = 22,55 m³

Infiltratieoppervlakte: 683,3 m² * 8% = 54,66 m²

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR inzake hemelwater indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De maatregelen worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

*De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Deze **voorwaarde** wordt opgenomen in de vergunning.*

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent. Dit betekent dat het afvalwater, door aansluiting op de openbare riolering, in een bestaande waterzuiveringsinstallatie kan behandeld worden.

*De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.*

3. Conclusie

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

Dit advies kan integraal worden bijgetreden. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat mits het toepassen van bovenstaande maatregelen er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

In het advies van de provinciale omgevingsambtenaar werd aangaande de 'MER-toets' vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag werd een project-MER-screening gevoegd via de voorziene tabs in het omgevingsloket. Deze project-Mer-screening werd door de provinciale omgevingsambtenaar inhoudelijk beoordeeld als volgt:

"Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Deze is echter heel erg summier samengesteld.

- Met betrekking tot Erfgoed

Enkel het aspect Onroerend Erfgoed werd behandeld, waarbij specifiek werd ingegaan op de herinvulling van de bestaande bebouwing die deel uitmaakt van het bouwkundig erfgoed, de 'Molen

Sonneville met molenaarswoning'. De impact op de molen (beschermd als monument) werd niet behandeld.

Voorliggende aanvraag voorziet een nieuw bouwvolume op slechts 13 meter afstand van de molenromp en met een nokhoogte van 9,31 meter en voorziet ook bijkomende beplanting en bomen in zuidwestelijke richting.

De verantwoordingsnota stelt over de windvang louter: "De inplanting van het nieuwe volume waarin de kamers voor de studentenhousing worden ondergebracht, zal geen invloed hebben op de autonome werking van de molen. Het project houdt voldoende afstand tot de corpus van de molen (ca 13 m) en de nokhoogte beperkt zicht tot een hoogte van 9.31 m. Omwille van deze parameters zal er dus geen verschil ontstaan in de windvang van de wieken." Deze stelling van de aanvrager wordt door het Agentschap Onroerend Erfgoed tegengesproken: "De nokhoogte van de bestaande bebouwing in zuidoostelijke richting varieert tussen 6 en 6,7 meter en is daarmee net hoger dan de aanzet van de wieken (3,5 meter). De studentenresidentie in zuidelijke richting gaat nog een stuk hoger en zal dus een bijkomende negatieve impact hebben op de windvang.

De aanvraag voorziet ook bijkomende beplanting en bomen in zuidwestelijke richting.

Obstakels in de nabije omgeving van de molen, kunnen zowel in de overheersende windrichting als in de andere windrichtingen voor een vermindering van de windaanvoer en voor meer windturbulentie zorgen, waardoor de wieken ongelijk belast worden. Hierdoor is er meer kans op schade en is het moeilijker om de molen veilig te doen draaien."

In het dossier ontbreekt een windstudie om de impact op de windvang van de molen te bepalen. Het vrijwaren van voldoende windvang is van cruciaal belang omdat de molen winddraaivaardig gerestaureerd wordt.

Ook andere relevante milieueffecten zoals mobiliteit, impact op grondwater en geluid werden onvoldoende onderzocht."

Het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar dat de project-Mer-screening erg summier is samengesteld kan worden bijgetreden.

In de voorziene tabs op het omgevingsloket werden inderdaad enkel de effecten op het onroerend erfgoed besproken, waarbij de impact van het project op de windvang van de molen onvoldoende onderzocht werd. Om hieraan tegemoet te komen werd in PIV9 een Quickscan windvang, alsook een advies van Vlaamse Molens vzw toegevoegd, waarbij meer specifiek werd ingegaan op de impact van de aanvraag op de molen (beschermd als monument).

- In de Quickscan windvang werd een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de huidige conditie van de windvang van de molen. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd als volgt: **"De analyse, gebaseerd op open ruimtelijke data, hoogte-inschattingen en visuele beoordeling, toont aan dat de molen zich in een nagenoeg volledig ingebouwde omgeving bevindt, met obstakels in vrijwel alle richtingen binnen de cruciale zone van 100 meter. De gemiddelde bouwhoogte binnen deze zone bedraagt ca. 7,8 meter boven maaiveld en overschrijdt daarmee ruimschoots het niveau van de molenberg (3 meter). Bijkomend zijn er hoge bomen in de directe nabijheid, met name ten noordoosten en zuidwesten van de molen. Deze elementen beïnvloeden zowel de instroom van dominante windrichtingen als de algehele turbulentie rondom het wiekenkruis. **Op basis van deze factoren en met toepassing van de gehanteerde biotoopclassificatie wordt de situatie geclassificeerd als 1 = slecht: een toestand waarin de molen ernstig belemmerd wordt in haar windvang en ruimtelijke werking als erfgoedobject.**** Hoewel dit rapport zich beperkt tot een visuele en data-gebaseerde quickscan zonder CFD-analyses of historische reconstructie, kan de informatie een belangrijke rol spelen bij toekomstige planvorming, erfgoedbeleid of eventuele ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de molen." Gelet op de Quickscan windvang liet het Agentschap Onroerend Erfgoed op 10 juli 2025 weten niet langer bezwaar te hebben.

- Daarnaast werd het project ook toegelicht aan de Vlaamse Molens vzw die zich als vereniging inzet om ros-, water- en windmolens in heel Vlaanderen in stand en actief te houden. De vereniging liet in een informeel advies weten ervan bewust te zijn dat het bouwen van de nieuwe studentenhuysvesting een bijkomende beperking op de windvang zal veroorzaken. Niettemin erkent de vereniging dat dergelijke beperking, gelet op de zwaar verstedelijkte omgeving niet kan vermeden worden. Gezien de bouwheer ook de intentie heeft om op zijn minst de bovenkruier terug draaivaardig

te maken en daarnaast opnieuw een mechanische maalderij in de molen onder te brengen wordt het project positief onthaald. De vereniging erkent dat de voorziene restauratie zeer duur is en enkel door middel van dergelijke initiatieven kan verwezenlijkt worden.

Op basis van bovenstaande bijkomende gegevens kan dan ook geconcludeerd worden dat het voorziene project een positief effect zal hebben op de bestaande molen en het bijhorende erfgoedaspect.

Het project kan naast effecten op onroerend erfgoed ook mogelijks effecten veroorzaken op vlak van mobiliteit, de bodem, het watersysteem, luchtkwaliteit, geluid of trillingen, ... Hierover werd door de provinciale omgevingsambtenaar terecht geoordeeld dat minstens de effecten op vlak van mobiliteit, op vlak van bodem/grondwater en op vlak van geluid dienen deel uit te maken van de project-MER-screening. Om deze effecten nader te duiden werden tijdens PIV9 en PIV10 diverse bijkomende studies aangeleverd die een beoordeling ter zake mogelijk maken, o.m. een geluidsstudie technieken (warmtepompen), een bemalingsstudie met bemalingsplan, een nota geur en geluidshinder met aanvullende duiding geur, een stikstofnota en een herwerkte mobiliteitsnota.

Er dient hierbij opgemerkt te worden dat de 'Algemene handleiding project-MER-screening' voorschrijft dat de screening van de mogelijke effecten in principe moet uitgevoerd worden via de voorziene tabs op het omgevingsloket. Het betreft echter geen bindend voorschrift, zodat het vooralsnog mogelijk is om aan de hand van de in het aanvraagdossier aanwezige documenten en studies een beoordeling te vormen over de mogelijke milieueffecten. Het doel van de project-MER-screening bestaat er immers in om na te gaan of de aanvraag in zijn geheel aanleiding zal geven tot aanzienlijke milieueffecten die nopen tot de opmaak van een project-MER. De deputatie stelt vast dat de aangeleverde studies en documenten voldoende gegevens omvatten om te kunnen oordelen dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn die de opmaak van een MER noodzakelijk maken. De vaststelling dat het project in haar geheel geen aanzienlijke milieueffecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat geen MER moet opgemaakt te worden en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van inpasbaarheid binnen de goede ruimtelijke ordening (zie verder rubriek 2.5.5).

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

- **Biologische waarderingskaart**

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als 'biologisch minder waardevol'. Het aanvraagterrein omvat een aantal hoogstammige bomen, waarvan 1 dient gerooid te worden; deze te rooien boom dient gecompenseerd te worden door de aanplant van minstens één nieuwe hoogstammige boom (mag van kleinere grootte zijn). Om de andere op het terrein aanwezige bomen voldoende te beschermen tijdens de bouwwerken wordt als voorwaarde opgelegd dat er tijdens het archeologisch onderzoek (indicatieve locatie ten noordoosten van de molen) geen proefsleuven mogen getrokken worden binnen de kruinprojectie van de te behouden berk en eik.

- **Impact op SBZ en VEN-gebieden**

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de aanvraag gelegen op 4km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijn Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'.

Volgens de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca 730m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door **mobiliteitsgerelateerde** projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Bij de aanvraag werd een uitgebreide stikstofnota gevoegd, waarin zowel een stikstoftoets als een VEN-toets is opgenomen. De nota stelt vast dat:

- Voor geen enkel habitatype binnen de contouren van de SBZ-H wordt de drempelwaarde van 1% de-minimisdrempel voor deposities afkomstig uit verkeersbronnen, stationaire bronnen of stookinstallaties overschreden (conform het Stikstofdecreet). Op basis van deze resultaten is geen verder gedetailleerd onderzoek, zoals een passende beoordeling, nodig.
- Voor geen enkel habitatype binnen de contouren van het VEN wordt de drempelwaarde van de 1 % de-minimisdrempel voor deposities afkomstig uit verkeersbronnen, stationaire bronnen of stookinstallaties overschreden (conform het Stikstofdecreet). Op basis van deze resultaten kunnen we met absolute zekerheid stellen dat de actuele natuurwaarden van de nabijgelegen VEN-gebieden geen risico lopen op onherstelbare schade. Hieruit volgend is geen verder gedetailleerd onderzoek, zoals een passende beoordeling, nodig.

De conclusie van de nota wordt bijgetreden.

2.4 De Resultaten openbaar onderzoek

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 26 september 2024 tot en met 25 oktober 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 5 bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaren werden door de het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent als volgt samengevat en behandeld:

"Draagkracht van de buurt"

De keuze voor studentenhuisvesting op deze plaats, nabij het dorp van Zwijnaarde, is niet verantwoord in het licht van de draagkracht van de onmiddellijke buurt en niet in overeenstemming met de eigen visie van de stad op de ruimtelijke ordening op deze plaats, zoals opgenomen in de wijkstructuurschets Zwijnaarde.

Bespreking bezwaar:

De Wijkstructuurschets bepaalt de prioriteiten en anticipeert op toekomstige uitdagingen voor Zwijnaarde. De Wijkstructuurschets toont waar we ruimte voorzien voor meer groen, nieuwe ontmoetingsplekken, economie, voorzieningen en bijkomende woningen.

Eén van de uitdagingen voor Zwijnaarde is dat met de verdere uitbouw van het Technologiepark ook meer studenten van de Universiteit Gent les zullen volgen en huisvesting zoeken in de omgeving van de campus. De verdere uitbouw van het Technologiepark is geen voorstel vanuit de Wijkstructuurschets, maar kadert binnen het Clusterplan 2050 van de UGent zelf. Deze plannen zijn bekendgemaakt in het najaar van 2022 zonder betrokkenheid van de stad. Deze waren dus niet gekend bij de opmaak van de Wijkstructuurschets.

Vanuit de Stad begrijpen we dat de uitbouw van het Technologiepark en de komst van studenten als een bedreiging kan aanvoelen. Ook als Stad willen we dat de uitbouw van deze campus gepaard gaat met het voorzien van studentenhuisvesting op de campus. We kunnen dit echter niet verplichten.

Tegelijk bieden deze gebruikers kansen voor Zwijnaarde. Voorzieningen kunnen zo genieten van een breder publiek. Daarom stelt de Wijkstructuurschets voor om maximaal in te zetten op een wisselwerking tussen werknemers, studenten en bewoners.

De Molensite bevindt zich in het stedelijk knooppunt (S10) zoals aangegeven in Ruimte voor Gent. Binnen dit knooppunt wordt gestreefd naar een optimale mix, waarbij verschillende kleine en grote voorzieningen aanwezig zijn. De aanwezigheid van hogeronderwijsinstellingen vergt de bijhorende voorzieningen, waaronder studentenhuisvesting. De oefening van de Wijkstructuurschets toont eveneens aan dat de site zich in een zone bevindt die zeer geschikt is voor verdichting.

Naast het kader voor verdichting duidt de Wijkstructuurschets enkele 'zoeklocaties voor grootschalige studentenhuisvesting' aan. Dit zijn plaatsen die niet oplichten in de oefening naar verdichtingskansen op bouwblokniveau, maar het volgens ons wel aankunnen om studenthuisvesting te voorzien. De afbakening van deze zoeklocaties sluit met andere woorden overige locaties niet uit.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de nabije omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm (vergelijkbaar met bv. een internaat bij een secundaire school) goed verweefbaar is. Grootschalige collectieve studentenhuisvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar via het openbaar vervoer (bus- en tramlijnen) en situeert het zich langs een belangrijk fietsnetwerk.

Het pand bevindt zich ook in de nabijheid van verschillende hogere onderwijsinstellingen: campus Ardoyen (Universiteit Gent), campus Vesalius (HoGent), de campussen de Sterre en UZ (Universiteit Gent) en campus Schoonmeersen (HoGent).

Conclusie: Door de ligging in een stedelijk knooppunt, langs het stedelijk-regionaal fietsnetwerk en de tramlijn, nabij zowel de campus van de UGent en verschillende voorzieningen, wordt de omgeving van de Molensite als een geschikte omgeving beschouwd voor studentenhuisvesting. Verder zal dit project 50 kamers hebben om de draagkracht van de site niet te overschrijden. Zo blijft het project beperkt tot het minimum aantal van 50 kamers die vereist zijn voor een nieuwbouw studentenverblijfsaccommodatie.

Mobiliteit

De mobiliteitsimpact van de aanvraag is niet afdoende onderzocht. Er wordt nergens aangetoond dat het aantal voorziene parkeerplaatsen in verhouding is tot het aantal tafels in de horecazaak dan wel het aantal verwachte bezoekers van het buurthuis. De aanvraag zal ongetwijfeld voor een stijging van bezoekers zorgen ten gevolge van de horecavoorziening, het buurthuis en de studentenhuisvesting. Hiervoor voorziet de aanvraag te weinig parkeerplaatsen op het eigen terrein, waardoor de parkeerdruk in de buurt zal toenemen ten nadele van de bewoners van die straten en de handelaars/ondernemers. De aanvraag zorgt voor een onaanvaardbare nadelige mobiliteitsimpact op de omgeving.

Bezwaarindieners pleiten voor een studentenhuisvestingsproject met een kleiner aantal studenten mét parking. Gezien het project gaat om het herbestemmen van een bestaande site, al dan niet met nieuw te bouwen onderdelen, willen we wijzen op volgend deel van artikel 4.23 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent: 'Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten.'

Bespreking bezwaar: Er werd bewust gekozen om slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen te voorzien in functie van de specifieke erfgoedcontext. De aanvraag is erop gericht de bestaande gebouwen op de site te herstellen en op te waarderen. Er wordt gekozen om de molen opnieuw in een groene omgeving te plaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie, nl. een volledig verharde site met een feestzaal, wordt de site sterk onthard en verdwijnt de feestzaal. In de plaats hiervan wordt een project gerealiseerd met een buurthuis, een recazaak en een studentenhuisvesting.

Buurthuis en recazaak:

Het buurthuis en de recazaak mikken op de lokale bevolking en werknemers (buurthuis, Technologiepark) en op het fietstoerisme. De bestaande functie wordt aldus afgebouwd naar een functie met lokale bediening. Vanuit dit programma wordt volop gekozen om in te zetten op extra fietsparkeerplaatsen en het gebruik van het openbaar vervoersnet te stimuleren.

Studentenhuisvesting:

Het betreft een bewuste keuze van Stad Gent om geen autoparkeerplaatsen te voorzien bij studentenhuysvestingsprojecten met het oog op het ontraden van de auto als vervoersmiddel voor studenten. Studenten moeten maximaal gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen.

De meeste studenten bewegen zich naar hun kot via het openbaar vervoer. De locatie is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is de halte 'Zwijnaarde molen, voor de deur. Hier stoppen de buslijnen 48 en 49. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte 'Zwijnaarde molen' met tram T3. De totale reistijd naar het station is ongeveer 15 minuten met de fiets en 15 minuten met het openbaar vervoer.

De meeste studenten keren op vrijdag terug naar huis, en gebruiken dan vaak het openbaar vervoer, dat op dat moment nog volop beschikbaar is. Studenten die op zondagavond aankomen en zich met het openbaar vervoer verplaatsen, richten zich op de dienstregeling. Ouders die op vrijdagavond een student zouden komen ophalen, zullen dit na de spitsuren doen. Waardoor de hinder op het verkeer beperkt blijft.

Daarnaast zal er nooit één stroom van 50 studenten zijn die zich van en naar het gebouw bewegen. Deze bewegingen zullen meer gespreid lopen.

· Er kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 4.23 van het Algemeen Bouwreglement aangezien de studentenhuisvesting een nieuwbouw betreft. Er kan enkel gebruik worden gemaakt van dit artikel indien een bestaand gebouw wordt omgevormd tot een studentenhuisvesting.

Impact op de molen

De stenen windmolen Sonnevile met molenaarswoning is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed en beschermd als monument. In 2019 werd een beheersplan goedgekeurd door het Agentschap Onroerend Erfgoed, met als doel het draaivaardig behoud van de molen en het vrijwaren en verbeteren van de windvang.

Het beheersplan stelt dat nieuwe gebouwen of hoogstam bomen die de windvang verstoren, vermeden moeten worden. De vuistregel is dat obstakels op 100 m afstand niet hoger mogen zijn dan de onderkant van de wieken, met een extra meter hoogte per 100 m afstand.

Het huidige project voorziet een 9,31 m hoog en breed gebouw op slechts 8 m van de molen, wat de windvang aanzienlijk verstoort. Dit is in strijd met het beheersplan, dat juist de windvang wil verbeteren of minstens behouden.

Voor omliggende percelen zijn beperkingen inzake bouwhoogte opgelegd om de windvang te beschermen. De aanvraag voor een 9,29 m hoog gebouw, dicht bij de molen en in de zuidoostelijke tot zuidwestelijke windrichting, is daarom onacceptabel.

Bovendien past het gebouw qua volume en bouwstijl absoluut niet bij de beschermde erfgoedsite. Het zorgt voor een ongewenste stijlbreuk en tast het pittoreske en open karakter van de molensite aan. Het project schendt het Onroerenderfgoeddecreet, dat beschermde goederen beschermt tegen ontsiering, beschadiging en vernieling (art. 6.4.3.), en is onverenigbaar met goede ruimtelijke ordening door de negatieve impact op de visuele en vormelijke elementen van de molen en de site.

Bespreking bezwaar: De beschermde oliewindmolen is draaivaardig. De windvang van de molen is dus cruciaal om de oliewindmolen van voldoende wind te voorzien voor een correcte werking. Op vandaag bevindt de molen zich al in een stedelijk en relatief dichtgebouwd gebied. Vooral aan de zuidoostelijke en noordwestelijke zijde wordt de molen geflankeerd door relatief hoge constructies. Het nieuwe volume van studentenhuisvesting dat in dit project wordt aangevraagd situeert zich eveneens zuidoostelijk van de molen. Hoewel de constructie relatief dicht bij de molen komt, kan geoordeeld worden dat de impact hiervan op de windvang relatief beperkt zal zijn, gezien de reeds ongunstige uitgangssituatie in deze oriëntatie op vandaag.

De meest belangrijke corridor voor het draaivaardig maken van de oliewindmolen is gesitueerd van zuidwest naar noordoost. Binnen deze corridor is het belangrijk dat er geen hoge constructies of bomen ingeplant worden, zodanig dat zij de windvang van de molen niet negatief kunnen beïnvloeden.

Het nieuwe volume schikt zich naar de schaal van de directe context en de site. De architecturale vertaling is duidelijk herkenbaar als nieuw op de site, wat een kwaliteit is. Er wordt bewust gekozen om een duidelijk herkenbaar nieuw volume te ontwerpen. De materialisatie is herkenbaar voor een voormalige hoevesite. Ze wordt verzorgd en geritmeerd toegepast, door de verschillende metselverbanden. Het nieuwe volume integreert zich op afdoende wijze op de site.

Hinderaspecten en milieu-impact

· Impact werf

Er wordt geen informatie verstrekt over actieve maatregelen om de impact van de bouwactiviteiten op de omwonenden en de omgeving te minimaliseren.

Bespreking bezwaar: Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan de omgeving te vermijden. Hieromtrent (afval, stofemissies, bodem, geluid, sloop) worden ook opmerkingen opgenomen in omgevingsvergunning. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

· Geluidsoverlast

- o De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling langs de perceelsgrens zal zowel overdag als 's nachts geluidsoverlast veroorzaken bij de aanpalers. Deze geluidshinder wordt bijkomend versterkt door de hoge, gesloten linker zijgevel van de studentenhuisvesting die het geluid zal weerkaatsen.
- o De technieken kunnen ook geluidshinder veroorzaken als ze te dicht bij de perceelsgrens worden geplaatst. De aanvraag is op dit punt onvolledig, de effecten ervan zijn niet onderzocht.

Bespreking bezwaar:

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

- Indien er voldaan wordt aan de toepassende Vlarengeluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties. Indien na het zorgvuldig plaatsen van de toestellen toch geluidsoverlast zou optreden, kan er beroep gedaan worden op de dienst Toezicht van de Stad Gent, die de geluidsdruk van de toestellen kan afmeten aan de normen. Indien noodzakelijk kunnen er bijkomende geluidsmaatregelen gevorderd worden.

- Inkijk – licht en zichthinder

De architecturale vormgeving, het bouwvolume en de kleine afstand tot de bestaande woningen zal voor licht- en zichthinder en inkijk zorgen bij de aanpalers. Er wordt gevraagd een groene afscheiding aan te planten tussen het perceel waarop de aanvraag van toepassing is en de aangrenzende bebouwde percelen. Dit is essentieel om de inkijk te minimaliseren en zou bij voorkeur reeds tijdens de bouwfase gerealiseerd worden.

Bespreking bezwaar: Het nieuwe volume richt zich organisatorisch zoveel mogelijk naar binnen, de kamers worden opgebouwd rondom een binnentuin, en achterliggend naar de collectieve tuin.

De collectieve leefruimtes van de leefgroepen zitten ook rondom deze binnentuin geschakeld.

Om de privacy van de aanpalende burens te waarborgen en de impact van het nieuwe bouwvolume te beperken, zijn er specifieke maatregelen genomen:

Afstand tot de linker perceelsgrens:

- Het gebouw staat op een minimale afstand van 2,85 meter van de linker perceelsgrens op het smalste punt.

- Tot een bouwdiepte van 32,6 meter worden er in de linker zijgevel geen gevelopeningen voorzien, waardoor er geen inkijk mogelijk is bij de linker buur.

- Vanaf een bouwdiepte van 28,64 meter wordt een minimale afstand van 9,31 meter tot de linker perceelsgrens aangehouden, wat voldoende is om de impact op de aanpalende verkaveling (Hutsepotsstraat) te beperken.

Kenmerken van de direct aanpalende (links):

- De linkerbuur heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 23 meter op de perceelsgrens zonder ramen.

- Er staat een tuinmuur van 3 meter hoog op de perceelsgrens.

- Het enige raam in de rechter zijgevel van de linker buur bevindt zich op 8,75 meter van het nieuwe bouwvolume.

Bijgevolg wordt geoordeeld dat de impact van het nieuwbouwvolume beperkt blijft.

Een zeker verlies van lichtinval is onvermijdelijk in een randstedelijke context en maakt daar wezenlijk deel van uit. Bovendien bevindt de nieuwe woning zich ten noorden van de woning van de bezwaarindiener en niet ten zuiden, wat de lichtinval minder beïnvloedt.

Het is belangrijk dat er een degelijke perceelsafschieding wordt voorzien, bij voorkeur een groene haag evt. versterkt met paal en draad. Op de plannen wordt een haag ingetekend langs de linker perceelsgrens.

Door voormelde maatregelen kan worden aangenomen dat de nadelige invloed van het project op de privacy van de omwonenden voldoende wordt beperkt.

· *Bomen en biodiversiteit*

De aanvraag omvat het rooien van volwassen bomen zonder een gedetailleerd herbeplantingsplan.

Het is cruciaal om snel nieuwe bomen te planten, aangezien jonge boomjes niet dezelfde ecologische waarde hebben als volwassen bomen. Hoewel een landschapsbureau betrokken is, zijn er geen garanties over de termijn voor herbeplanting. Daarom moeten deze plannen volledig uitgewerkt en opgenomen worden in de omgevingsvergunningaanvraag.

Bespreking bezwaar: Bomen zijn van grote waarde voor een klimaat robuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. In de nieuwe projectinhoudversie (6 december 2024) wordt slechts één boom gerooid nl. een prunus. Deze boom kan verwijderd worden zodat het zicht op de molen verhoogd. De overige bomen blijven behouden, er blijft voldoende boomvolume aanwezig. Ter vervanging van deze boom moet één nieuwe hoogstammige boom aangeplant worden op de site."

Ingevolge PIV9 werd in graad van beroep een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd van 24 juni 2025 tot en met 24 juli 2025. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften ontvangen.

De ontvangen bezwaren kunnen samengevat worden als volgt:

- De hoogste bouwlaag is er teveel aan - gelet op de bestaande bebouwing ten zuiden van de molensite
- Door het buurthuis, waarvoor nog geen gebruik werd gedefinieerd, ook te bestemmen voor studenten - hetzij gemeenschappelijke faciliteiten, hetzij kamers - kan er zonder meer ruimtebeslag toch een voldoende aantal studentenkamers worden gehaald met één bouwlaag minder.
- Het minimum van 50 kamers is geen absolute voorwaarde, er kan een uitzondering toegestaan worden.
- studentenkoten in Zwijnaarde zijn compleet ongewild zijn.
- meer huizen voor kleine gezinnen en alleenstaanden zijn nodig in dit woondorp buiten de ring van Gent
- Rond mobiliteit zijn er heel wat vragen.
- De precedentswaarde is onaanvaardbaar
- Het ruimtelijk evenwicht wordt geschonden
- Er dreigt onherstelbaar erfgoedverlies
- De molen wordt onzichtbaar – zichtlijnen ontbreken volledig
- Er wordt gewerkt met 2 maten en 2 gewichten
- In 2003 werd een project geweigerd op deze plek
- Zwijnaarde is al sterk belast door allerlei ontwikkelingen
- De molensite werd in de wijkstructuurschets niet weerhouden als geschikte locatie voor studentenhuysvesting.
- Het gevraagde is niet in overeenstemming met woongebied volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen
- De aanvullingen opgeladen door de aanvrager veranderen niets aan de essentie van het poa-verslag: dat het project naar schaal en omvang niet passend is in de omgeving
- Vergelijkbare dossiers werden geweigerd of sterk beperkt.
- Er worden misleidende vergelijkingen gemaakt.

Voor de behandeling van de inhoudelijke bezwaren wordt integraal verwezen naar de beoordeling met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen en de iioa zoals opgenomen onder rubriek 2.5 en 2.6 waar de diverse aspecten uit de bezwaren werden beoordeeld.

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De juridische toets

2.5.1.1 Planologische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. Voorliggende aanvraag betreft het herbestemmen van Molensite, nl. herstel en actualisering van bestaande gebouwen (verbouwen conciërgewoning / horeca en verbouwen buurthuis, slopen feestzaal opslagplaats en schuur) en een nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units). De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, woongebied.

2.5.1.2 Toetsing Algemeen Bouwreglement (ABR)

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Voorliggende aanvraag is in strijd met art. 3.2 van het Algemeen Bouwreglement. Als bijzondere voorwaarde werd door het college van burgemeester en schepenen opgelegd dat twee zones onthard dienen te worden, nl. één zone (22m²) ter hoogte van de centrale groenzone en één zone (10m²) ter hoogte van afvalcontainers. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone.

De aangevraagde verhardingen dienen bovendien aangelegd worden als waterdoorlatend / afwaterend naar de onverharde omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met art. 4.22 tot en met art. 4.35 met betrekking tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Hiervoor kan integraal verwezen worden naar de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen:

"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.

In het bijzonder voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten is Deel 4 - Hoofdstuk 3, Afdeling 1 en 2 "grootschalige studentenhuysvesting, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen" van het Algemeen Bouwreglement integraal van toepassing:

§ Artikel 4.22 - Niet ter vervanging van een te beschermen eengezinswoning

Er worden geen te beschermen eengezinswoningen gesloopt/ vervangen.

§ Artikel 4.23 - Minimum aantal units (minimum 50 studentenkamers).

Er worden 50 studentenunits gerealiseerd.

§ Artikel 4.24 – Conciërgewoning toegelaten

Het ontwerp voorziet een conciërgewoning.

§ Artikel 4.25 - Verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud

Aan de aanvraag werd een ondertekende beheersovereenkomst toegevoegd met Universiteit Gent. De beheersovereenkomst is gebaseerd op het model van beheersovereenkomst dat ter beschikking wordt gesteld en dat alle minimaal te vermelden informatie en afspraken bevat.

§ Artikel 4.26 - Verplichte menging per project.

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten. De kamers variëren in oppervlakte en voorzieningenniveau. Van de 50 studentenunits worden er 41 kamers van min. 12 m² zonder voorzieningen ingericht (82%), 8 kamers van min. 15 m² met eigen sanitair (16%), en 1 studentenstudio's (2%).

§ Artikel 4.27 - Minimale vrije hoogte van de units (minstens 2,50 m in geval van nieuwbouw)

De vrije hoogte bedraagt ca. 2,68 m.

§ Artikel 4.28 - Gemeenschappelijke fietsenberging. Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s)

voor minstens evenveel fietsen als er units zijn. Een gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en is overdekt. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per unit bezitten. Als geopteerd wordt voor meerdere bergingen, moet de totale oppervlakte aan deze norm voldoen.

Er wordt 1 fietsenberging voorzien. Die is 113,76 m² groot en bevat 68 fietsplaatsen. De fietsenstalling is toegankelijk via een pad links naast het gebouw (Heerweg-Noord). Deze fietsenstalling is ruim genoeg om ook bezoekersfietsen van de studentenhuysvesting te stallen.

§ Artikel 4.29 - Gemeenschappelijk afvallokaal. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.

Binnen het gebouw wordt afval per woonverdiep op een centraal punt bij de leefkeukens verzameld en op regelmatige tijdstippen afgevoerd naar de afvalberging in de kelder.

§ Artikel 4.30 - Minimale oppervlakte van de units. De minimum totale vloeroppervlakte van een unit bedraagt 12 m². Per voorziening (een kookruimte, bad/douche of wc) die toegevoegd wordt in de unit bedraagt de minimum totale vloeroppervlakte 3 m² meer.

De kamers voldoen aan deze minimale normen.

§ Artikel 4.31 - Minimale voorzieningen van de units, hetzij privaat in de kamer, hetzij gemeenschappelijk.

Het ABR vraagt per begonnen groep van 10 studentenkamers zonder eigen kookgelegenheid een leefkeuken te voorzien. Hier wordt aan voldaan.

§ Artikel 4.32 - Gemeenschappelijk sanitair. Bij gebrek aan een wc in minstens één unit, moet de collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten per begonnen groep van zes units zonder wc, beschikken over één wc. Hetzelfde geldt voor een douche/bad. Bijkomend geldt een nabijheidsregel. Er is voldoende gemeenschappelijk sanitair en het is voldoende gespreid. Er is tevens aangepast sanitair aanwezig ter hoogte van het gelijkvloers en op de eerste verdieping.

§ Artikel 4.33 – 4.35 - Gemeenschappelijke keuken/leefruimte/leefkeuken. Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Er moet ook steeds minstens één gemeenschappelijke leefruimte worden ingericht. Ter vervanging van een gemeenschappelijke keuken en leefruimte kan ook voorzien worden in een gemeenschappelijke leefkeuken die voldoet aan een minimale oppervlakenorm en een nabijheidsregel.

Er zijn voldoende gemeenschappelijke leefkeukens die ruim genoeg zijn en voldoende gespreid worden over het project.

...

Het ontwerp is niet in overeenstemming met artikel 3.2 beperken van verhardingen (zie waterparagraaf).

...

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verhardingen ter hoogte van de centrale groenzone tussen het buurthuis, de recazaak en de studentenhuysvesting kan verder worden beperkt. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de recazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

...

De verhardingen ter hoogte van de centrale groenzone tussen het buurthuis, de recazaak en de studentenhuysvesting kan verder worden beperkt. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de recazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. De gearceerde verharding (zie afbeelding) is niet noodzakelijk voor de werking van de site. Deze

*verharding mag niet aangelegd worden. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.*

...

*Vanuit de plannen is het niet duidelijk of de verharding al dan niet waterdoorlatend is. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving."*

De toetsing is uitgevoerd aan de stedenbouwkundige verordening van 2024, welke van toepassing is op aanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2024. Aangezien deze aanvraag vóór deze datum is ingediend, is daarnaast ook getoetst aan de stedenbouwkundige verordening van 2023. In artikel 4.28 van de verordening 2023 wordt gesteld: *"Iedere collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte(s) voor minstens evenveel fietsen als er units zijn."*

De aanvraag voldoet aan dit artikel. De overige artikelen 3.2 en 4.22 tot en met 4.35 zijn ongewijzigd gebleven.

Mits het opnemen van de in eerste bestuurlijke aanleg opgelegde voorwaarden kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met het ABR.

2.5.2 De toegankelijkheidstoets

Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent oordeelde in eerste aanleg:

"Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat.

De verordening is dan van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

Het ontwerp voldoet hieraan. De gemeenschappelijke delen zijn toegankelijk. Bovendien is er ter hoogte van het gelijkvloers en op de eerste verdieping een aangepaste douchekamer met toilet en lavabo aanwezig.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening."

Dit standpunt van het college van burgemeester en schepenen kan integraal bijgetreden worden. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5.3 De Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota gevoegd met referentienr. 30826.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Van deze nota werd akte genomen op 19 september 2024.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/30826> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.5.4 Decretale beoordelingsgronden

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Aangezien de aangevraagde verhardingen volledig privaat zijn en geen openbaar karakter hebben, is er geen sprake van een aanleg van een openbare weg of wijziging aan het openbaar domein.

Voorliggende aanvraag dient bijgevolg niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

2.5.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot omgevingsvergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavige aanvraag tot omgevingsvergunning naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het gebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag voorziet de herbestemming van de Molensite, een actualisering van de bestaande gebouwen tot buurthuis, conciërgewoning en horecazaak en nieuwbouw studentenhuysvesting (50 units). De molen blijft behouden als beschermd monument.

2.5.5.1 *functionele inpasbaarheid*

De aanvraag voorziet in een gemengd programma dat een buurthuis, een horecazaak en studentenhuysvesting omvat.

De site bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van Zwijnaarde. Het kernwinkelgebied situeert zich in deze straat tussen het begin van Heerweg Zuid en de Tramstraat. Hier staat bijgevolg 'kernversterking' centraal met de nodige aandacht voor verweving van diverse functies. Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie.

Het project voorziet in een horecagelegenheid en een buurtfunctie. Hiermee voldoet het project aan de vraag tot verweving en is deze conform de Visienota Detailhandel en Horeca2023.

Daarnaast wordt een nieuwbouwvolume opgetrokken voor studentenhuysvesting (50 units). De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005. Het doel is om de stedelijke behoeften, waarvan grootschalige studentenhuysvesting een onderdeel uitmaakt, binnen de stedelijke gebieden op te vangen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent motiveert in de beslissing de maatschappelijke nood aan bijkomende studentenhuysvesting:

"Maatschappelijk is de druk op de woonmarkt in Gent de laatste jaren sterk gestegen. De blijvende toename van het aantal studenten draagt hiertoe bij. In 20 jaar tijd kwamen er in Gent maar liefst 34.000 studenten bij, wat een verdubbeling is van het aantal studenten. Van deze studenten zit een belangrijk deel 'op kot', terwijl er in dezelfde periode slechts 3.800 erkende studentenunits bijkwamen. Uit de studieopdracht "Studentenhuysvesting in de Gentse woonstad (2021)" die werd uitgevoerd door Mpiris-Leidsman in opdracht van Stad Gent blijkt dat 59% van de circa 80.000 studenten op kot zit in Gent. Ongeveer 10.000 studenten hiervan zitten 'op kot' in eengezinswoningen en appartementen, wat in Gent niet is toegelaten. Het in grote getale innemen van eengezinswoningen door studenten draagt bij tot de wooncrisis waarin we ons vandaag bevinden in Gent. Studenten samen kunnen meer huurgelden betalen dan een alleenstaande of gezin, mede hierdoor stijgen de huurprijzen, het aanbod krimpt voor vaste inwoners, de private huurmarkt wordt nog ontoegankelijker voor mensen met een laag tot zelfs modaal inkomen.

Het studentenhuysvestingsbeleid van de Stad wil de overlast beperken door grotere en/of op maat gemaakte projecten voor studentenhuysvesting te stimuleren. Doel hiervan is om de druk op de gewone huizen en appartementen te doen afnemen, maar ook om in deze grootschalige studentenhuysvestingsprojecten meer in te kunnen zetten op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuys zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

Belangrijk bij deze te vermelden is dat de stad ook kampt met een aantal verouderde studentenhomes die dringend gerenoveerd moeten worden. Tijdens de verbouwwerken worden de kamers tijdelijk onbruikbaar. Dit moet gecompenseerd worden door kamers op een alternatieve locatie. Zeker gezien de stijgende druk en vraag naar studentenhuisvesting is een renovatie zonder alternatieve locatie niet gewenst.

Deze maatschappelijke context maakt duidelijk dat het aanbod aan grootschalige studentenhuisvesting aanzienlijk moet groeien. Het zijn de grote projecten die hierin het echte verschil kunnen maken. Bijkomend zorgt een groot aandeel kamers in hetzelfde gebouw ervoor dat de kamers betaalbaar op de markt kunnen komen.

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel 'goede' grootschalige studentenhuisvesting te realiseren, niet enkel voor de bewoner/student maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die 'goede' studentenhuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad sterk de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 50 studenten ingebracht wordt binnen een stedelijk knooppunt (S10), in de nabijheid van de Technologicampus."

Wat betreft de locatie wordt het standpunt van de stad Gent bijgetreden. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, kantoor-, handels- en recafuncties. Gezien de vertegenwoordiging van andere functies dan wonen in de nabije omgeving, kan geoordeeld worden dat deze collectieve verblijfsvorm, een buurthuis en de recafunctie verweefbaar zijn. Bovendien is de site gelegen in een stedelijk knooppunt (S10) langs het stedelijk-regionaal fietsnetwerk en de tramlijn en ligt de site op redelijke fietsafstand (op minder dan 15 minuten fietsen) van meerdere campussen voor hoger onderwijs: op 500 m van de campus Ardoyen, op 2,3 km van campus UZGent, op 3 km van campus De Sterre, op 3,4 km van campus Schoonmeersen en op 4,4 km van de campus Merelbeke.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

2.5.5.2 Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De molenaarswoning, het karrenhuis en de stallingen worden behouden en worden ontdaan van aanbouwwolumes. De inplanting wijzigt niet ten opzichte van de bestaande toestand.

De studentenhuisvesting wordt ingeplant op de rooilijn langs de Heerweg-Noord. Het betreft een nieuw bouwvolume dat wordt vormgegeven rondom een binnentuin met zicht op de molen. Het nieuwe volume bestaat uit 3 bouwlagen waarbij de gelijkvloerse bouwlaag half verdiept wordt voorzien (-0,72 m tov nulpas). Er wordt gekozen om deze bouwlaag lager dan het straatpeil te voorzien om zo de bouwhoogte van het nieuwe volume te kunnen beperken. Daarnaast beschikt het gebouw ook over een ondergrondse bouwlaag waar de fietsenstallingen en technieken worden ondergebracht.

De nokhoogte van het gebouw bedraagt 9,31m over een diepte van 32m en vervolgens 8,9m over een totale diepte van 41,5m ten opzichte van de rooilijn. De totale bouwdiepte van de nieuwbouw bedraagt 44m. Tot een diepte van 32m worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien. Vanaf de diepte van 32m wordt een teruggetrokken 3de bouwlaag voorzien.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden wanneer gesteld wordt dat de ontworpen bouwhoogte op deze locatie aanvaardbaar is. Een dergelijke bouwhoogte komt nog voor in de onmiddellijke omgeving, bv. Adolphe Della Faillelaan nr. 2, Tramstraat 1G.

De deputatie treedt tevens het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bij waar gesteld wordt dat de combinatie van de bouwhoogte (9,31m en 8,9m) met een bouwdiepte van 41,50m aanvaardbaar is. De bouwdiepte van het nieuwe gebouw is afgestemd op de omliggende bebouwing in het bijzonder de rechtstreeks aanpalende bebouwing nr. 31. De bouwdiepte van het aanpalend perceel nr. 31, bedraagt ong. 25m voor de gelijkvloerse verdieping en ong. 13 meter voor de eerste bouwlaag. Op nr. 29 is in tweede bouworde een appartementsgebouw met 2 bouwlagen en plat dak gesitueerd. Ten aanzien van de zijdelinkse perceelsgrens van nr. 31 wordt een afstand van 4,39m en t.a.v. het woonvolume een afstand van 8,40m gehouden. Het is enkel ter hoogte van het uiterste punt van de gemene muur (op een diepte van 28,66m) dat de afstand beperkt is tot 2,84m.

Langsheen de aanpalende perceelsgrens waar de aanpalende bebouwing gesitueerd is, bedraagt de afstand effectief 4,39m (hetgeen binnen een randstedelijke context aanvaardbaar is) om geleidelijk aan af te lopen naar 2,84m. Het vernauwend perspectief biedt hierbij zowel een ruimtelijke identiteit aan het ontwerp op zicht, als een blijvend visuele zichtbaarheid voor de aanpalende handelszaak op zich, daar waar vanuit de stad eerder verzocht werd om de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de bestaande wachtgevel. De ontwerper is er met de gekozen inplanting, op enige afstand van de aanpalende perceelsgrens, in geslaagd om beide belangen op een gepaste wijze te combineren. Het vernauwend perspectief vormt enerzijds een ruimtelijke identiteit gelinkt aan de beweging van de dieperliggende fietstrap en de opgaande beweging van de binnentrap van het gebouw. Door de trap dicht bij de straat te voorzien werd bovendien ruimte gecreëerd op een groendak te realiseren ter hoogte van de gemene muur, hetgeen naast een ecologische functie eveneens een geluidsbufferende functie zal dienen. Om de privacy van de aangelande maximaal te bewaren werden alle kamers naar de noordoostelijke zijde georiënteerd in aansluiting op de binnentuin en werd de circulatie van de trap van een gesloten muur voorzien. Anderzijds blijft de zijgevel van de aanpalende bebouwing, waar het insigne van de handelszaak bevestigd werd, open en zichtbaar vanaf de straatzijde.

De afstand tot de molen zelf bedraagt 9,7m. Dergelijke afstand volstaat niet om de molen draaivaardig te houden, doch de aangeleverde Quickscan windvang toont voldoende aan dat de molen zich op heden reeds in een nagenoeg volledig ingebouwde omgeving bevindt, met obstakels in vrijwel alle richtingen binnen de cruciale zone van 100m, zodat de molen zich op heden reeds in een toestand bevindt waar de molen ernstig belemmerd wordt in windvang en ruimtelijke werking als erfgoedobject. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat de afstand tot de molen, aanvaardbaar is en geen aanleiding zal geven tot bijkomende beknotting van windvang. Tot slot wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen aangaande het overmaatse karakter van de verhardingen bijgetreden. Het college oordeelde met betrekking tot de verhardingen hetgeen volgt: *"Centraal op de site wordt een binnenpleintje gecreëerd dat wordt omringd door de molen, de recazaak, het buurthuis en de studentenhuisvesting. Het pleintje bevat een groenzone, een terras voor de recazaak en verbindt de verschillende functies op het terrein met wandelpaden. Deze centrale buitenruimte vormt de actieve circulatieruimte tussen de verschillende functies op de site. De ontworpen verharding is overmaats en kan verder beperkt worden (zie waterparagraaf). Niet alle verharding is noodzakelijk voor de werking van de site. De verhardingen die worden toegestaan betreffen: een terras voor de recazaak, een laad-en loszone met manoeuvreerruimte en de nodige wandelpaden. Een deel van de verharding wordt uitgesloten uit de vergunning.*

...

Tot slot kan de benodigde verharding voor het stallen van afvalcontainers worden gehalveerd. Wanneer de containers horizontaal worden geplaatst, is er minder verharding nodig. Daarom wordt een deel van deze verharding uitgesloten van de vergunning. De vrijgekomen ruimte moet aangelegd worden als groenzone. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen."

Dit standpunt kan worden bijgetreden.

2.5.5.3 *mobiliteitsimpact*

Met betrekking tot het aspect mobiliteit werd de mobiliteitsstudie herwerkt waarbij de ontbrekende gegevens verder in kaart werden gebracht.

Gelet op de aard van het project en de locatie wordt maximaal ingezet op het ontraden van het autogebruik. Doorheen de projectsite worden dan ook slechts 2 parkeerplaatsen voor wagens voorzien en 114 fietsparkeerplaatsen (14 voor werknemers, 32 voor bezoekers en 68 voor studentenhuysvesting).

In de herwerkte mobiliteitsstudie dd. 2 juni 2025 werd in het bijzonder de bezoekersaantallen van de horeca en het buurthuis verder in kaart gebracht, waarbij de mobiliteitsimpact, conform het richtlijnenboek en het STOP-principe aanvullend onderzocht werden.

In de mobiliteitsstudie wordt aan de hand van een behoefteraming voor het totale concept en het aanwezige parkeeraanbod geconcludeerd als volgt:

" 4.3.4. Conclusie en aanbevelingen

Auto

Gelet op het specifieke karakter van deze ontwikkeling, dienen studenten geen parkeerplaatsen te hebben. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de stad Gent.

De werknemers kunnen met de fiets komen of met het openbaar vervoer. Aangezien deze doelgroep langer aanwezig is dan de bezoekers, kunnen deze ook opteren om de wagen te parkeren op de P&R Sporthal Hekers (650m) en zo te voet, met de (plooi)-fiets of met het openbaar vervoer naar de site te komen.

Voor bezoekers van de horeca, zijn er 2 parkeerplaatsen voorzien. Aangezien er in het worst-case scenario 7 wagens tegelijkertijd zijn, dienen er 5 wagens te parkeren op een nabijgelegen parking. Om de parkeerdruk in de omliggende straten niet te verhogen, kan hier geopteerd worden om te verwijzen naar de P&R Sporthal Hekers (650m) en om zo vervolgens te voet, met de (plooi)-fiets of met het openbaar vervoer naar de site te komen. Dit dient gecommuniceerd te worden op voorhand, om zo de lokale omgeving maximaal te ontlasten met zoekverkeer.

Fiets

De voorziene aantallen fietsenstallingen voldoen ruimschoots voor de doelgroepen studenten en werknemers.

Voor de bezoekers van de horeca dienen er echter maatregelen genomen te worden. Aangezien het aantal fietsenstallingen voor de studenten de parkeervraag overtreft, kunnen deze fietsenstallingen ook gebruikt worden door het personeel van de horeca. Zodoende kunnen de bezoekers de fietsenstalling die oorspronkelijk bedoeld zijn voor het personeel gebruiken en komt het parkeeraanbod voor bezoekers op 10 stallingen na in de buurt van de fietsparkeervraag.

In de wintermaanden, wanneer het terras niet geopend is kan de vraag eenvoudig opgevangen worden. In de zomer kunnen alle overige fietsen (10) van de horecabezoekers wel gestald worden op het eigen terrein. De projectontwikkelaar kan deze stalplaatsen faciliteren door een extra (nietoverdekt) fietsrek te plaatsen.

We kunnen concluderen dat de parkeerbehoefte volwaardig op eigen terrein opgevangen kan worden. Er worden geen significant negatieve effecten verwacht t.g.v. voorliggende aanvraag."

De deputatie treedt bovenstaande conclusie bij en maakt deze eigen.

2.5.5.4 *cultuurhistorische aspecten*

Voorliggende aanvraag voorziet een nieuw bouwvolume van 3 bouwlagen op slechts 13 meter afstand van de molenromp en bijkomende beplanting en bomen in zuidwestelijke richting. De impact hiervan op het beschermd monument werd onderzocht aan de hand van een Quickscan windvang waarin geconcludeerd werd dat het project geen bijkomende impact zal kennen op de windvang en ruimtelijke werking als erfgoedobject. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat de afstand tot de molen, aanvaardbaar is en geen aanleiding zal geven tot bijkomende beknotting van windvang.

2.5.5.5 *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid*

De aanvraag omvat het herbestemmen van de molensite: het herstel en de actualisering van de bestaande gebouwen, nieuwbouw studentenhuisvesting (50 units), het slopen van enkele constructies, het verwijderen van verhardingen en het rooien van een boom.

Wat betreft hinderaspecten kan deels verwezen worden naar artikel 4.25 van het Algemeen Bouwreglement, nl. de verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling in functie van beheer, verhuur en onderhoud. Deze werd aan de omgevingsvergunningsaanvraag toegevoegd. Daarnaast wordt ook een conciërgewoning voorzien binnen het project. De stad oordeelt: "*Hierdoor kan er een conciërge ter plaatse aanwezig zijn om het beheer en toezicht op het terrein te optimaliseren. De conciërge kan hierdoor sneller inspelen op eventuele vragen, zorgen en praktische zaken. Deze constante aanwezigheid zorgt niet alleen voor een efficiënter onderhoud, maar draagt ook bij aan een veiligere en beter georganiseerde omgeving voor bewoners en bezoeker.*"

Alle volumes die doorheen de jaren werden gebouwd tussen het karrenhuis, de stallingen en de molenaarswoning worden verwijderd. De gebouwen worden gerenoveerd en zullen elk een andere functie vervullen. De molenaarswoning die reeds dienst deed als recazaak (restaurant met feestzaal)

behoudt deze functie. In het gerenoveerde gedeelte van het gebouw wordt gelijkvloers het publieke gedeelte van de recazaak ingericht (verbruikszaal en sanitair). Langs de noordelijke gevel wordt een nieuwe uitbreiding voorzien die de keuken (33 m²) en afwaskeuken (8 m²) bevat, alsook een trap naar de verdieping. De uitbating van een horecazaak kan geur- en geluidshinder met zich meebrengen. Om de geluidshinder bij de burelen te voorkomen worden in het bijzonder volgende akoestische isolatiemaatregelen genomen:

- Alle keukentoestellen worden in een afgesloten ruimte geplaatst.
- Levermomenten leveranciers worden dagelijks georganiseerd tussen 8u30 en 10u.
- De toegang tot het terras wordt buiten de openingsuren verhinderd.
- In de horecazaak zal elektronisch versterkte muziek worden afgespeeld met een geluidsniveau van maximaal 85 dB(A) – Categorie 1 > geen administratieve verplichtingen.

Om geurhinder bij de horeca-activiteit te verhinderen wordt in het algemeen bouwreglement van Stad Gent opgelegd dat: *"Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin etenswaren bereid worden anderzijds, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen."* Daarnaast geldt ook de code van goede praktijk voor het voorkomen en beheersen van milieuhinder van kleinschalige lucht- en dampafvoersystemen van commerciële keukens. De bestaande her in te richten recazaak voldoet aan deze gestelde normen en vereist derhalve geen verdere aanpassingen.

2.5.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Mits het opnemen van voorwaarden komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Beschrijving van de ingedeelde inrichtingen en activiteiten

De provinciale omgevingsambtenaar merkte naar aanleiding van eerdere projectversies op dat de aanvraag wellicht niet alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen omvatte, terwijl dit overeenkomstig art. 7, §2 OVD wel degelijk vereist is.

Zo werd onder meer vastgesteld dat de aanvraag geen melding omvat van de te plaatsen warmtepompen, terwijl de installatie van warmtepompen vanaf een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5kW meldingsplichtig is (Vlarem I, rubriek 16.3.2.a). Deze meldingsplicht is onlosmakelijk verbonden met het voorwerp van de aanvraag, zodat dit aspect dient mee opgenomen te worden. Daarnaast werden er ook vragen gesteld over het voorzien van een reca zaak, waarbij het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater anders dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, vanaf een debiet van meer dan 600 m³/jaar meldingsplichtig is (Vlarem, rubriek 3.2.2°).

Daarbij werd door Fluviu aangegeven dat er - gezien de aard van het project - wellicht een bijkomende distributiecabine noodzakelijk zal zijn en dat de vermogens met Fluviu moeten doorgesproken worden. In de bestreden beslissing werd hierover als voorwaarde opgelegd dat de nieuwe cabine moet geïntegreerd worden binnen het gebouw. Enkel indien na grondig onderzoek kan aangetoond worden dat een inpandige opstelling niet mogelijk is, kan de cabine binnen de projectsite op privaat domein geplaatst worden. Bij voorkeur te koppelen bij bestaande constructies. In dat laatste geval is echter een nieuwe omgevingsvergunning noodzakelijk, waarvan de plaatsing van deze cabine onlosmakelijk verbonden is met het voorliggend te beoordelen project, zodat ook dit aspect dient meegenomen te worden in voorliggende aanvraag.

Met de gewijzigde projectinhoud PIV10 werd gevolg gegeven aan bovenstaande bezorgdheden door:

- Het aspect van de warmtepompen op te nemen als IIOA
- Het opnemen van nota Horeca, waarin verklaard wordt dat: "het project voorziet om minder dan 600 m³/jaar aan onbehandeld huishoudelijk afvalwater te lozen (dit is zoals voorgeschreven exclusief huishoudelijk afvalwater afkomstig van woongelegenheden). De bouwheer verbindt zich

ertoe om twee vetafscheiders te plaatsen: zowel in de keuken als in de afwaskeuken zal een vetafscheider het huishoudelijk afvalwater ontdoen van vetten en oliën alvorens dit water wordt afgevoerd. Er zal dus minder dan 600m³/jaar aan onbehandeld huishoudelijk afvalwater geloosd worden.”

· Het opnemen van een verduidelijking dat er op basis van de input van het studie bureau op vandaag geen noodzaak bestaat tot het voorzien van een nieuwe elektriciteitscabine op de site. Indien dit alsnog noodzakelijk zou blijken dan is er ruime voorzien in het buurthuis. Bijgevolg is er geen noodzaak tot het opnemen van een milieubrieven voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. Zodat de aanvraag na PIV10 ook betrekking heeft op Ingedeelde inrichtingen of activiteiten ('technische installaties')

- exploitant: Paul Van Audenhove
- adres IIOA: Heerweg-Noord 33, 9052 Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/, sectie B, perceel 173/00H000
- inrichtingsnummer 20250915-0065
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 16.3.2°a) (3)

één warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 65 kW.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.2.6.1 Algemeen, omschrijving bedrijf en IIOA

Met voorliggende aanvraag wordt de herbestemming van de Molensite te Zwijnaarde behandeld en wordt hierin tevens een studentenhuysvesting voorzien.

De exploitatiefase gaat gepaard met een warmtepomp.

Het betreft een nieuwe exploitatie waarvoor nog geen eerdere IIOA's vergund werden.

Het project is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en men dient geen energieplan op te stellen.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van onbepaalde duur.

2.2.6.2 Afvalwater

2.2.6.1.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

2.2.6.1.2 Huishoudelijk afvalwater

Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

2.2.6.1.3 Bedrijfsafvalwater

Voorliggende aanvraag geeft onder normale omstandigheden (in exploitatiefase) geen aanleiding tot het lozen van bedrijfsafvalwater.

De aanvraag bevat echter wel een bemalingsnota waaruit blijkt dat een bemaling nodig zal zijn voor de uitvoering van de werken. De bemaling op zich maakt géén onderdeel uit van deze aanvraag en dient bijgevolg nog apart te worden aangevraagd/vergund.

Uit de bemalingsnota blijkt dat voor de bemalingsactiviteit en lozing van het bemalingswater een vergunning klasse 2 (bemaling) zal nodig zijn. De lozing van het bemalingswater zal een klasse 3 betreffen.

Voor de aanleg van de gebouwen is een bronbemaling nodig welke leidt tot het lozen van bedrijfsafvalwater. Zie bespreking onder 'Bronbemaling'.

2.2.6.3 Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;

3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Op de site wordt voorzien in een hemelwaterput van 60 m³.

Het opvangen hemelwater zal worden aangewend voor de wc's, wasmachines, als poetswater en voor het onderhoud van de groenzones buiten.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Tevens zal een infiltratievoorziening worden voorzien met een buffervolume van 51,5625 m³, een infiltratieoppervlakte van 125 m² en een diepte van 50 cm.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

2.2.6.4 Bodem- en grondwater

Gelet op de locatie van de bronbemaling en de verwachte invloedstraal, zijn enkele gekende bodemverontreinigingsdossiers gelegen in de invloedsfeer van de bemaling.

De bemalingsstudie stelt dat de maximale verplaatsing (op een periode van 180 dagen) van gekende verontreinigingen in de bodem zoals van tetrachlooretheen (0,925 m), arseen (0,02 m), nikkel (0,003 m) beperkt zijn. Voor MTBE (2,42 m) wordt gesteld dat deze maximale verplaatsing weinig significant is t.o.v. de huidige omvang van de verontreinigingscontour en afstand tot het bronperceel. Bijkomend is het risico op een verspreiding over de perceelsgrenzen eerder beperkt gezien de ligging van de verontreiniging t.o.v. de projectzone en omvang van het perceel.

De werfzone bevindt zich niet in of nabij een actuele PFAS no-regret zone. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er verhoogde PFAS-waarden in het grondwater aanwezig zijn.

2.2.6.5 Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen. De dichtste vreemde woningen situeren zich op aangrenzende percelen.

Het bouwproject, waarvoor bemaald dient te worden, zal in exploitatiefase voorzien worden van een warmtepomp.

De warmtepomp zal zich in het ondergrondse niveau van het gebouw bevinden, terwijl de buitenunit zich op 4 m en 16 m van de perceelsgrenzen zal bevinden.

Aan de aanvraag werd een 'Geluidstudie technieken – project Zwijnaarde' opgesteld door De Fonseca dd. 11 juni 2025 toegevoegd (ref. 2025R229 versie b). De studie concludeert als volgt:

"Deze geluidstudie onderzoekt de geluidsimpact op de omgeving van de warmtepomp behorende tot de studentenhuysvesting gelegen te Heerweg-Noord 33 in Zwijnaarde. Hiertoe werd een 3D-rekenmodel opgemaakt om de geluidsimmissie te berekenen.

Volgens de Vlare II-wetgeving gelden voor het specifiek geluid van technische installaties die zich in open lucht bevinden grenswaarden ter hoogte van woongelegenheden die geen deel uitmaken van het eigen project. Gezien de nabijheid van gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen (op minder dan 500 meter) bedragen de grenswaarden RW-5:

- 45 dB(A) voor de dagperiode (07u – 19u),
- 40 dB(A) voor de avondperiode (19u – 22u) en nachtperiode (22u – 7 u).

De resultaten van de berekeningen tonen aan dat met een geluidsisolerende omkasting die een minimale geluidsreductie van 16 dB realiseert (cfr. par 6.1), het geluid van de warmtepomp voldoet aan de Vlare II-wetgeving. De berekeningen werden uitgevoerd bij maximaal vermogen. De grenswaarde wordt voor elke beoordelingsperiode gerespecteerd op alle beoordelingspunten.

Dit betekent dat het geluid van de warmtepomp, na het nemen van deze milderende maatregel, voldoet aan de geldende Vlare II wetgeving voor geluid in openlucht ten gevolge van ingedeelde inrichtingen."

Als gevolg wordt het voorzien van een geluidsisolerende omkasting met een geluidsreductie opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De geluidsnormen dienen ten allen tijde te worden gerespecteerd.

Uit de bezwaren bleek de vrees voor het weerkaatsen van geluid op een blinde gevel. Het rekenmodel waarmee in de geluidstudie werd gerekend, houdt rekening met een sterk reflecterend karakter van de omliggende gebouwen, waardoor het weerkaatsen van het geluid op een blinde gevel al werd meegenomen in het model. Ook werd reeds rekening gehouden met een eventuele tonaliteit.

2.2.6.6 Bronbemaling

De werken betreffen het herstel en de actualisering van het huidige erfgoed (molen) en het oprichten van een studentenhuysvesting. Op de site zal tevens een horeca/conciërgewoning en buurthuis aanwezig zijn. Om de werken in den droge te kunnen uitvoeren is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk.

In totaal wordt een maximaal opgepompt debiet van 146.753 m³/jaar berekend met een maximale peilverlaging tot 5,8 m-mv (ter hoogte van de liftputten), waardoor de bemaling is ingedeeld in klasse 2.

De bemalingsstudie stelt dat de exacte bemalingsopstelling, naargelang de werfinrichting, bepaald dient te worden door het bronbemalingsbedrijf tijdens uitvoering.

Er werd een bemalingsnota (rapportnummer 2505438 dd. 13 mei 2025 opgesteld door Buro LM BV) toegevoegd aan het aanvraagdossier waarin het volgende is opgenomen:

"Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop een meergezinswoning zal opgetrokken worden op het adres Heerweg-Noord 33, te Zwijnaarde (Gent). Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist.

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 8.0 m onder maaiveld, rondom de bouwput.

Rekening houdend met de actuele grondwaterstand op het terrein, bij de start der uitvoering, raden we aan om een vooruitgraving te realiseren tot net boven de heersende grondwaterstand (te verifiëren op het terrein).

Voor de liftput voorzien we, in een tweede fase, een bijkomende kortstondige bemaling ter hoogte van de keldervloer.

De exacte bemalingsopstelling dient, naargelang de werfinrichting, bepaald te worden door het bronbemalingsbedrijf tijdens uitvoering.

In de zettingssimulatie, die gemaakt werd op basis van de grondwaterverlaging in punt 4.1.2 en 4.1.3, worden de berekende zettingen in mm weergegeven. Zoals men in deze modellering kan vaststellen zijn de berekende zettingen, onder de aanpalende en omliggende gebouwen, kleiner dan de maximale grens van 20 mm. Deze bedragen maximaal 7.0 à 10.0 mm t.h.v. de dichtste gebouwen, naargelang de diepere liftputbemaling.

Daarnaast werd hier nog geen rekening gehouden met voorbelasting van de grond door eerder uitgevoerde bemalingen of historische lagere waterpeilen zodat de berekende zettingen hoogstwaarschijnlijk een overschatting zijn van de werkelijke zettingen.

De zettingen zijn bijgevolg gewaarborgd bij uitvoering van de bemaling in een klassieke open bouwput. De noodzaak van een waterremmende wand, i.k.v. het beperken van het zettingsrisico, is bijgevolg onnodig gebleken.

De werfzone bevindt zich niet in of nabij een actuele PFAS no-regret zone. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er verhoogde PFAS-waarden in het grondwater aanwezig zijn.

Belangrijke opmerkingen:

- o *We vestigen de aandacht op het feit dat er met een foutmarge op de berekeningen moet rekening gehouden worden. O.a. de doorlatendheid van de diverse grondlagen, de samendrukkingseigenschappen en een nauwkeurig grondwaterpeil zijn ons niet bekend. Vooral de doorlatendheid van de grond is hier vrij belangrijk en heeft een grote impact op het berekend pompdebiet. Deze nota is echter opgemaakt rekening houdend met de beschikbare info en veiligheden op de verschillende aannames.*

- o *Het is van belang om op de werf het waterpeil te monitoren en op die manier niet té veel water weg te pompen en de grond te diep droog te maken.*

- *Een sonde-gestuurde bemaling wordt hiervoor toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden.*

- *De grondwaterstand kan gradueel naar omhoog worden gebracht naarmate de voortgang van de werf. Dit dient echter afgestemd te worden met de stabiliteitsingenieur inzake mogelijks oprijvingsgevaar.*
- o *Indien mogelijk worden de liftputten prefab uitgevoerd zodat een bijkomende diepere bemaling eventueel beperkt kan worden. Dit is een keuze van de uitvoerder en dient afgestemd te worden op het terrein.*
- o *We raden aan om de (eventuele) voorziene septische put(ten) en regenwaterputten uit te voeren gedurende de actieve bemaling.*
- o *Een nauw opgevolgde monitoring van het debiet en grondwaterpeil is een vereiste gedurende de bemaling:*
 - *Bijhouden van een logboek op de werf met grondwaterpeilen en opgepompte debieten*
 - *Correcte opstelling van debietmeter(s)*
 - *Plaatsen van één of meerder peilbuizen in en rond de bouwput*
- o *We vestigen de aandacht op de aanwezigheid van verschillende bomen op en rond het terrein in de directe omgeving van de bemalingsopstelling. Deze bomen kunnen, onder invloed van de bemaling, mogelijks schade ondervinden tijdens hun groeiseizoen. We raden bijgevolg aan om de dichtste bomen, bij voorkeur onder begeleiding van een boomdeskundige, te bevoeien indien de uitgraving gebeurt in het groeiseizoen (april – oktober).*
- *Merken we hierbij op dat de intensiteit en het type bevoeiing dient rekening te houden met het wortelgestel van iedere boom (diep of ondiep wortelend).*
- o *Tevens is het aangewezen dat het bemalingswater eerst belucht wordt in een grote buffervat/container gezien de mogelijks glauconiet-(ijzer)houdende zandlagen. Hierdoor wordt het eventuele aanwezige ijzer geoxideerd, ontzand en wordt de temperatuur van het bemalingswater aangepast aan de omgevingstemperatuur. Vanuit dit buffervat kunnen eventueel ook particulieren of gemeentelijke diensten water aftappen indien gewenst. We vestigen hier bijkomende aandacht op de nodige signalisatie voor herbruik van dit niet-drinkbaar water.”*

Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie.

Er wordt hierbij reeds opgemerkt dat er om geluidshinder te voorkomen elke bemalingspomp in het kader van de tijdelijke bemaling geluidsarm moet zijn en/of deze zodanig zal moeten geplaatst worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden. Tevens dient er gebruik te worden gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

2.2.6.7 Lucht

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

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan gunstig advies worden verleend met betrekking tot de door Paul Van Audenhove en met inrichtingsnummer 20250915-0065 gevraagde IIOA:

- 16.3.2°a) (3)

één warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 65 kW.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigators.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn: algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in riolering

Bijzondere milieuvorwaarden

1. Warmtepomp

- a) De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.
- b) Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen.

2. Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keulen van het restaurant moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

3. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

- De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen. (inrichtingsnummer 20240709-0081).
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II.

2.1 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

Hoorzitting 3 juni 2025

De aanvrager stelt onder meer dat het dossier een gans voortraject kent, dat het een beschermde molen is die niet meer maalvaardig is, dat een nieuwe invulling zal krijgen, dat de stad het dossier vergunbaar achtte, dat de derden beroep instelden, dat in het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar een aantal tekortkomingen vastgesteld werden, dat nu een stikstofstudie en een mobiliteitsstudie gemaakt werd, dat een geluidsstudie moeilijk te maken zal zijn, dat onder meer met betrekking tot de koelinstallatie attesten zullen neergelegd worden, dat onduidelijk wat een geursstudie kan toevoegen, dat onduidelijk is of de wijzigingen aan een openbaar onderzoek zullen moeten onderworpen worden, dat de derden intentie hadden om de eigendom te kopen, dat de premies zijn toegekend maar niet uitbetaald zijn, dat de kost voor de molen 1.650.000 euro zou zijn, die molen heeft geen economisch nut, dat de verstedelijking die molen uit zijn evenwicht gehaald heeft, dat de vlaamse molenfederatie wel gunstig adviseerde, dat de molen niet in een normaal molenbiotop staat, dat de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving op 7,8m ligt, dat ook de derde hoger komt dan wat het beheersplan voorziet, dat de feestzaal verdwijnt, die een bezetting had van 250 personen, dat de geluidsbronnen voldoende afstand houden, dat de molen en zijn site een landmark zijn in Zwijnaarde, dat het noodzakelijk is het erfgoed te beschermen, dat een volledige tuin voorzien wordt die zowel de molen als de studentenhuisvesting ten goede komt, dat perspectief geboden wordt op de molen, dat de aanvullende gegevens over het bestaande gebouw gaan, dat het project georiënteerd is naar de binnentuin, dat het volume een volledig gesloten gebouw wordt dat autonoom staat ten opzichte van de apotheek, dat het geheel een architecturaal ver uitgewerkt project is, dat coherentie brengt, dat in het ganse voortraject, ook tijdens de herings, de vraag bestond om de toegang tot het complex aan de straat te leggen.

De derden stellen onder meer dat de molen niet opgenomen is in de aanvraag, dat 50 studentenkamers voorzien worden in een gebouw van 3 bouwlagen hoog, dat korte afstand van de perceelsgrens gekomen wordt én van de molen, dat de molen een beheersplan heeft, die voorziet in het maalvaardig maken van de molen, dat de maalvaardigheid van de molen gehypothekeerd wordt, dat binnen de straal van 100m geen gebouwen mogen komen die hoger gaan dan de onderste rand van de wieken, dat dit gebouw hieraan niet voldoet, dat het gebouw 41m diep is en tot op 2,8m van de derden komt, dat voor een aanvraag van de derden wel een hoogtebeperking van 2 bouwlagen opgelegd werd, dat het zwaarste gebouw tegen het terrein van de derden komt, dat onlosmakelijke handelingen niet aangevraagd werden zodat de aanvraag onontvankelijk is.

Hoorzitting 16 september 2025

De aanvrager stelt onder meer:

- Plannen worden aangepast aan de opmerkingen van de provinciaal omgevingsambtenaar;
- Omvang gebouw op vraag van de stad Gent -> bouwen in de hoogte zodat alle bebouwing op slechts 25% van terrein kan worden gerealiseerd, grote tuinzone blijft over;
- Naar burgerlijke rechtbank gegaan omdat derde zijn woord had gegeven niet in beroep te gaan en dit toch heeft gedaan;
- In verslag provinciaal omgevingsambtenaar wordt niet verwezen naar de bijkomende studies die op het omgevingsloket werden opgeladen (begin juni) – tweede verslag in eigenlijk copy paste eerste verslag;
- Aanvraag houdt rekening met bestaande erfgoed, ook zicht naar de molen;
- Er wordt geen licht afgenomen, de nieuwbouw bevindt zich aan de noordzijde van het eigendom van derde.

De derden stellen onder meer:

- Bepaalde zaken ontbreken: kunnen deze wel in graad van beroep worden toegevoegd?;
- Dossier hard tegen hard -> burgerlijke procedure opgestart om derde te verplichten beroep in te trekken, bedreigingen aan adres derde;
- Naar schaal en omvang past het gevraagd niet in de omgeving -> 3 bouwlagen wijkt te zeer af van de omliggende bebouwing, pijnpunt dat blijft.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.3 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096621 ingediend door de heer Paul Van Audenhove kan volgens projectinhoudversie PIV10 een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096621 ingediend door Van Audenhove wordt een omgevingsvergunning verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, volgens projectinhoud officieel PIV10, onder volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 december 2024 met kenmerk 069360-005/PV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 18 september 2024, met kenmerk TPW-OL-2024111215) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 15 oktober 2024 met kenmerk AD-24-1042) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 17 oktober 2024 met kenmerk JMS 626774) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 18 september 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 29 november 2024, met kenmerk 5000085536) moeten strikt nageleefd worden.
- Archeologienota: De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19/09/2024 met referentienummer 30826 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Sloopopvolgingsplan: De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.
- De verharding moet aangelegd worden als waterdoorlatend/afwaterend naar de onverharde omgeving.

Waterdoorlatende verharding: De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie: De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De groenzones moeten bestaan uit beplanting, struikgewassen en eventueel bomen.

- Erfgoed: Historische schouwen en originele plafondlijsten in de molenaarswoning moeten behouden worden. Als het buitenschrijnwerk in historische raamopeningen wordt vervangen, moet dit gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk naar historisch model. De nieuwe bomen of struiken die worden aangeplant ten zuidwesten van de molen, mogen niet hoger worden dan de onderzijde van de wieken van de molen om de windvang van de beschermde molen te garanderen.
- Bomen: minstens één nieuwe hoogstammige boom (mogen van kleinere grootte-orde zijn) wordt heraangeplant; er worden geen proefsleuven voor archeologisch onderzoek (indicatieve locatie ten noordoosten van de molen) binnen de kruinprojectie van de te behouden berk en eik uitgevoerd.
- Fietsenstalling studentenhuysvesting: De ondergrondse fietsenstalling moet een minimale vrije hoogte van 2,50 m hebben. De bovenkant van de goot naadloos moet overlopen in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.
Fietsenstalling bezoekers: Voor de plaatsing van de fietsbeugels moet rekening worden gehouden met de wettelijke breedte van een fiets nl. 0,75 m. Een deel van de fietsenstalling voor het personeel (min. 9 plaatsen) moet omgevormd worden tot fietsenstalling voor bezoekers.
- Groendak: De groendaken van de studentenhuysvesting en fietsenstalling moeten een buffercapaciteit hebben van 50 l/m².
- Openbaar domein: Opritten: Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Tramstraat.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Heerweg-Noord. De bestaande oprit in de Heerweg-Noord wordt verwijderd. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

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

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

- Sloop: Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken. Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Opbouw: De helling van de toegang tot de fietsenstalling mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

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

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

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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

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

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

- Privaat binnengebied: Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

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

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

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

- Afvalwater recazaak: Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van het restaurant moet daarom via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- Hergebruik hemelwater: De conciërgewoning, de recazaak en het buurthuis moeten voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt

voorzien. Er dienen voldoende binnen en buitendienstkranen voorzien voor onderhoud gebouwen en omgevingsaanleg. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

- Bodem: De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Riolering:
Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.
- Wettelijke bepaling rioolaansluiting:
De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

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

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

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

- Opzoeken riolering bij sloop:
Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.
- Privéwaterafvoer:
De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.
Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

- Openbaar domein:

Opritten:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Tramstraat. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan in de Heerweg-Noord. De bestaande oprit in de Heerweg-Noord wordt verwijderd.

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

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

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

- Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

- Opbouw:

De helling van de toegang tot de fietsenstalling mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen

ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden. De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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

- **Privaat binnengebied:**

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d.).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

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

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

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

Er dient rekening gehouden te worden met de aandachtspunten zoals opgenomen in het bestreden besluit.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Paul Van Audenhove met inrichtingsnummer 20250915-0065 gemelde IIOA:

- 16.3.2°a) (3)

één warmtepomp met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 65 kW.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:

een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigators.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:
algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in riolering

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Warmtepomp

- a) De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') die rekening houdt met de actuele buitenakoestiek, moet nageleefd worden.
- b) Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen.

1. Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keulen van het restaurant moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

2. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

- De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen. (inrichtingsnummer 20240709-0081).

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;
 - 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
 - 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges](#), of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
 - 2° het betrokken publiek;
 - 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
 - 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
 - 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
 - 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.
- De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter