

Deputatie

Besluit

Zitting van 12 februari 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025032434

48	2026_DEP_00606	OVberoep 2025032434 - Gent - Derden (Debril) tegen 103 CommV - 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; 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 OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

103 CommV, Amelia Earhartlaan 2 bus 201 te Gent, heeft per beveiligde zending van 15 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025032434.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Duivelsteeg 2, Erpelsteeg 2-60, Kwaadham 9-89, Ursulinenstraat 1-69, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie B, nrs. 1422C, 1422E, 1422F, 1422D, 1422H en 1422G.

Het betreft een aanvraag tot het renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning + het exploiteren van een warmtepomp en het exploiteren van een bronbemaling.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- slopen niet vrijstaande gebouwen of constructies: sloop middenbeuk;
- verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijzigen van aantal wooneenheden.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: 103
- Bemaling
- adres IIOA (bemaling): Kwaadham Ursulinenstraat, Erpelsteeg, Duivelsteeg te 9051 Gent
- inrichtingsnummer 20250411-0073

- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

- o 53.2.2°a)1°)

Een bemaling voor het realiseren van regenwaterputten en septische putten met een totaal opgepompt debiet van 14 m³/u, 353 m³/dag en 38.000 m³/jaar en een maximale grondwaterverlaging tot 3,3 m-mv.

- Technische installaties

- adres IIOA (technische installaties): Kwaadham 9, 9000 Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 2AFD, sectie B, percelen 1422/H, 1422/F, 1422/D, 1422/G, 1422/C en 1422/E
- inrichtingsnummer 20250313-0028
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

- o 3.2.2°a)

Het lozen van 5.5616 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via septische putten in de openbare riolering.

- o 16.3.2°a)

Een lucht/water warmtepomp met een geïnstalleerd totaal vermogen van 150 kW voor het verwarmen van een studentenhuysvesting.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 4 september 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 oktober 2025 beroep ingesteld door meester Bram Casier, namens volgende derde: mevrouw Christine Debril, Veurnestraat 35 te Alveringem.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 12 november 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 januari 2026.

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 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Wouter Blomme, bijgestaan door meester Erika Rentmeesters.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt tussen 4 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

- De gevels en bedaking van het herenhuis in rococostijl aan de Kwaadham zijn beschermd als monument volgens besluit van 26/03/1990 (ID 2364).

Het beschermingsdossier motiveert de artistieke en historische waarde van de gevels en bedaking van het herenhuis als volgt:

"als voorbeeld van een Lodewijk XV-gevel van 1757 met volledig arduinen parement, gemarkeerd door een middenrisaliet met driehoekig fronton op rocailleconsoles en een lobvormig venster tussen rocaillmotieven; een uitgewerkte Lodewijk XV-spiegelboogdeur en bekronend balkonhek van smeedijzer."

- 2 gebouwen op de site zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

o Herenhuis in rococo (ID: 25257):

"18^{de} eeuw herenhuis in Lodewijk XV-stijl, met twee bouwlagen van zeven traveeën onder mansardedak (leien) volgens archiefstukken gedateerd 1757. Arduinen lijstgevel, gemarkeerd door een middenrisaliet van drie traveeën met bekronend driehoekig fronton, versierd met lobvormig venster met rocaillmotieven. Rechthoekige vensters gevat in platte banden die doorlopend op de borstwering panelen vormen, verrijkt met spiegels; hoekpenanten van het middenrisaliet met rocailleconsole onder het hoofdgewel. Fraai uitgewerkte Lodewijk XV-spiegelboogdeur met kwarthol beloop op neuten en met imposten, ingeschreven in een rechthoekige omlijsting met imitatiebanden, sluitsteen met rocaillmotief en gelijkaardig ornament in de zwikken. Houten vleugeldeur met gebogen tussendorpel met hoofdje en bovenlicht met smeedijzeren waaier. Deurvenster van de bel-etage van hetzelfde type en voorzien van een balkon met ijzeren leuning met uitgewerkte en vergulde rankmotieven."

o Herenhuis (ID: 25258)

"Groot empire-getint hoekhuis met drie bouwlagen en tien traveeën brede voorgevel onder zadeldak (pannen), uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. Bepleisterde en geschilderde lijstgevel, gemarkeerd door een drie traveeën breed middenrisaliet met balkon en smeedijzeren hek. Rechthoekige vensters en gewijzigde inrijpoort; begane grond met schijnvoegen die uitstralen boven de vensters en een cordon die de onderdorpels van de bovenvensters verbindt. Gevelbekroning door middel van een geprofileerde cordon onder de kroonlijst op klossen."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Nutsmaatschappijen

- Wyre: voorwaardelijk gunstig advies dd. 4 juni 2025.
- Fluvius: voorwaardelijk gunstig advies dd. 13 juni 2025.
- Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 6 augustus 2025.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 8 augustus 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 11 augustus 2025 volgend advies uit:

*"Voor de gevraagde handelingen verlenen we **onder voorwaarden een gunstig** advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

Motivering

De aanvraag omvat werken aan panden binnen het bouwblok waarin het pand Kwaadham 9-89 te Gent gelegen is. Van dit 18^{de} eeuw herenhuis in rococostijl zijn de gevels en daken beschermd als monument bij M.B. van 26-03-1990 en dit wegens de historische, artistieke en documentaire waarden. De aangevraagde werken omvatten een renovatie van de studentenhuisvesting en werden voorafgaand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed. Het agentschap behoudt haar advies van 16/07/2025 waarin de volgende voorwaarden zijn opgenomen:

- *het buitenschrijnwerk in de voorgevel kan u vervangen mits dit gebeurt naar correct 18^{de} eeuw model: in hout, met de correcte indeling en profilering en met dun dubbel glas van maximaal 12 à 13 mm om zo doorzicht tussen de kleinhouten te vermijden. Het buitenste glasblad voert u uit met een glasblad dat een wemeling heeft conform de tijdsperiode. Het glas is vast te zetten met mastiek of*

een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek. Het hang- en sluitwerk voert u uit conform de tijdsperiode en stijl: ofwel schuifgrendels of schuifspanjoletten voor het sluitwerk en knieren of fitsen (ingewerkt in het houtwerk) voor het hangwerk. Het buitenschrijnwerk plaatst u maximaal achter slag zodat het vast kader minimaal zichtbaar is;

- *in functie van valbeveiliging kan een eenvoudige metalen bar geplaatst worden in de dagkanten langs de buitenzijde, geschilderd in de kleur van het schrijnwerk;*
- *het oogvormig raam in het fronton is het enige nog originele schrijnwerk.*

Dit raam dient daarom behouden te blijven. Indien gewenst kan hier een achterzetraam langs de binnenzijde geplaatst worden. Dit historisch raam mag niet geschuurd worden vooraleer hierop de originele kleurstelling bepaald is;

- *de voorzijde van het dak (mansarde + hellend dak) werkt u af met vernagelde natuurleien (niet vast te zetten met haken);*

- *de 2 nieuwe dakvlakvensters in het hellend dak voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel. Deze dient u in te werken in het dakvlak (geen opbouwmodel) en dient u uit te lijnen op de onderliggende traveeën;*

- *de 2 huidige dakvensters/dakkapellen in het mansardedak zijn niet origineel en doen afbreuk aan het beschermde exterieur van dit 18^{de} eeuwse herenhuis. Ofwel worden deze 2 dakkapellen gesupprimeerd, ofwel worden ze hernomen naar correct 18^{de} eeuwse model. In dat geval zijn detailtekeningen voorafgaand voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;*

- *de centrale insnijding in het hellend dak is aanvaardbaar mits het dakvlak rondom de uitsparing voldoende duidelijk doorloopt;*

- *de kleurstelling van alle te schilderen houten onderdelen (ramen, deur, kroonlijsten...) bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed;*

- *vóór uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap Onroerend Erfgoed:*

o uitvoeringstekeningen per type schrijnwerk (aanzichten + horizontale en verticale snede);

o uitvoeringsdetail van aansluiting binnenisolatie met nieuw buitenschrijnwerk in de voorgevel van het 18^{de} eeuwse herenhuis aan de Kwaadham;

o uitvoeringsdetails van kroonlijsten (zowel 1^{ste} als 2^{de} kroonlijst van de mansarde);

o uitvoeringsdetail centrale uitsparing in het hellend dak;

o uitvoeringstekeningen van dakkapellen in mansardedak;

o technische fiches van alle te gebruiken materialen: type glas, type hang- en sluitwerk, type dakvlakramen, type dakleien, type nok- en randafwerkingen enz.;

o stalen van het buitenste glasblad, hang- en sluitwerk;

o kleurcodes van alle te schilderen elementen.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming.

Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid)."

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigerings zijn bekend:

* Op 28/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken aan trapzaal en burelen en plaatsen van staande vensters in het dak. (Litt. K-7-64)

* Op 31/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de houten vloeren door vouten van gewapend beton en tot het uitvoeren van binnenaanpassingen. (Litt. K-24-67)

* Op 25/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de stapelruimte en het verbouwen van de gevel kant Duivelsteeg. (Litt. K-6-68)

* Op 07/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een etherkelder op een koer binnen het complex voor een voorraad van 2000 liter. (KW K-22-72)

* Op 20/04/1976 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen handelscomplex tot een gebouw met 78 studio's en 23 appartementen met parkings. (Litt. K-22-75)

* Op 11/10/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (gedeelten van de voor- en achtergevels incl.) van een handelscomplex tot een gebouw met 25 appartementen, 75 studio's en 35 autobergplaatsen (herneming litt. k-22-75 dd. 20-04-1976). (Litt. K-19-76)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

1.5.1 Beschrijving omgeving

De voorliggende aanvraag betreft een projectgebied bestaande uit 6 percelen die in de praktijk behoren tot één gebouw. Dit gebouw is, met uitzondering van één perceel waar zich een woning bevindt (hoek Kwaadham Ursulinenstraat), een volledig bouwblok dat gelegen is langsheen de Kwaadham, Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg, en bevindt zich in de 'Binnenstad' van Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarvan de hoofdgebouwen hoofdzakelijk 2 tot 3 bouwlagen tellen, afgewerkt met een dakvolume. De woonfunctie primeert in deze buurt, maar enkele panden zijn ingevuld met functies zoals handel of diensten.

De projectsite bestaat voornamelijk uit 3 bouwlagen afgewerkt met platte en schuine daken. Het gebouw bevindt zich op de rooilijnen waarbij er nog een middenbeuk is voorzien in het binnengebied dat loopt van de Kwaadham tot de Erpelsteeg. Het hele bouwblok is verhard en/of bebouwd. Aan de zijde Kwaadham bevindt zich de hoofdtoegang tot het gebouw. Op de hoek van de Erpelsteeg en Ursulinenstraat bevindt zich een onderdoorgang naar het binnengebied, dat toegang biedt tot fietsenstalling en autostallingen.

Op de site zijn 25 appartementen, 75 studio's en 35 autobergplaatsen vergund (Litt. K-19-76). In de praktijk zijn er ca. 150 bewoners op de site, verdeeld over 105 entiteiten.

1.5.2 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het deels slopen, deels renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning .

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ Sloop middenbeuk en sloop tussenvloeren van de gebouwen Ursulinenstraat en Duivelsteeg

De bestaande middenbeuk, die loopt van de Kwaadham tot Erpelsteeg, met een oppervlakte van 160 m² en kroonlijsthoogte van ca. 13,4 m wordt integraal gesloopt. Hierdoor worden de bestaande binnengebieden geconnecteerd (zie ook 3/ Binnengebied). Verder wordt de bestaande distributiecabine (gelijkvloers middenbeuk) verwijderd en verplaatst naar een zone op het gelijkvloers kant Ursulinenstraat. Ook worden er verschillende vloerplaten afgebroken (gebouwen Ursulinenstraat en Duivelsteeg) omdat de vrije hoogte hiertussen niet voldoet aan de hedendaagse eisen.

Verschillende binnenmuren in het bestaande pand worden gesloopt om zo een open structuur te krijgen i.f.v. de nieuwe onderverdeling.

2/ Renovatie en uitbreiding gebouw

Renovatie algehele pand

Om het nieuwe programma vorm te geven in het bestaande pand wordt er een nieuwe inrichting voorzien. Hierbij worden nieuwe binnenwanden en op enkele locaties nieuwe tussenvloeren voorzien. Verder wordt het pand (grotendeels) integraal toegankelijk gemaakt via een lift in de beuk langsheen de Erpelsteeg, gecombineerd met hellingen. Op de bovengrondse verdiepingen bevinden zich de verschillende kamers met de bijhorende sanitaire cellen en leefkeukens.

Op het gelijkvloers bevindt zich een co-chill die ook gebruikt kan worden voor bezoekers, een fietsenberging, distributiecabine, klantencabine, technische ruimten en afvalberging. Verder worden de gevelopeningen langs de Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg aangepast aan de nieuwe interne invullingen. Daarbij krijgen de drie beuken een eenduidige vormgeving met horizontale lijnen in het buitenschrijnwerk. Er wordt gekozen voor 2 duidelijke toegangen tot het pand: één langs de Kwaadham (bestaande toegang) en één via de fietsenberging op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. De overige bestaande toegangen langs de andere straten worden gesupprimeerd. Wel blijven er vluchtwegen voorzien langs de Duivelsteeg en Erpelsteeg.

Uitbreiding beuken Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg

De 3 beuken, niet gelegen langsheen Kwaadham, worden uitgebreid richting het binnengebied. Namelijk ca. 5 m langsheen de Ursulinenstraat, ca. 3,30 m aan de Erpelsteeg en ca. 4,30 m langsheen de Duivelsteeg. Dit alles heeft een totale grondoppervlakte van 233 m². De nieuwe volumes krijgen dezelfde kroonlijsthoogte als het bestaande gebouwdeel dat wordt uitgebreid.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de aanpalenden maar enkel naar het eigen binnengebied.

Dakvolume uitbreiding Herenhuis Rococo Kwaadham

Het herenhuis in rococo wordt voorzien van een afgewerkt mansardedak. Zo wordt er een nieuwe bouwlaag voorzien die langsheen de rooilijn een hellend vlak heeft, als afwerking van de mansarde. Dit loopt langs de achterzijde door als volwaardige bouwlaag in het verlengde van de bestaande achtergevel.

De nieuwe nok ligt evenwijdig aan de Kwaadham en ligt op 16,44 m boven het trottoirpeil (ca. 4,10 m boven het bestaande afgeknotte mansardevolume).

De kroonlijsthoogte langs de achterzijde heeft een hoogte van 15,86 m t.o.v. het trottoirpeil. In het pand bevinden zich 5 bouwlagen aan de achterzijde, naar het binnengebied. Het afgewerkte dakvolume wordt over de gehele breedte van het pand Kwaadham 3-5 voorzien, met een totale breedte van 15,33 m.

De afwerking van het dak betreft een wijziging van scheimuur naar de linkse, en enige aanpaler, Kwaadham 5-5b. Zo wordt het hellend vlak van de aanpaler gevolgd maar wordt de nieuwe nok ca. 2,50 m boven de nok van de aanpaler voorzien. Verder wordt in deze uitbreiding een inpandig terras voorzien dat behoort tot de coachwoning. Dit wordt uitgewerkt als een uitsparing (breedte van 3,65 m) in het hellend dakvlak, met een afstand tot de linkse aanpaler van ca. 6 m.

Dakvolume uitbreiding Duivelsteeg

Langsheen de Duivelsteeg bevindt er zich in de bestaande toestand een volume bestaande uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak en is het laagste volume van het hele bouwblok. Het ontwerp voorziet de afwerking van deze beuk met een hellend dak langsheen het openbaar domein (helling t.o.v. kroonlijst van 40,50°) dat doorloopt naar een volwaardige 4^e bouwlaag naar het binnengebied toe. De kroonlijsthoogte van de Duivelsteeg blijft onveranderd, de kroonlijst van de 4^e bouwlaag bevindt zich ca. 3,50 m boven de bestaande kroonlijst en 14,30 m boven het trottoirpeil.

Technisch volume Ursulinenstraat en Erpelsteeg

Boven op de beuken aan de Ursulinenstraat en Erpelsteeg wordt er een teruggetrokken volume voorzien. Dit volume houdt minimum 6,30 m afstand t.o.v. de voorbouwlijn/rooilijn en heeft een maximale hoogte van 2,50 m (t.o.v. de bestaande kroonlijsthoogte). Deze lagen worden ingericht als technische volumes die zich net achter de achtergevel (naar het binnengebied toe) inplanten. Deze volume uitbreidingen brengen geen wijziging van scheimuur mee met de aanpaler Kwaadham 5-5b.

3/ Binnengebied

Het binnengebied wordt door de sloop van de middenbeuk één aaneengesloten ruimte met een totale oppervlakte van 345 m². Daarvan wordt ongeveer 254,50 m² onverhard en vergroend ingericht.

Momenteel is het volledige binnengebied verhard en doet het dienst als fietsenstalling en parkeerplaatsen voor auto's. Het ontwerp voorziet in een ontpit en vergroend binnengebied, waarin wandelpaden worden aangelegd die de inkom aan de Kwaadham verbinden met de fietsenberging in de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Daarnaast zal het binnengebied ook functioneren als circulatieruimte, die de verschillende beuken met elkaar en met de fietsenberging verbindt.

4/ Programma

Het bestaande pand betreft een meergezinswoning bestaande uit 105 kleinere woonentiteiten.

De aanvraag omvat de functiewijziging van dit pand naar grootschalige studentenhuisvesting, van wonen naar gemeenschapsvoorziening.

Het project omvat 181 units, 19 leefkeukens en het bijhorend sanitair.

De 181 units omvatten 13 studentenstudio's en 168 studentenkamers (waarvan ca. 77 % zonder voorzieningen). Het project voorziet tevens een co-chill (zijde Kwaadham op het gelijkvloers) ca. 79 m² groot en 4 repetitieruimten verspreid over het gelijkvloers en 3^e niveau.

Ook wordt een duplex coachwoning voorzien op het 3^e en 4^e niveau (zijde Kwaadham), met een netto vloeroppervlakte (NVO) van 121,50 m², voorzien van 2 slaapkamers.

5/ Mobiliteit

Voor de studenten worden geen autoparkeerplaatsen voorzien.

De fietsenstallingen worden verdeeld over het gelijkvloers en de kelder.

De toegang voor fietsers bevindt zich op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg, zoals dat momenteel ook het geval is. De gelijkvloerse fietsenstalling en de toegang tot de fietstrap naar de kelder liggen vlak bij de inkom van het complex, waardoor fietsers het binnengebied niet hoeven te doorkruisen. De fietstrap is geïntegreerd in het bouwvolume aan de rand van het bouwblok en neemt geen bijkomende oppervlakte van het binnengebied in. Deze trap geeft toegang tot de historische kelders onder de panden Kwaadham 3/5 en 7/9. Op het gelijkvloers worden in totaal 96 fietsenstaplaatsen voorzien (waarvan 66 in dubbellaags systeem). Ook bezoekers kunnen hun fiets hier stallen. In de kelder is ruimte voor 120 fietsen.

1.5.3 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.3.1 Algemeen

Het project betreft de renovatie van een studentenhuus.

1.5.3.2 Omschrijving bedrijf

De aanvraag heeft betrekking op het renoveren van een studentenhuusvesting met 181 kamers en een coach woning.

1.5.3.3 Omschrijving iioa

Voor het plaatsen van de regenputten en septische putten is een tijdelijke bemaling noodzakelijk. Het grondwaterpeil wordt hierbij maximaal tot 3,3 m-mv verlaagd, zodat de bemaling is ingedeeld in klasse 3. De bemaling zal in 2 fases verlopen, met name:

- Fase 1: Geprefabriceerde regenwater- en septische putten: 30 dagen.
- Fase 2: Ter plaatse te storten regenwaterput: 90 dagen.

De totale uitvoeringstermijn wordt geschat op 120 dagen.

Daarnaast wordt voor de verwarming van de studentenhuusvesting en de coach woning gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met een vermogen van 150 kW, waardoor deze is ingedeeld in klasse 3.

Tenslotte wordt er ook huishoudelijk afvalwater geloosd. Een transformator van 630 kVA wordt eveneens voorzien, deze is niet ingedeeld. Voorts wordt vermeld dat ook onderhouds- en kuisproducten worden gestockeerd, evenwel zal dit onder de indelingsdrempel blijven.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 12 juni 2025 t.e.m. 11 juli 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift en werd 1 petitielijst (19 ondertekenaars) ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

1/ Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

De schaal van het project – 181 studentenkamers – wordt als buiten proportie ervaren in verhouding tot de kleinschalige, residentiële wijk. De buurt wordt gekenmerkt door een sterke sociale samenhang, met gezinnen, ouderen en jonge starters die bewust kiezen voor duurzame verankering. De komst van een grootschalig studentencomplex zou deze balans verstoren en leiden tot meer overlast, zoals lawaai, vervuiling en verlies van rust. De wijk dreigt haar unieke woonkarakter te verliezen, wat haaks staat op het beleid van de stad om deze kwaliteiten te beschermen.

2/ Onevenwichtige stadsontwikkeling

Het project past niet binnen een visie van evenwichtige stadsontwikkeling.

De concentratie van studentenhuusvesting op één locatie ondermijnt de sociale mix en inclusiviteit waar de Stad Gent voor pleit. In plaats van een geïntegreerde ontwikkeling die aansluit bij de schaal van de wijk, dreigt het gebouw visueel te domineren en het straatbeeld te verstoren. Dit soort eenzijdige invullingen draagt bij aan een scheefgroei in de stad.

3/ Aantasting van leefbaarheid en rust

De leefdruk in de buurt zal onvermijdelijk toenemen. Nachtelijke overlast, feestgedrag, zwerfvuil en verhoogde verkeersdruk zijn reële zorgen.

Studenten respecteren niet altijd de geldende regels, en bij een grote concentratie bewoners is er altijd iemand die over de schreef gaat.

De beperkte aanwezigheid van een huisbewaarder en de moeilijkheden voor politie-interventie maken handhaving problematisch. De leefbaarheid voor vaste bewoners komt hierdoor structureel onder druk te staan.

4/ Toeristificatie van het stadscentrum

De combinatie van studentenhuisvesting en toeristische verhuur leidt tot een monocultuur waarin vaste bewoners zich niet meer thuis voelen. Dit proces van toeristificatie verdringt langetermijnbewoners en zorgt ervoor dat buurtwinkels en diensten verdwijnen. De stad verliest zo haar identiteit als leefgemeenschap en wordt steeds meer een tijdelijke verblijfplaats voor passanten.

5/ Parkeerdruk en verkeerstoeename

Hoewel studenten gemiddeld minder auto's bezitten, zal het project leiden tot meer verkeersbewegingen door leveringen, bezoekers en deelfervoer.

De parkeerdruk in de wijk is nu al hoog, met wildparkeren als gevolg. Het project voorziet onvoldoende in extra parkeergelegenheid of laad- en loszones. Bovendien is de fietsenstalling in de kelder slecht toegankelijk, wat ertoe zal leiden dat fietsen in de publieke ruimte worden achtergelaten, met hinder voor voetgangers en bewoners tot gevolg.

6/ Ongelijke spreiding van studentenhuisvesting

Het project druist in tegen het gemeentelijk beleid dat inzet op een evenwichtige spreiding van studentenhuisvesting over de stad. Een concentratie van deze omvang in een woonstraat is niet aanvaardbaar en ondermijnt de diversiteit en balans in de wijk. Woonstraten moeten prioritair voor bewoning worden behouden, zoals ook het standpunt is van de bevoegde schepen.

7/ Milieu- en geluidsbelasting

De intensieve bezetting van het gebouw zal leiden tot verhoogde geluidsproductie, onder meer door technische installaties, verkeer, buitenverblijf en nachtelijke activiteit. De verhoging van het gebouw met een extra verdieping zal geluiden nog meer doen weerkaatsen in de smalle straten. Ook de luchtkwaliteit kan verslechteren. Een degelijke milieueffectrapportage ontbreekt, terwijl de impact aanzienlijk kan zijn.

8/ Licht en zicht

De geplande verhoging van het gebouw zal leiden tot verlies van zonlicht en uitzicht voor omwonenden. Hoewel in de projectnota wordt gesteld dat de impact beperkt is, worden deze beweringen nergens onderbouwd. Er is geen analyse van de lichtinval doorheen de seizoenen, wat nochtans essentieel is om de werkelijke impact te beoordelen.

9/ Gebrek aan participatie

De buurtbewoners voelen zich niet betrokken bij het project.

Ondanks de ambities van de Stad Gent om burgers actief te betrekken bij stadsontwikkeling, is er geen overleg of inspraak geweest. Dit gebrek aan participatie staat in schril contrast met andere projecten in de stad, waar co-creatie wel centraal stond. Het negeren van de buurt ondermijnt het vertrouwen in zowel de ontwikkelaar als het stadsbestuur en getuigt van een gebrek aan respect voor de lokale gemeenschap.

10/ Verzoek tot weigering van de vergunning

Gezien de disproportionele schaal van het project, de negatieve impact op de leefomgeving, het gebrek aan participatie en de tekortkomingen op vlak van mobiliteit en milieu, vragen de buurtbewoners met aandrang om de omgevingsvergunning te weigeren. Ze pleiten voor een herziening van het project, met respect voor de draagkracht van de wijk en de principes van evenwichtige stadsontwikkeling."

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"1/ Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

Het pand is momenteel vergund als kamerwoning en biedt onderdak aan ongeveer 150 bewoners. In de praktijk blijkt dat vooral studenten van het conservatorium en doctoraatsstudenten hier verblijven. Het voorgestelde ontwerp bestendigt deze situatie door het gebouw officieel om te vormen tot grootschalige studentenhuisvesting met 181 kamers en één coachappartement. Aangezien de bestaande toestand al een intensief gebruik kent, zal de bijkomende belasting op het perceel in de

praktijk beperkt toenemen. Om de impact op de omgeving te beperken, worden in het ontwerp slechts twee toegangen tot het pand voorzien: één aan de Kwaadham en één aan de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Hierdoor worden de andere omliggende straten ontlast van doorgaand bewonersverkeer. Het ontwerp voorziet ook in een conciërge- of coachappartement, zodat een inwonende coach toezicht kan houden en indien nodig kan ingrijpen. In de huidige situatie is er al een conciërge aanwezig die deze rol vervult. Uit onderzoek door de Dienst Preventie blijkt dat de aanwezigheid van een inwonende coach effectief bijdraagt aan het snel en rechtstreeks aanpakken van hinder of overlast, waardoor klachten efficiënt kunnen worden opgevangen en opgelost.

2/ Onevenwichtige stadsontwikkeling

De voorbije 20 jaar is het aantal studenten in Gent verdubbeld. Meer dan de helft van de Gentse studenten zit ook op kot. De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat echter niet. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van studentenhuisvesting wordt elk jaar duidelijker, de diensten van de Stad en hoger onderwijsinstellingen worden overstelpt met vragen naar huisvesting.

Als gevolg hiervan woont een kwart van de kotstudenten in gezinswoningen en appartementen. Uit enquêtes blijkt dat dit zou gaan over een 10.000-tal studenten in 3.700 gezinswoningen of appartementen.

De vraag om residentiële buurten niet aan te snijden voor studentenhuisvesting, is bijgevolg onmogelijk. Elke buurt bevat immers reeds studenten.

Ook de vraag om residentiële buurt niet verder aan te snijden met studentenhuisvesting, is onmogelijk. De nood aan studentenhuisvesting is zodanig hoog dat zij niet enkel kan geconcentreerd worden in de gekende studentenbuurten. Daarenboven moet i.f.v. een dynamische stedelijke context steeds een monofunctionaliteit vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Ook voor de sociale cohesie is verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Essentieel hierbij is dat hinder vermeden moet worden. Om de samenleving tussen studenten en niet-studenten in de stad zo optimaal mogelijk te organiseren, kiest de Stad er daarom bewust voor om in te zetten op 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten' waaraan telkens een specifiek traject gekoppeld is met aandacht voor de locatie, het ontwerp en het beheer.

Met 'het beheer' 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. Weet dat een correct beheer daarenboven niet enkel relevant is voor omwonenden maar ook voor de inwonende studenten van het project zelf.

3/ Aantasting van leefbaarheid en rust

De stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) 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.

4/ Toeristificatie van het stadscentrum

Het voorgestelde ontwerp vormt geen nieuwe invulling, maar een bestendiging van het bestaande gebruik als studentenhuisvesting. Er is geen combinatie met toeristische verhuur voorzien. De functie blijft dus in lijn met wat vandaag al aanwezig is op het perceel. Daarnaast sluit het ontwerp aan bij de

visie van Ruimte voor Gent, die inzet op verweving van functies in de stad. Dit betekent dat verschillende woonvormen en gebruikersgroepen naast elkaar kunnen bestaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefkwaliteit of de identiteit van de buurt. Door het behouden van een coachappartement en het beperken van de toegangen, wordt bovendien actief ingezet op leefbaarheid en toezicht.

5/ Parkeerdruk en verkeerstoename

De Stad stelde een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. In dit parkeerplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen studentenhuysvestingsprojecten en andere functies. 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. Voor de beoordeling van de fietsenberging, die positief is, wordt verwezen naar de Omgevingstoets.

6/ Ongelijke spreiding van studentenhuysvesting

Het voorgestelde ontwerp vormt geen nieuwe invulling, maar een bestendiging van het bestaande gebruik. Het pand is reeds jarenlang (ook) in gebruik door studenten, en het ontwerp formaliseert deze situatie zonder een inhoudelijke wijziging van de functie. Binnen het gemeentelijk beleid wordt steeds gestreefd naar een evenwichtige spreiding van studentenhuysvesting over de stad. Daarbij wordt elke locatie afzonderlijk afgewogen op basis van haar context. Gelet op de huidige toestand van het pand wordt deze site beschouwd als een optimalisatie van het bestaande pand. Daarnaast sluit het ontwerp aan bij de visie van Ruimte voor Gent, die inzet op verweving van functies in woonstraten. Studentenhuysvesting kan, mits goed ingebed en beheerd, deel uitmaken van een diverse en leefbare wijk.

7/ Milieu- en geluidsbelasting

Het aspect geluid afkomstig van de aangevraagde ingedeelde activiteiten wordt verder besproken bij OMGEVINGSTOETS - Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten. Verder werd er aan het dossier een voldoende MER-screening toegevoegd om het project correct te beoordelen.

8/ Licht en zicht

De geplande dakuitbreidingen zijn ontworpen binnen een hellingshoek van maximaal 45° ten opzichte van de bestaande bouwlijn en kroonlijst. Hierdoor blijven ze binnen het visuele profiel van het huidige gebouwwolume en veroorzaken ze geen bijkomende lichtbelemmering voor de omliggende panden. Hoewel in de projectnota wordt gesteld dat de impact beperkt is, is het belangrijk te benadrukken dat door deze dakvorm de zonlichttoetreding en het uitzicht van de omwonenden niet negatief beïnvloed worden. De uitbreiding blijft binnen de contouren die stedenbouwkundig als aanvaardbaar worden beschouwd, waardoor bijkomende schaduwwerking uitgesloten is.

9/ Gebrek aan participatie

De afweging tot participatie wordt bij elk project zorgvuldig gemaakt. In dit geval werd participatie niet als noodzakelijk beschouwd, aangezien het ontwerp een bestendiging betreft van de bestaande functie. Zie ook Beschrijving. Hierdoor werd geoordeeld dat de impact op de buurt in theorie beperkt blijft. Er werd geen formeel buurtinformatiemoment georganiseerd, maar gezien de aard van het project en het beperkte verschil met de huidige situatie, werd dit als aanvaardbaar beschouwd.

10/ Verzoek tot weigering van de vergunning

Voor de beoordeling van het project wordt er verwezen naar de Omgevingstoets."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977)

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma: grootschalige studentenhuysvesting

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuysvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden t.a.v. mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuysvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag.

1/ Locatie

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt.

Inplanting in het ruimere stadsweefsel

De locatie van de aanvraag bevindt zich in de binnenstad. In de binnenstad bevinden zich verschillende campussen en zijn ook alle nodige voorzieningen voor studenten aanwezig (supermarkten, ontmoetingsruimte ...). De plaats is tevens goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bushaltes. Aan de nabijgelegen straten (Vlaanderenstraat, Korenmarkt, etc.) verknopen ook verscheidene tram- en buslijnen. Daarnaast beschikken de omliggende straten over goede voetgangers- en fietsinfrastructuur. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt

Met het project wordt een studentengemeenschap van ca. 181 studenten ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de binnenstad.

De gewenste functie van studentenhuysvesting is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuysvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

Bestaande toestand gebouw

Daarnaast toont de bestaande toestand aan dat het gebouw reeds bewoond wordt door studenten en dat deze aanwezigheid werkbaar is binnen de buurtcontext. Het voorgestelde ontwerp bouwt hierop verder en formaliseert een gebruik dat al verankerd is in de omgeving.

2/ Gebouw

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

Huidige aanvraag houdt hier rekening mee.

De toegangen tot de studentenhuysvesting worden via het openbaar domein beperkt tot slechts twee ingangen: één aan de hoofdingang langs de Kwaadham en één via de bestaande toegang tot de binnentuin op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Door deze keuze blijft de hinder voor de omgeving beperkt. De interne circulatie van het pand wordt volledig opgevangen binnen het gebouw en de binnentuin, waardoor de kleine en smalle omliggende straten zoveel mogelijk worden ontzien. Dit draagt bij aan een rustige en leefbare buurtcontext.

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

In de bestaande toestand is het perceel volledig verhard en ontbreekt er bruikbare privatieve buitenruimte. In de nieuwe situatie wordt een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd die uitsluitend een verblijfs- en circulatiefunctie krijgt, en dus niet langer gebruikt wordt voor het stallen van wagens of fietsen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de site te vergroenen, wat een duidelijke meerwaarde betekent voor de leefkwaliteit binnen de studentenhuysvesting.

De leefkeukens worden zoveel mogelijk georiënteerd naar de binnentuin, zodat ze niet grenzen aan bestaande bewoning in de omliggende straten. Dit draagt bij aan het beperken van mogelijke

geluidshinder voor de buurt. Daarnaast voorziet het ontwerp in een coachappartement binnen het gebouw, waardoor er permanent toezicht is en er snel kan worden ingegrepen bij eventuele overlast. Samen met de beperkte toegangen en interne circulatie zorgt deze inrichting ervoor dat de impact op de omgeving minimaal blijft en de leefbaarheid van de buurt gevrijwaard wordt.

3/ 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. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) daarom de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke 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.

4/ Conclusie

De gevraagde studentenhuisvesting bevindt zich op een geschikte locatie en kan zodanig ontworpen en beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

Verbouwingswerken/uitbreidingen: grootschalige studentenhuisvesting

De aangevraagde sloop-, verbouwings- en uitbreidingswerken worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De dakuitbreidingen worden gelezen als een afwerking van het bestaande dakprofiel en blijven binnen de 45°-regel ten opzichte van de huidige kroonlijsthoogte, waardoor de impact op aanpalende gebouwen en de omgeving beperkt blijft. Ook de interne verbouwingswerken zijn vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar en voldoen aan het algemeen bouwreglement. Enkel de achterdeur van het rococo herenhuis dient bijkomend aangepast te worden in functie van de toegankelijkheidsverordening.

Het project brengt op een doordachte manier kamers, een coachappartement, fietsenstallingen, collectieve ruimtes en repetitieruimtes samen. Door het voorzien van repetitieruimtes wordt bewust ingezet op een doelgroep die vandaag al aanwezig is in het gebouw, namelijk studenten van het conservatorium. Hierdoor blijft de effectieve invulling van bewoners in grote lijnen gelijkaardig aan de huidige situatie.

Het ontwerp vertrekt vanuit de bestaande kwaliteiten en structuur van het gebouw, zonder onnodige complexiteit toe te voegen. De koer wordt omgevormd tot een ontpit hart van de site, met een zorgvuldig uitgewerkt landschapsonwerp dat bijdraagt aan de leefkwaliteit van de studenten.

Mobiliteit

De site is gelegen in het stadscentrum en is uitstekend bereikbaar via alle vervoersmodi: te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en de auto.

Aantallen:

Aangezien het project zich bevindt in de binnenstad, binnen de rode zone conform de parkeerrichtlijnen, worden auto's op deze locatie actief geweerd. Dit beleid maakt het mogelijk om geen autostaanplaatsen te voorzien, wat bovendien aansluit bij de doelgroep van het project, waarvoor autogebruik niet noodzakelijk is.

Het niet voorzien van autostaanplaatsen is conform de geldende parkeerrichtlijnen en wordt als aanvaardbaar beschouwd.

Voor fietsers worden in totaal 216 fietsparkeerplaatsen ingetekend, waarvan 96 op het gelijkvloers en 120 in de ondergrondse kelder, toegankelijk via een geïntegreerde fietshelling. Hoewel dit voorstel

vier plaatsen minder voorziet dan het vereiste aantal (184 voor bewoners en 36 voor bezoekers), wordt dit als aanvaardbaar beschouwd. Gezien de herbestemming van de historische kelder tot fietsenstalling, de maximale inzet op fietsvoorzieningen en het respect voor erfgoedwaarden, kan worden ingestemd met het voorgestelde aantal. Van de kelder, die herbestemd wordt tot fietsenstalling, is het belangrijk om op te merken dat de historische vloeren, muren en gewelfstructuren van de kelders in hun oorspronkelijke staat zichtbaar blijven.

Uitvoering fietsenberging:

De gelijkvloerse fietsenstalling heeft een plafondhoogte van 2,45 meter, wat doorgaans aan de lage kant is voor een fietsenberging. Gelet op de bestaande toestand en de toepassing van een aangepast dubbellaags systeem, kan hiermee echter akkoord worden gegaan. Er worden maximaal 30,60% van de fietsen dubbellaags geplaatst, wat conform de richtlijnen is.

De ondergrondse fietsenstalling, toegankelijk via een luie trap (conform de richtlijnen), wordt ingericht met een hoog-laag-systeem en is conform de richtlijnen uitgetekend. Hoewel de doorgangen naar deze kelder eerder beperkt zijn, wordt dit aanvaardbaar geacht gezien de erfgoedwaarde en de bestaande structuur van de historische kelder. Aangezien het project gericht is op studentenhuysvesting, hoeven er geen buitenmaatse fietsenstallingen voorzien te worden. Het voorstel sluit aan bij de noden van de doelgroep en houdt rekening met de ruimtelijke en erfgoedtechnische context van de site.

Toegang fietsenberging:

De toegang voor fietsers bevindt zich, zoals vandaag, op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Bezoekers worden via discrete signalisatie naar deze ingang geleid, maar het is belangrijk dat dit voldoende duidelijk gecommuniceerd wordt. De fietsenstallingen op het gelijkvloers en in de kelder liggen vlak bij deze toegang, waardoor fietsers het binnengebied niet hoeven te doorkruisen. Beide fietsenstallingen zijn afgesloten met een badgesysteem, maar er is geen afzonderlijke voorziening voor bezoekers. Studenten moeten hun bezoekers zelf toegang verlenen, wat minder gebruiksvriendelijk is. Het is mogelijk om bezoekersstallingen achter de toegangsdeuren te voorzien, op voorwaarde dat studenten deze poorten (zowel de toegang tot de site als tot de fietsenstalling) vanuit hun kamer kunnen bedienen. Zonder een vlot toegankelijk systeem bestaat het risico dat fietsen op oneigenlijke plaatsen gestald worden.

Dit wordt mee opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Mobiliteitseffecten- verkeersgeneratie en circulatie:

Er worden geen aanzienlijke mobiliteitseffecten op de omgeving verwacht. Hoewel het aantal kamers stijgt van 104 naar 181, neemt het aantal effectieve bewoners slechts toe van 148 naar 181, wat een beperkte impact betekent.

Mobiliteitseffecten- aansluiting op het openbaar domein:

De inplanting van het complex in de stad blijft ongewijzigd. Enkel binnen het bouwblok worden wijzigingen doorgevoerd, zoals de sloop van de centrale vleugel en toevoeging van nieuwe volumes. Er blijven twee hoofdtoegangen behouden: één aan Kwaadham en één op de hoek van de Ursulinenstraat en Erpelsteeg. Er worden geen nieuwe toegangen vanaf het openbaar domein gecreëerd; beide ingangen leiden naar het centrale binnengebied.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

...

CONCLUSIE

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

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit KWAADHAM.U_ technische installatie en Bemaling Kwaadham Upkot met inrichtingsnummer 20250313-0028 en 20250411-0073 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
KWAADHAM.U_ technische installatie, 20250313- 0028:	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een	5516 m ³ /jaar

3.2.2°a)	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van huishoudelijk afvalwater met maximaal debiet van 5516 m ³ /jaar, 15m ³ /dag en 0,6m ³ /uur Nieuw	
KWAADHAM.U technische installatie, 20250313- 0028: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (lucht/water) ikv omgevingsvergunningaanvraag bouwen van een grootschalig studentenhuysvestingsproject met 181 kamers + coach woning Nieuw	150 kW
Bemaling Kwaadham Upkot, 20250411-0073: 53.2.2°a)1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van meer dan 30.000 m ³ en max. 180.000 m ³ en de verlaging van het grondwaterpeil wordt beperkt tot max. 4 m onder het maaiveld en het netto opgepompt volume per dag bedraagt max. 1000 m ³ Bemaling regenwater- en septische putten: - Maximaal debiet = 335m ³ /dag of 14,0m ³ /u Nieuw	38000 m ³

Legt volgende voorwaarden op: ... (zie Omgevingsloket)."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is eigenaar van studentenkoten in volgende panden in het centrum van Gent: Iepenstraat 110, Lange Violettestraat 78/80, Verlorenkost 5/7 en Sint-Lievenslaan 9. De dichtstbij zijnde studentenkoten bevinden zich op ca. 1 km van de bouwplaats.

Zij beroept zich op een 'commercieel of concurrentieel belang' om in beroep te komen. Zij merkt op dat 'studenten steeds vaker kiezen voor dergelijke grootschalige studentenhuysvesting omwille van hun specifieke gemeenschapsvoorzieningen, wat de verhuur voor haar bemoeilijkt'.

Ten gronde worden volgende beroepsgrievens aangebracht:

- Strijdigheid met de gewestplanvoorschriften m.b.t. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De nieuwe functie is gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag moet omwille van voormelde redenen in overeenstemming zijn met artikel 5.1.0, 2^e lid van het Inrichtingsbesluit. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet Uw Deputatie uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de impact van de omgevingsvergunningaanvraag op deze omgeving.

Noch het CBS, noch de aanvrager gaan hier dieper op in.

De aanvraag voorziet quasi in een verdubbeling van het aantal studenten in een residentiële wijk, wat – gelet op de schaal – niet past in dergelijke residentiële omgeving.

Daarnaast gaat de aanvraag op geen enkele manier in op de impact van de schaalvergroting op het straatbeeld van de omliggende straten en de Sint-Baafskathedraal, wat – gelet op de ligging in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde – nochtans wél vereist was.

- De aanvraag voorziet o.a. in oefenruimtes voor studenten van het Conservatorium en stelt om die reden dat de muziek mogelijks in de straten hoorbaar zal zijn.

Evenwel werd de exploitatie van dergelijke ingedeelde inrichting of activiteit niet in de aanvraag opgenomen. De te verwachten geluidshinder is onaanvaardbaar in de residentiële context.

- Er worden geen parkeerplaatsen voorzien, zelfs niet voor de studentencoach en eventuele partner, terwijl de Kwaadham op vandaag wel degelijk een parkeerproblematiek kent.

- De gevraagde schaalvergroting doet manifest afbreuk aan de bouwhoogte van de tegenoverliggende woningen in de Ursulinenstraat, Erpelsteeg en Duivelsteeg. Dit geldt des te meer,

nu het merendeel van voormelde tegenoverliggende woningen opgenomen zijn als bouwkundig erfgoed in de Inventaris Onroerend Erfgoed.

- De project-m.e.r.-screening is gebrekkig, nu de aanvrager niet alle relevante effecten zorgvuldig in kaart heeft gebracht.

Inzake onroerend erfgoed gaat de aanvraag niet dieper in op de schaalvergroting van de bestaande gebouwen op de erfgoedwaarden van het straatbeeld en de nabijgelegen gebouwen.

Inzake mobiliteit wordt niet ingegaan op het feit dat geen parkeerplaats wordt voorzien voor de studentencoach en eventuele partner.

Inzake geluid wordt gesteld dat de muziek *"al dan niet als storend ervaren [zal] worden."*

Inzake cumulatieve effecten wordt vermeld dat *"geen aanzienlijke effecten met betrekking tot dit punt te verwachten zijn"*, maar dit wordt niet aannemelijk gemaakt.

1.9 Verweernota namens de aanvrager

Op 17 december 2025 werd een verweernota namens de aanvrager op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Erika Rentmeesters en mr. Robrecht Van Steenkiste, advocaten te Sint-Niklaas. In deze verweernota wordt nogmaals geargumenteed – nadat dit ook reeds was opgeworpen in een replieknota die op 4 november 2025 op het Omgevingsloket werd geplaatst – waarom het derdenberoep volgens hen niet ontvankelijk is.

Gezien het structureel tekort aan studentenkamers in Gent, zullen bijkomende studentenaccommodaties geenszins een negatieve invloed hebben op de vraag naar studentenkoten in Gent, dus ook niet op de vraag naar de studentenkoten van appellante.

De marktpositie van appellante zal dan ook niet beïnvloed worden door huidige aanvraag, nu zij een ander type koten aanbiedt dan die van de aanvraag en zij zich bijgevolg niet in dezelfde markt van studenten begeeft.

Concreet moet er dus worden aangetoond waarom de panden van appellante aan een veel lagere prijs (of helemaal niet) verhuurd zouden geraken omwille van de vergunning. Een ander aanbod zorgt er juist voor dat zij geen concurrenten zijn, maar dat het type koten zorgt voor een variatie aan types die elkaar aanvullen.

Appellante slaagt er niet in om duidelijk te maken waarom zij hinder door de aanvraag zou kunnen ervaren. Geen enkel bewijsstuk wordt aangevoerd om concreet aan te tonen dat er individuele commerciële schade zou kunnen zijn, zelfs niet potentieel, die door de bestreden beslissing zelf veroorzaakt wordt.

Er is dan ook geenszins sprake van een commercieel belang waarbij er een voldoende geïndividualiseerd oorzakelijk verband zou kunnen zijn tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde hinder.

Een en ander is inmiddels ook gebleken uit een overleg dat plaatsvond tussen aanvrager en appellante om na te gaan welke inhoudelijke bezwaren men nu heeft tegen het project en hoe aanvrager daar eventueel aan tegemoet zou kunnen komen. Uit het overleg bleek dat appellante eigenlijk helemaal geen bezwaar heeft tegen het project op zich, en enkel vroeg om een financiële schadevergoeding. Dit bevestigt dus des te meer dat appellante enkel om financiële redenen deze procedure voert en niet om stedenbouwkundige redenen.

Voorts wordt in de verweernota ingegaan op de hierboven door appellante opgeworpen beroepsargumenten.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Deze instantie bracht op 26 november 2025 volgend advies uit:

"Artikel 6.4.6. van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed advies verleent inzake administratieve beroepen die betrekking hebben op beschermd onroerend erfgoed en meer bepaald die gevallen waar in de beroepsprocedure middelen worden opgeworpen over een verplicht advies van het agentschap Onroerend Erfgoed in eerste aanleg. Dit is in voorliggend dossier niet het geval. De VCOE zal daarom geen advies uitbrengen."

1.10.2 Provinciale dienst Erfgoed

Gezien het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie rubriek 1.3.3) enkel betrekking heeft op het als monument beschermde gebouw Kwaadham 9-89, en niet op de andere gebouwen die tot het perceel van de aanvraag behoren (waaronder één Inventaris pand, zie rubriek 1.2) en welke volgens het gewestplan allen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde liggen, werd vooral m.b.t. deze 'andere gebouwen' het advies van de provinciale dienst Erfgoed gevraagd, inzonderheid voor de toetsing aan artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit (zie verder de 'juridische toets').

De provinciale dienst Erfgoed bracht op 19 december 2025 volgend advies uit:

"Juridisch (erfgoed)kader"

De erfgoedobjecten 'Herenhuis', gelegen Kwaadham 9-89 te Gent, is opgenomen als bouwkundig element op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De laatste vaststelling is geldig sinds 20-06-2023.

Voor sloopvergunningen of een functiewijziging van vastgesteld bouwkundig erfgoed dient de vergunningverlener, de lokale overheid, na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden.

Hierbij dient de overheid zich te houden aan de zorgplicht (cf. Onroerenderfgoeddecreet artikel 4.1.9) De vergunningverlenende overheid is verplicht om haar beslissingen in het kader van vergunningsaanvragen m.b.t. waardevol erfgoed te motiveren (cf. Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen).

De projectsite is gelegen in de bufferzone van UNESCO Werelderfgoed. UNESCO beschrijft een bufferzone als 'een gebied dat de erkende werelderfgoedsite omringt of erbij aansluit en waarin bijkomende regels en beperkingen gelden over het gebruik en de ontwikkeling ervan. De bufferzone kan bestaan uit de onmiddellijke omgeving van het werelderfgoed, belangrijke zichten op de site en andere gebieden of waarden die van belang zijn voor de ondersteuning van de site en diens bescherming'.

*De **projectsite** is gelegen in 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' (**CHE-gebied**).*

Verbouwingen of nieuwbouwprojecten zijn in CHE-gebied onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. Deze voorwaarden zijn gericht op behoud, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in de CHE-gebieden extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium.

Twee gebouwen op de site zijn ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

Herenhuis in rococo: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25257>

"18^{de} eeuw herenhuis in Lodewijk XV-stijl, met twee bouwlagen van zeven traveeën onder mansardedak (leien) volgens archiefstukken gedateerd 1757. Arduinen lijstgevel, gemarkeerd door een middenrisaliet van drie traveeën met bekronend driehoekig fronton, versierd met lobvormig venster met rocaillmotieven. Rechthoekige vensters gevat in platte banden die doorlopend op de borstwering panelen vormen, verrijkt met spiegels; hoekpenanten van het middenrisaliet met rocailleconsole onder het hoofdgewel."

Fraai uitgewerkte Lodewijk XV-spiegelboogdeur met kwarthol beloop op neuten en met imposten, ingeschreven in een rechthoekige omlijsting met imitatiebanden, sluitsteen met rocaillmotief en gelijkaardig ornament in de zwikken. Houten vleugel deur met gebogen tussendorpel met hoofdje en bovenlicht met smeedijzeren waaier. Deurvenster van de bel-etage van hetzelfde type en voorzien van een balkon met ijzeren leuning met uitgewerkte en vergulde rankmotieven."

Herenhuis: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/25258>

"Groot empire-getint hoekhuis met drie bouwlagen en tien traveeën brede voorgevel onder zadeldak (pannen), uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. Bepoetste en geschilderde lijstgevel, gemarkeerd door een drie traveeën breed middenrisaliet met balkon en smeedijzeren hek.

Rechthoekige vensters en gewijzigde inrijpoort; begane grond met schijnvoegen die uitstralen boven

de vensters en een cordon die de onderdorpels van de bovenvensters verbindt.
Gevelbekroning door middel van een geprofileerde cordon onder de kroonlijst op klossen.”

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden (Cfr. Beslissing eerste aanleg Stad Gent)
Bij de beoordeling van de erfgoedwaarde worden volgende aspecten in rekening gebracht:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmering, gevelafwerking en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht: van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, keldergewelven en trappartijen.
- De indeling: originele plattegrond van de functie en periode waarvoor het pand werd opgericht of werd aangepast in een latere waardevolle bouwfase.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk, lambriseringen e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand.

Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Herenhuis in rococo – Kwaadham

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt het volgende:

- Het pand werd in 1757 opgericht als herenwoning met koetshuis in de Ursulinenstraat, waarbij vermoedelijk twee bestaande woningen werden samengevoegd en grondig werden verbouwd. De voorgevel werd uitgevoerd in rococostijl.
- Eind jaren '40 of begin jaren '50 werd het woonhuis aan de zijde van de Kwaadham ter hoogte van de achtergevel opgehoogd, ook het koetshuis in de Ursulinenstraat werd van een bijkomende verdieping voorzien. Vermoedelijk werd het pand tijdens deze verbouwingswerken voorzien van een nieuwe dakconstructie in beton.
- In 1958 werd een bouwaanvraag ingediend voor het pand waarbij volgende werken werden uitgevoerd:
 - Gelijkvloerse verdieping: afbraak van een scheidingsmuur en vervangen van de houten balkenzoldering door een gewelf opgebouwd uit betonelementen.
 - Eerste verdieping: afbraak van de bestaande binnenmuren en vervangen door nieuwe binnenmuren. De houten zoldering tussen de eerste en zolderverdieping bleef behouden.
- In 1967 werd door N.V. Flandria een bouwaanvraag ingediend om in een deel van het pand de houten balkenzolderingen te vervangen door een zoldering in gewapend beton.
- De achtergevel werd in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw grondig verbouwd: ophoging met een derde bouwlaag voor 1953 en aanpassing van de rechthoekige vensteropeningen in circa 1976. De kroonlijst en de platte banden rond de vensteropeningen bleven bewaard.
- Op de kelderverdieping zijn de oorspronkelijke gewelven (deels met bepleisterde afwerking met een kruisrib), dragende muren, keldertrappen, een waterput, haard en bevloering bewaard gebleven. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.
- Op de gelijkvloerse verdieping blijkt dat met uitzondering van de buitengevels en de muren van de centrale gang de huidige binnenindeling uit 1976 dateert. Op deze verdieping bleven geen zichtbare elementen met erfgoedwaarde bewaard.
- In de kamers aan de achterzijde werd in 1976 een tussenverdieping gecreëerd die toegankelijk is via een metalen trap.
- Eerste verdieping: de houten roostering tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping werd in 1958 vervangen door een betonnen vloerplaat. Bij de verbouwingswerken uit 1976 bleven enkel de scheidingsmuren tussen de gang en de kamers grotendeels behouden. Op deze verdieping bleven wel nog verschillende 18^{de} en 19^{de} eeuwse stucwerkplafonds bewaard die erfgoedwaarde hebben.
- Zolderverdieping: met uitzondering van de buitengevels dateert de binnenindeling uit 1976, het mansardedak werd medio 20^{ste} eeuw vervangen door een plat dak waarbij enkel de opstaande kant van de mansarde bewaard bleef. De dakconstructie werd vernieuwd met uitzondering van de constructie van het driehoekig fronton en de dakkapellen ter hoogte van de voorgevel.

Herenhuis – Kwaadham 7-9

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt het volgende:

- *Het pand bestaat uit twee woningen die in 1820 werden samengevoegd en verbouwd tot één woning met aangepaste voorgevel in empirestijl. Uit het bouwhistorisch onderzoek ter plaatse is gebleken dat het volledige pand op dat moment in empirestijl werd verbouwd. De woning werd onder andere voorzien van een rotondetrapzaal, een nieuwe dakconstructie en een rijke interieurdecoratie.*
- *Bij de verbouwingswerken uit 1964 werd de rotondetrapzaal met zuilen en bijhorende koepel afgebroken. De trap werd verplaatst naar de huidige locatie en in de oude trapzaal werden nieuwe verdiepingvloeren gerealiseerd. In het dakvolume werden aan de achterzijde een dakuitbouw met staande vensters gerealiseerd.*
- *Op de kelder verdieping zijn de oorspronkelijke gewelven (deels met bepleisterde afwerking met een kruisrib), dragende muren, keldertrappen, een waterput, haard en bevloering bewaard gebleven. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.*
- *Op de gelijkvloerse verdieping blijkt dat de interieurindeling bij de verbouwing van 1976 grondig aangepast werd. De indeling van de ruimtes aan de straatzijde bleef grotendeels behouden, terwijl de ruimtes ter hoogte van de achtergevel aangepast werden.*
- *In de doorrit, inkomhal en centrale gang bleven de bakstenen vloer met arduinen boordsteen, bepleisterde en geschilderde wanden, tongewelven voorzien van rozetten gevat in vijfhoekige nissen met eier- en parellijsten bewaard. De doorgang naar de hal is ingevuld met een dubbele houten paneeldeur uit ca. 1820. Deze elementen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden.*
- *Ook op de eerste verdieping werd de interieurindeling tijdens de verbouwingswerken van 1976 grondig aangepast, waarbij de ruimtes aan de straatzijde grotendeels behouden bleven en de ruimtes aan de achterzijde grondig werden aangepast. In kamer 114 bleef een schouwlichaam met bepleisterde schouwboezem en een haardmantel in Rouge Royal-marmer bewaard.*
- *Op de tweede verdieping bleef de bestaande indeling beter bewaard dan op de eerste en gelijkvloerse verdieping.*
- *Bij de verbouwingen uit 1976 aan de derde en zolderverdieping bleef de eikenhouten dakconstructie uit de vroege 19^{de} eeuw behouden. Het betreft een dakconstructie opgebouwd uit getelmerkte schaargebinten vergaard met pen- en gatverbindingen. De indeling en vloerniveaus werden op deze verdiepingen volledig vernieuwd met behoud van de dakconstructie.*

Koetshuis Ursulinenstraat

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat:

- *Bij de bouwaanvraag uit 1757 bleef naast het plan van de voorgevel ook een plan van de voorgevel van het koetshuis in de Ursulinenstraat bewaard. De gevel van het koetshuis was voorzien van een grote rondboogvormige koetspoort in de vijfde travee. De rechthoekige vensteropeningen waren gevat in platte banden, net zoals bij de voorgevel in de Kwaadham. Deze gevel bewaard tot medio 20^{ste} eeuw.*
- *Eind jaren '40 of begin jaren '50 werd het koetshuis van een bijkomende bouwlaag voorzien.*
- *Bij de verbouwingscampagne van het bouwblok tot studentenhuysvesting werden de voormalige koetspoorten dichtgemetseld en werden de rechthoekige vensteropeningen van de tweede bouwlaag gesplitst in twee kleinere vensteropeningen.*
- *Ter hoogte van de binnenkoer zijn de dichtgemetselde koetspoorten nog duidelijk te herkennen: natuurstenen sokkels en poortomlijstingen met restanten van de duimhengsels waaraan de dubbele poorten werden opgehangen. De rechthoekige vensteropeningen boven de poorten werden opgesplitst in twee kleinere vensteropeningen met behoud van de oorspronkelijke platte banden. De kroonlijst bleef ook deels behouden.*
- *Uit het onderzoek ter plaatse blijkt dat er in het interieur geen elementen met erfgoedwaarde bewaard gebleven zijn. Bij de verbouwingswerken in 1976 werd het voorzien van een volledig nieuwe interieurindeling gerealiseerd met bakstenen scheidingswanden en nieuwe verdiepingvloeren uitgevoerd in gewapend beton.*

Vleugels Erpelsteeg – Duivelsteeg – dwarsvleugel binnengebied

Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat:

- *In 1953 er een nieuwbouw werd gerealiseerd op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg.*

- In 1955 er een nieuwbouw werd gerealiseerd centraal op het perceel (dwarse vleugel) samen met de gebouwen op de hoek van de Erpelsteeg met de Duivelsteeg.
- In 1968 werd er bijkomende opslagruimte gecreëerd in de gebouwen aan de zijde van de Duivelsteeg.
- In 1972 werd er een etherkelder gebouwd onder de binnenkoer.
- In 1976 werd de volledige site verbouwd van stapelhuis tot studio's en appartementen.

Voorliggende Omgevingsvergunningsaanvraag

De aanvraag omvat het deels slopen, deels renoveren en uitbreiden van een studentencomplex naar 181 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen en een coachwoning.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1. Sloop middenbeuk en sloop tussenvloeren van de gebouwen Ursulinenstraat en Duivelsteeg;
2. Renovatie en uitbreiding gebouw;
3. Herontwikkeling van het binnengebied;
4. Functiewijziging naar grootschalige huisvesting;
5. Voorzien van de nodige fietsenstalling.

Bespreking

Het agentschap Onroerend Erfgoed is bevoegd voor de beschermde erfgoedobjecten. In dit dossier betreft dit de gevels en daken van het Herenhuis in rococo. Hiervoor verwijzen we naar hun voorwaardelijk gunstig advies in eerste aanleg.

In eerste aanleg werd bij de beoordeling van het project vanuit erfgoeddoogpunt de volgende uitgangspunten gehanteerd (cfr. Beslissing eerste aanleg).

- Maximaal behoud en herwaardering van de gevels en daken die beschermd zijn als monument. Het aanhelen van het dakvolume (mansardedak) van Kwaadham nr. 3-5 is mogelijk en betekent een herstel van het oorspronkelijke uitzicht en volumetrie langs de zijde van de Kwaadham. Deze ingreep valt onder de bescherming als monument en moet daarom op restauratieve wijze uitgevoerd worden.
- Maximaal behoud en herwaardering van de gebouwen Kwaadham 3-5 (herenhuis in rococo) en Kwaadham 7-9 (herenhuis in empire) die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er wordt daarbij aanvaard dat de ingrijpende structurele werken die in het verleden werden uitgevoerd een uitgangsprincipe voor het ontwerp vormen. Het gaat dan meer bepaald om de nieuwe dragende betonnen vloerconstructies en de betonnen dakconstructie. De dragende muren in baksteenmetselwerk zijn origineel bewaard gebleven en zijn te behouden. Beperkte doorbrekingen in functie van het connecteren van ruimtes is mogelijk, maar mag niet leiden tot het integraal vervangen van dragende muren in baksteenmetselwerk.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit het behoud van de dragende muren, vloerpeilen en de nog aanwezige originele inrichting (bv. de doorrit in aansluiting op de trappartij in nr. 7-9) zijn elementen die bijdragen tot de herkenbaarheid en het historisch karakter van de site. Net zoals in het ontwerp moet hun behoud tijdens de uitvoering maximaal vooropgesteld worden.
- De inrichting van de kelders tot fietsenstalling en de aanpassing van een raamopening in aansluiting op de fietshelling is vanuit erfgoeddoogpunt mogelijk. Deze functie maakt het mogelijk om de waardevolle historische kelders in hun originele hoedanigheid te behouden en ze functioneel in te zetten. Op deze manier worden ze bovendien voor alle gebruikers van de site ontsloten.

Ook de provinciale dienst erfgoed gaat met deze uitgangspunten akkoord.

Ter volledigheid bespreken we nog even de verschillende straatgevels van dit bouwblok.

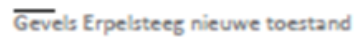
Gevels Kwaadham

De gevels aan de Kwaadham worden zo optimaal mogelijk behouden en gerestaureerd/gerenoveerd. Ter hoogte van het beschermde monument 'Herenhuis in rococo' wordt het dak gereconstrueerd, wat een versterking is van de aanwezige erfgoedwaarden. In de dakvlakken worden enkele nieuwe dakvlakramen toegevoegd om ook de bovenste verdiepingen van de nodige lichtinval te kunnen voorzien.



Gevels Erpelsteeg en Ursulinestraat

Ook aan deze zijden betreffen het gevels zonder erfgoedwaarde. Ook hier worden de gevelopeningen voorzien naar de noden van de nieuw invulling.



22/55



Gevels Ursulinenstraat bestaande toestand



Gevels Ursulinenstraat nieuwe toestand



Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **gunstig advies**. De bestaande gevels krijgen een opfrissing en treden op harmonieuze wijze in relatie met de omliggende gebouwen, het omliggende erfgoed en de nabije omgeving. De ingrepen worden op een subtiële wijze gerealiseerd met beperkte impact op de aanwezige erfgoedwaarden.

De regelgeving inzake archeologie (cfr. Het Onroerenderfgoeddecreet) blijft onverminderd van toepassing.

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, werd een archeologienota opgesteld met ID 27686 waarvan akte werd genomen (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27686>). Het Programma Van Maatregelen van deze archeologienota inclusief de voorwaarden gekoppeld aan de beslissing dienen integraal uitgevoerd te worden door de bouwheer."

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 20 november 2025 volgend advies uit: "...
Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de voorwaardelijke vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 04/09/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP A) STRIJDIG MET STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1/ Sloop van delen van gebouwen in CHE gebied, gaat niet uit van behoud (zoals beschreven in gewestplanbestemming)

2/ Beroepschrijver vindt dat er onvoldoende werd gemotiveerd dat GSHV (gemeenschapsvoorziening) in overeenstemming is met het gewestplan.

3/ Ontwerp is niet verenigbaar met omgeving (geluid van conservatoriumstudenten) en huishoudelijk reglement (zoals voorgesteld door aanvrager) kan niet als voorwaarde worden opgelegd wegens onvoldoende precisies.

4/ Het aangevraagde voorziet een verhoging van densiteit, dit is niet inpasbaar in de directe omgeving.

5/ Wordt gesteld dat aanvraag op geen enkele manier de impact van de schaalvergroting op het straatbeeld beargumenteert.

B) SCHENDING VAN HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

1/ Er werd geen ingedeelde inrichting aangevraagd voor de repetitieruimten, terwijl dit wel onlosmakelijk verbonden is met elkaar.

C) SCHENDING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1/ Er worden geen parkeerplaatsen voorzien terwijl er in dit gedeelte van de stad een parkeerproblematiek is, er wordt gesteld dat coachwoning wel autostaanplaatsen nodig heeft.

2/ De schaalvergroting (volume uitbreiding) doet afbreuk aan de bouwhoogte van de tegenoverliggende woningen (die erfgoed zijn).

3/ Het aangevraagde voorziet hinder naar de omgeving omwille van de repetitieruimten en het gebruik door conservatoriumstudenten.

D) GEBREKKIGE PROJECT MER-SCREENING

1/ In het aanvraag dossier werd enkel gesteld een effect te hebben op onroerend erfgoed en niet op andere aspecten.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

A) STRIJDIG MET STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1/ De te slopen middenbeuk dateert uit de jaren '50 – '70 van de vorige eeuw. Ze zijn kenmerkend voor die periode, maar hebben geen architecturale kwaliteiten. Ze kunnen niet als representatief of toonaangevend beschouwd worden voor de periode waarin ze zijn opgericht. Vanuit erfgoed oogpunt wordt behoud daarom niet vooropgesteld en ontstaat hier ruimte voor afbraak, wat de waardevolle vleugels/gebouwen ten goede komt. Zie ook omgevingstoets van de vergunning.

2/ Zie vergunning.

3/ Zie omgevingstoets van de vergunning.

4/ Zie omgevingstoets van de vergunning.

5/ Zie omgevingstoets van de vergunning.

B) SCHENDING VAN HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET

1/ De repetitieruimten betreffen privatieve repetitieruimten, waardoor rubriek 32 niet van toepassing is. Verder gelden de VLAREM omgevingsnormen (emissienormen).

C) SCHENDING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1/ Zie omgevingstoets van de vergunning.

2/ Zie omgevingstoets van de vergunning.

3/ De VLAREM omgevingsnormen (emissienormen) zijn steeds van toepassing.

D) GEBREKKIGE PROJECT MER-SCREENING

1/ In de beschrijvende nota zijn tien pagina's gewijd aan de MER-screening, waarbij enkel voor onroerend erfgoed effecten worden verwacht. Deze effecten (van toepassing op erfgoed) zijn bovendien afzonderlijk aangevinkt in het omgevingsloket. De aanvraag bevat daarmee een voldoende gedetailleerde omschrijving van de MER-screening.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Basisgegevens

Er wordt een totaal nieuw dakoppervlak voorzien van 1.700 m², waarvan 800 m² wordt aangelegd als groendak (buffervolume niet gespecificeerd).

Het hele dakoppervlak wordt integraal aangesloten op gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 156.000 liter.

Verhardingen

Het hemelwater dat op de verharde oppervlaktes (paden) in het binnengebied valt kan afwateren en infiltreren naar voldoende grote groenzones (minimum 25 % van de verharde zone conform artikel 4, 2^e lid GSVH).

Deze verhardingen vallen dus niet onder het toepassingsgebied van de GSVH.

Groendaken

Artikel 3.8 ABR bepaalt o.a. dat groendaken een buffervolume moeten hebben van minimaal 35 liter per m².

Artikel 7, §6 GSVH bepaalt dat, indien groendaken een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² hebben, zij slechts voor de helft van hun oppervlakte moeten in rekening gebracht worden bij de berekening van de inhoud van de hemelwaterput waarop zij aangesloten worden.

De overlopen van de groendaken moeten aangesloten worden op de cascade van hemelwaterputten.

In functie van het hergebruik dienen de nodige filters voorzien te worden.

Hemelwaterput(ten)

Artikel 7, §2 GSVH bepaalt dat, bij gebouwen met meerdere wooneenheden, het volume van de hemelwaterput(ten) minimaal 100 l/m² horizontale dakoppervlakte bedraagt.

Opdat de hemelwaterput van 156.000 l voldoende groot zou zijn voor de totale dakoppervlakte van 1.700 m², moet dus minstens een gedeelte van de groendaken een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² hebben (zie hoger).

De voorwaarde opgelegd door het CBS dat alle groendaken dergelijke opslagcapaciteit moeten hebben wordt bijgetreden, mede omdat er geen infiltratievoorzieningen geplaatst worden.

De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dan:

$$1.700 \text{ m}^2 - 800/2 \text{ m}^2 = 1.300 \text{ m}^2.$$

Hiervoor is een hemelwaterput van minimum 130.000 l vereist, de voorgestelde capaciteit van 156.000 l volstaat dus.

De hemelwaterput(ten) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt (er wordt aangeraden hierbij ook te voorzien in een automatisch bijvulstelsel). Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar voldoende dienstkranen minstens 1 per verdieping) voor onderhoud van het gebouw.

Infiltratievoorzieningen

De aanvrager geeft aan dat de berekeningen in het SIRIO-model bevestigen dat een hemelwaterput van 156.000 l in staat is om 100 % van het opgevangen hemelwater te hergebruiken zonder overloopvolume naar de riolering.

Door het hoge hergebruik mag de volledige afwaterende verharding in mindering gebracht worden en is geen infiltratievoorziening noodzakelijk en zal er een overloop voorzien worden richting de riolering vanuit de hemelwaterputten. Het ontwerp is goed afgestemd op de vereisten van de GSVH en de specifieke omstandigheden van het project. Hierdoor kan het standpunt van het CBS worden bijgetreden om een vrijstelling te verlenen op het plaatsen van een infiltratievoorziening.

Bemaling – Waterkwaliteit

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit, evenals de lozing van het afvalwater en het bemalingswater. De impact van deze ingedeelde activiteiten wordt besproken in rubriek 2.9.

De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Besluit

Mits te voldoen aan de hierboven vermelde voorwaarden is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten, worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad en doorstaat dus m.a.w. de aanvraag de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – een stadsontwikkelingsproject – die 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 is een MER-screening gevoegd.

In de op het Omgevingsloket hiervoor voorziene rubriek worden de effecten op de omgeving besproken inzake erfgoed. De potentiële effecten worden als volgt omschreven:

"Het gebouwencomplex omvat een pand aan de kant van Kwaadham, dat vastgesteld bouwkundig erfgoed is sinds 14.09.2009.

De gevel van dit pand is opgenomen als een beschermd monument sinds 26.03.1990 (Rococo gevels en dak). Voor een volledige omschrijving verwijzen we naar de bouwhistorische nota opgemaakt door A. Cassiman.

Het gebouwencomplex wordt gerenoveerd en het monument zal een restauratieve aanpak kennen. Binnen in het pand wordt er een grondige renovatie voorzien en zal de indeling van de kamers wijzigen, de niveaus blijven ongewijzigd. Er zal wel een uitbreiding van het dak gebeuren: Het mansardedak van het pand wordt aan de straatzijde gereconstrueerd. De bestaande dakkappen en kroonlijsten in het mansardedak blijven behouden en worden gerestaureerd, naar het voorbeeld van de tekeningen in de bouwhistorische studie en relevante referenties qua bouwjaar en stijl. Het bovenste dakschild van het mansardedak zal in dezelfde materialen worden afgewerkt als de bestaande mansarde. Tijdens deze werken zal er dus omzichtig met het monument moeten omgegaan worden."

Inzake maatregelen die worden ingezet om deze effecten te voorkomen of beperken wordt verwezen naar een beschrijvende nota die hieromtrent werd bijgevoegd. Voorts wordt gesteld dat het hier gaat om behoud en restauratieve werken, die in samenspraak met de dienst Monumentenzorg van Stad Gent zullen gebeuren, en dat in de aanloop naar dit dossier er verschillende gesprekken werden gevoerd op basis van de bouwhistorische nota en plaatsbezoeken met zowel de dienst Monumentenzorg als het Agentschap Onroerend Erfgoed. Als bijlage wordt het advies van de dienst Monumentenzorg van 6 april 2023 toegevoegd.

In het iioa-luik wordt inzake effecten op de omgeving voor wat de bemaling betreft verwezen naar de toelichting in de bemalingsnota.

Ook wordt vermeld dat het gebruik van elektrische pompen voorzien wordt om geluidshinder naar de omgeving toe te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Daarnaast worden in de beschrijvende nota (vanaf pagina 29) ook nog eens een 10-tal pagina's gewijd aan de project-m.e.r.-screening, waarin wordt ingegaan op de effecten op de omgeving inzake mobiliteit, bodem en grondwaterverontreiniging, water, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, risico zware ongevallen, beschermd landschap of onroerend erfgoed, licht of straling, productie van afvalstoffen, andere effecten en cumulatieve effecten.

De aanvraag bevat aldus een voldoende gedetailleerde project-m.e.r.-screening.

Ook in de verweernota namens de aanvrager van 17 december 2025 wordt omstandig aangetoond dat alle mogelijke effecten voldoende onderzocht zijn en dat hier van een 'gebrekkige project-m.e.r.-screening', zoals appellante beweert, geen sprake is.

Uit de screening blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er wordt geen groen verwijderd.

Het gaat om een deels reeds bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 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.

De site is vandaag voor meer dan 76 % bebouwd en is voor 100 % verhard.

Er wordt dus geen groen verwijderd.

De site bevindt zich op zeer ruime afstand (ruim 3 km) van speciale beschermingszones (habitat- en vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, ...).

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

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

2.5 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

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).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten

aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,3 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

In de vergunde toestand is hier een woonproject aanwezig met een 100-tal woonentiteiten (25 appartementen en 75 studio's) en met 35 autoparkeerplaatsen.

Volgens de verklarende nota zijn deze woonentiteiten echter al decennialang aan studenten verhuurd. In de nieuwe toestand wordt het complex omgevormd naar een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' met een capaciteit van 181 studentenkamers en een conciërgewoning ('coachwoning').

Stad Gent voert een beleid waarin geen autoparkeerplaatsen worden toegestaan bij dergelijke gemeenschapsvoorziening, behalve een parkeerplaats voor de coachwoning eventueel.

In het ontwerp worden geen autoparkeerplaatsen voorzien, wel 216 fietsstelplaatsen.

Het project veroorzaakt dus geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen, integendeel.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken slechts een zeer beperkte uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

Er is dus zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Mobiliteit

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

De geactualiseerde parkeerrichtlijnen voor fiets en auto zijn te raadplegen op de website van de stad Gent ('parkeerrichtlijnen voor bouwprojecten').

Ze zijn samen te bekijken met de verordenende normen die in een recente aanpassing (de zogenaamde 'versie 2024') van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent werden opgenomen onder het deel 5 – parkeren.

Inzake studio's, kamerwoningen en studentenhuysvesting voorzien de parkeerrichtlijnen dat – ongeacht de zone waarin het perceel zich bevindt – er 'geen autoparkeerplaatsen toegestaan zijn'.

Het perceel bevindt zich in het centrum van Gent, in de 'rode zone', waar voor eengezinswoningen/appartementen wordt voorzien dat geen autoparkeerplaatsen vereist zijn, ongeacht het aantal woonentiteiten, en het maximum toelaatbare aantal autoparkeerplaatsen voor een woonproject op 0,6 plaatsen per woonentiteit (eengezinswoning of appartement) wordt

vastgelegd.

In alle zones geldt bovendien als 'drempelwaarde' dat, indien het project maximum 5 eengezinswoningen en/of appartementen bevat, er eveneens geen verplichting is om autoparkeerplaatsen te voorzien.

Gelet op het bovenvermelde kan zonder meer toegestaan worden dat voor het project geen autoparkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein, ook niet voor die ene woonentiteit van de studentencoach, die te vergelijken is met één appartement.

Voor wat fietsstelplaatsen betreft vragen de richtlijnen dat voor studentenhuisvesting 1 fietsparkeerplaats per kamer/unit wordt voorzien.

Voor de woning studentencoach zijn 3 fietsstelplaatsen nodig.

Per woonentiteit (zowel kamer/unit als appartement) worden 0,2 fietsstelplaatsen voor bezoekers gevraagd.

In totaal worden dus $181 + 3 + 182/5 = 220$ fietsstelplaatsen gevraagd.

Voor fietsers worden in totaal 216 fietsparkeerplaatsen ingetekend, waarvan 96 op het gelijkvloers en 120 in de ondergrondse kelder, toegankelijk via een geïntegreerde fietshelling. Hoewel dit voorstel 4 plaatsen minder voorziet dan het vereiste aantal, wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat dit aantal aanvaardbaar is, rekening houdend met de herbestemming van de historische kelder tot fietsenstalling, de maximale inzet op fietsvoorzieningen en het respect voor erfgoedwaarden.

Bovendien zijn de fietsstelplaatsen niet gepersonaliseerd.

Er zijn in totaal 32 fietsstelplaatsen voor bezoekers beschikbaar indien de fiets van elke bewoner op eigen perceel aanwezig is. Op momenten dat de studenten bezoekers ontvangen, zullen er redelijkerwijze ook bewoners zijn die elders met hun fiets op bezoek zijn, en komen er dus extra plaatsen vrij voor bezoekers. De fietsstelplaatsen zullen dus m.a.w. een dubbel gebruik kennen. De inrichting van de fietsenstelplaatsen werd door Stad Gent aan haar richtlijnen en voorschriften getoetst, er dient voldaan aan volgende voorwaarden: "...

- *Alle fietsparkeerplaatsen op één niveau zijn voorzien met een as-op-as-afstand van 50 cm op het plan. Dit impliceert dat ze moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem.*
- *De studenten moeten vanuit hun studentenkamer de nodige poorten (de toegangsdeur van de site als de toegangsdeur van de fietsenstalling) kunnen bedienen om bezoekers toe te laten op de site.*
- *Voor de dubbellaagse fietsenstallingen wordt afgeweken van de klassieke fietsenstallingen. Deze moet worden uitgevoerd zoals ingetekend op het plan."*

In de verklarende nota (het gedeelte over project-m.e.r.-screening, aspect mobiliteit, blz. 29) wordt uiteengezet hoe bij de afbraak- en bouwwerken de hinder zal beperkt worden voor de omwonenden. Gelet op het bovenvermelde is de mobiliteitstoets positief, mits te voldoen aan de door het CBS opgelegde voorwaarden.

2.7 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt volledig bijgetreden.

2.8 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.8.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op meer dan 20 studentenkamers en op meer dan 2 niveaus, zodat moet voldaan worden aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (zie art. 5 van dit besluit).

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

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

2/ Het sanitair bij de kamers (opgelegd door het ABR) bevindt zich ook in de gemeenschappelijke zone maar wordt privaat beschouwd. Om in de geest van de wet aan de bezoekbaarheid te voldoen,

wordt wel gevraagd 1 rolstoeltoegankelijk toilet te voorzien om geen gebruik te moeten maken van de private badkamers en toiletten.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de artikelen 18 en 25 van de toegankelijkheidsverordening.

Artikel 18 van de verordening luidt als volgt:

"Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. (...)."

De toegangsdeur aan de Kwaadham voldoet niet aan dit artikel, het hoogteverschil is meer dan 2 cm.

Gelet op de erfgoedwaarde van het pand kan een afwijking op het niveauverschil hier worden toegestaan. Daarnaast is er een toegankelijke toegang langsheen de andere hoekzijde (Ursulinenstraat en Erpelsteeg).

Artikel 25 van de verordening luidt als volgt:

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

Niet alle inkom- en binnendeuren voldoen aan artikel 25.

Gelet op de erfgoedwaarde, bestaande deuropeningen en/of bestaande gangen is het niet steeds mogelijk overal de krukzijde van 50 cm te respecteren. Gelet op de bestaande toestand en het grotendeels toegankelijk maken van het gehele pand kan hiervoor afwijking verleend worden.

In het geval van het rococo herenhuis aan de Kwaadham, waar zich de co-chillruimte en de toegankelijke toiletten bevinden, wordt gevraagd om de achterinkom conform deze verordening te ontwerpen.

Aangezien er een nieuwe gevel wordt geplaatst voor de achtergevel, is het technisch mogelijk om de toegang aan te passen aan de geldende normen. Concreet moet deze deur voldoen aan de bepalingen van artikel 12 en artikelen 22 tot en met 25 van de verordening. Dit houdt onder meer in dat er een deurkruk van minstens 50 cm moet worden voorzien en dat een minimale doorgangsbreedte van 90 cm gegarandeerd moet zijn.

Deze vereisten worden opgelegd via de bijzondere voorwaarden.

2.8.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2023E251. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 25 maart 2025.

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32810> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

2.8.3 De juridische toets

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De aanvraag werd aan de voorschriften van dit ABR getoetst.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met deze voorschriften.

Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de geldende bestemming, namelijk woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Zoals uit het advies van de provinciale dienst Erfgoed blijkt worden de op de site aanwezige, waardevolle erfgoedwaarden behouden en versterkt, en treedt het project in zijn geheel op

"harmonieuze wijze in relatie met de omliggende gebouwen, het omliggende erfgoed en de nabije omgeving". Het standpunt van appellant wordt op dit punt niet gevolgd.

De gebouwen hebben in de vergunde toestand een woonfunctie (appartementen en studio's), doch blijken al decennialang aan studenten verhuurd te worden.

Zij verkrijgen in de nieuwe toestand de functie van 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen'.

Deze functie wordt beschouwd als vallend onder de bestemmingscategorie

'gemeenschapsvoorzieningen' (zie artikel 4.1 ABR: *"Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen"*).

Artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat deze voorzieningen maar kunnen toegestaan worden in woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Aan deze voorwaarde is voldaan. Het perceel bevindt zich pal in de historische binnenstad, waar gebouwen met de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' veelvuldig voorkomen in het woongebied.

Ook grootschalige studentenverblijven, met bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen', werden in de omgeving reeds vergund, zoals bijvoorbeeld in het voormalig provinciaal archief op de hoek van de Pelikaanstraat en de Abeelstraat, op ca. 450 m afstand van voorliggende locatie (vergund door deputatie op 27 maart 2025, dossier met OMV-ref. 2023134547).

Zoals uiteengezet in de bestreden beslissing, heeft Stad Gent aan deze aanvraag een locatie-onderzoek gekoppeld.

De resultaten van dit onderzoek, die kunnen bijgetreden worden, geven aan dat de gevraagde bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving:

"De locatie van de aanvraag bevindt zich in de binnenstad. In de binnenstad bevinden zich verschillende campussen en zijn ook alle nodige voorzieningen voor studenten aanwezig (supermarkten, ontmoetingsruimte ...). De plaats is tevens goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich verscheidene bushaltes. Aan de nabijgelegen straten (Vlaanderenstraat, Korenmarkt, etc.) verknopen ook verscheidene tram- en buslijnen. Daarnaast beschikken de omliggende straten over goede voetgangers- en fietsinfrastructuur. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat.

...

Met het project wordt een studentengemeenschap van ca. 181 studenten ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de binnenstad. De gewenste functie van studentenhuisvesting is goed verweefbaar in deze omgeving. Grootschalige collectieve studentenhuysvesting zit hier qua programma op zijn plaats.

...

Daarnaast toont de bestaande toestand aan dat het gebouw reeds bewoond wordt door studenten en dat deze aanwezigheid werkbaar is binnen de buurtcontext. Het voorgestelde ontwerp bouwt hierop verder en formaliseert een gebruik dat al verankerd is in de omgeving.

...

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

De onmiddellijke omgeving bestaat vooral uit een- en meergezinswoningen, waaronder diverse kamerwoningen. De straten zijn er eerder smal en de parkeerdruk hoog, het is positief voor de buurt dat hier een bestemming wordt voorzien die zeer weinig gemotoriseerd verkeer genereert.

Om de mogelijke overlast voor omwonenden te beperken bevat het complex een conciërgewoning of 'coachwoning'. Dergelijke inwonende persoon zorgt ervoor dat de studenten zo weinig mogelijk hinder voor de buurt teweegbrengen, hetgeen bij klassieke studentenkoten niet het geval is.

De aanvraag moet ook voldoen aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

Dit voorschrift heeft het behoud van beeldbepalende elementen tot doel, zoals blijkt uit rechtspraak

van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/1718/0856, 15 mei 2018; RvVb nr. A/1617/1015, 4 juli 2017; RvVb nr. A/2015/0495, 25 augustus 2015; ...).

Er werd in dit verband advies gevraagd aan de provinciale dienst Erfgoed (zie advies dd. 19 december 2025 in rubriek 1.10.2).

Deze dienst kwam na uitgebreid onderzoek tot volgende conclusie:

*"Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **gunstig advies**. De bestaande gevels krijgen een opfrissing en treden op harmonieuze wijze in relatie met de omliggende gebouwen, het omliggende erfgoed en de nabije omgeving. De ingrepen worden op een subtiële wijze gerealiseerd met beperkte impact op de aanwezige erfgoedwaarden."*

Er kan aldus besloten worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan.

Schending omgevingsvergunningsdecreet (OVD)

Appellante werpt in haar beroepschrift op dat er geen ingedeelde inrichting werd gevraagd voor de repetitieruimten, en meent dat er een schending is van artikel 7, §2 OVD, nu er geen ingedeelde inrichting werd aangevraagd voor de repetitieruimten, terwijl dit wel onlosmakelijk verbonden zou zijn met de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Artikel 7, §2 OVD stelt dat als het project elementen bevat die aan meerdere vergunningsplichten zijn onderworpen (zoals vermeld in artikel 5 OVD), en die aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, de vergunningsaanvraag de betrokken aspecten op straffe van onontvankelijkheid moet omvatten als minstens één element van de aanvraag vergunningsplichtig is.

Appellante verwijst naar rubriek 32.1 van bijlage 1 bij VLAREM II, waarbij voor bepaalde feestzalen, schouwspelzalen en andere publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt, er sprake is van een ingedeelde inrichting.

De aanvraag betreft, zoals in het advies van 20 november 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar terecht wordt opmerkt, geen feestzaal, noch een schouwspelzaal, noch een publiek toegankelijk lokaal, en is dan ook niet te beschouwen als een ingedeelde inrichting in de zin van rubriek 32.1 van bijlage 1 bij VLAREM II.

Artikel 7, §2 OVD is bijgevolg niet geschonden.

In rubriek 2.9.2 wordt verder op het aspect geluid ingegaan, en wordt voor de zekerheid voorgesteld volgende voorwaarde op te leggen:

"De repetitielokalen mogen enkel gebruikt worden door huurders van het studentencomplex en worden niet voor publiek opengesteld. Indien elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld, dient het geluidsniveau beperkt tot max. 85 dB(A)."

2.8.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning

voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Dankzij het eind 2017 vernieuwde artikel 4.3.1, §2 VCRO kan een vergunningverlenende overheid rekening houden met de mate waarin een aanvraag bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement.

De rendementsverhoging is evenwel enkel mogelijk op locaties waar dit gerechtvaardigd is. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO benadrukt namelijk dat er enkel rekening kan gehouden worden met een ruimtelijke rendementsverhoging indien *"de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving"* en als *"de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is"*.

Het perceel van de aanvraag betreft quasi een gans bouwblok in het centrum van Gent, gelegen tussen de straten Kwaadham, Duivelsteeg, Erpelsteeg en Ursulinenstraat.

Het gros van de gebouwen werd anno 1976 vergund als meergezinswoning met ca. 100 woonentiteiten (25 appartementen en 75 studio's), maar blijken al decennialang hoofdzakelijk verhuurd aan studenten.

in de verweernota namens de aanvrager van 17 december 2025 wordt vermeld dat er momenteel 148 bewoners in het pand verblijven, waarvan een aanzienlijk deel reeds doctoraatsstudenten en conservatoriumstudenten zijn.

In 2010 werd het begrip 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' ingevoerd in het ABR, en hieraan de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' toegekend.

Sommige studentenhuizen (vooral deze die vóór 2010 tot stand kwamen) hebben dus een bestemming 'wonen', andere een bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen', ook als zij allebei uitsluitend aan studenten verhuurd worden. Het verschil in bestemming dient dus genuanceerd. Voorliggende aanvraag strekt ertoe het gebouw om te vormen en officieel te laten erkennen als 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen', en dit mits een efficiëntere inrichting die toelaat het aantal bewoners te verhogen tot 181 studenten en een studentencoach (met eventueel gezin, diens woning bevat 2 slaapkamers). Dit vormt hier een aanvaardbare rendementsverhoging. In de huidige toestand is het perceel voor meer dan 76 % bebouwd en voor 100 % verhard, vooral als parking.

In de nieuwe toestand wordt het binnengebied ontpit (de 'middenbeuk' die geen erfgoedwaarde heeft, wordt gesloopt), onthard en tot een kwalitatieve buitenruimte vergroend, zoals voorgeschreven in diverse stedelijke beleidsvisies, zoals de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', de 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' (kortweg 'bouwblokvisie'),

Ter compensatie worden sommige dakvolumes aan de straatzijden iets uitgebreid, hierbij rekening houdend met de erfgoedwaarde der gebouwen en de impact op de gebouwen aan de overzijde. De provinciale dienst Erfgoed komt na grondig onderzoek in haar advies van 19 december 2025 tot volgende conclusie:

"De bestaande gevels krijgen een opfrissing en treden op harmonieuze wijze in relatie met de omliggende gebouwen, het omliggende erfgoed en de nabije omgeving. De ingrepen worden op een subtiele wijze gerealiseerd met beperkte impact op de aanwezige erfgoedwaarden."

De toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, zoals het CBS heeft gedaan (zie rubriek 1.7), kan integraal bijgetreden worden.

Er is door de aanvraag geen extra hinder voor de omwonenden te verwachten, mede doordat voorzien wordt in een conciërgewoning (coachwoning).

Appellante vreest voor 'geluidshinder' veroorzaakt door de muziek van conservatoriumstudenten die (reeds lang) in het complex verblijven.

Er worden allerhande maatregelen genomen om mogelijke geluidshinder tot een minimum te beperken, zoals onder meer akoestische isolatie van de ruimtes en de maximale oriëntatie op het binnengebied.

Sowieso zal appellante geen last hebben van enige mogelijke stedenbouwkundige hinder, nu zij in

Alveringem woont en de studentenkamers die zij verhuurt zich op ca. 1 km afstand of verder van de bouwplaats bevinden.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking onder de voorwaarden verleend door het CBS.

2.9 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.9.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen in de historische binnenstad van Gent. Al sinds de jaren '70 werd dit voormalige handelscomplex bewoond door jaarlijks zo'n 150 studenten, gelegen in het historische weefsel van éénrichtingsstraten. Deze huisvesting bevindt zich dan ook in een dicht bebouwde omgeving gekenmerkt door kleine steegjes.

2.9.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van bestaande gebouwen dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema. Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. Tevens wordt vermeld dat tijdens de uitvoering van de werken ook de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van PFAS en de te nemen maatregelen voor de verwerking ervan.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn.

Afvalstoffen zoals PMD, papier en karton, restafval dienen selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Er wordt een gemeenschappelijk afvallokaal voorzien op het gelijkvloers. De berging situeert zich vlak aan de Ursulinestraat en is dus makkelijk ontsloten naar de openbare weg. Het lokaal zal ingericht worden als een overdekte buitenruimte, waardoor er meer dan voldoende verluchting is.

Volgens het dossier zal een coach toezicht houden op de dagelijkse werking zoals lawaaioverlast (tussen 22u en 7u wordt absolute rust nagestreefd), maar ook alles omtrent veiligheid (enkel eigen bezoekers binnenlaten, deuren/poorten sluiten...) en netheid (vuilnis sorteren in afvallokaal, fietsen netjes opbergen in de fietsenstalling...). De coach staat in voor de strikte naleving van deze huisregels. Gelet hierop, wordt geen hinder verwacht van de afvalberging naar de omgeving.

Afvalwater

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

De lozing wordt gevraagd van 5516 m³/jaar huishoudelijk afvalwater afkomstig van het studentencomplex. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de riolering van Kwaadham. Het fecaal water wordt eerst opgevangen in 3 septische putten (3 * 20 m³), vooraleer het samen met het vuil water wordt geloosd.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

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.

Het project bevindt zich niet in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Overeenkomstig het uitvoeringsplan en de beschrijvende nota worden diverse hemelwaterputten voorzien op de site. Deze zijn gekoppeld als communicerende vaten. Er worden 2 prefabbeton putten

geplaats van elk 20.000 liter in het binnenhof waarop de daken van de zone hoek Erpelsteeg, Duivelsteeg en Kwaadham op aansluiten. Verder wordt naast de fietstrap een ter plaatse gestorte regenwaterput voorzien van 116 m³. Hierop worden de daken van de Ursulinestraat, deel Erpelsteeg en het monument aan de kant van Kwaadham op aangesloten. In totaal wordt dus een hemelwatervoorziening van 156 m³ voorzien. Het hergebruik van hemelwater werd geoptimaliseerd waarbij maximaal hergebruik plaatsvindt zonder overloop naar de riolering (RWA) ofwel een minimale hoeveelheid.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten (181 studentenkamers + 1 appartement) en enkele buitenkraantjes voor het besproeien van de tuin. Bij tekort aan hemelwater wordt automatisch overgeschakeld naar leidingwater.

Door het hoge hergebruik mag de volledige afwaterende verharding in mindering gebracht worden en is geen infiltratievoorziening noodzakelijk en zal er een overloop voorzien worden richting de riolering vanuit de regenwaterputten.

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

Bodem- en grondwater

Mbt de warmtepomp worden geen effecten op bodem- en of grondwater verwacht.

Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines of door reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de bemaling. Voor een meer gedetailleerde bespreking wordt verwezen naar het luik 'bronbemaling'.

Mbt grondverzet zal rekening worden gehouden met de geldende Vlarebo-regelgeving. Gezien het effectieve grondverzet eerder beperkt is van hoeveelheid, gezien er geen volwaardige ondergrondse bouwlagen uitgevoerd worden, zal de impact minimaal blijven.

Op 08/06/2022 werd er door Uniersoil BV een Oriënterend bodemonderzoek (OBO) opgesteld met als titel 'Oriënterend bodemonderzoek: voormalige site firma Flandria Laboratoria, Kwaadham 11 te 9000 Gent, 2819001-R01'. Dit verslag werd opgemaakt omwille van de vermelding dat het perceel Gent, 30 2° afdeling, sectie B nrs. 1422c een risicovolle activiteit gekend heeft, conform VLAREBO besluit 14.12.2007 - rubriek 17.3.4.2° a)2). De bodemsaneringsdeskundige heeft geoordeeld dat er geen beschrijvend bodemonderzoek, noch een bodemsanering nodig is. Het bodemattest van 02.07.2022 vermeldt dat er geen verdere maatregelen moeten getroffen worden.

Er worden transformatoren geplaatst, zowel in de distributiecabine als in de klantencabine voor de elektriciteitsvoorzieningen. De olie gekoelde transformatoren zullen uitgerust zijn met een opvangbak zodat eventuele olie lekken uit de transformator opgevangen worden en geen aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging. Daarnaast zal verplichte jaarlijkse keuring uitgevoerd worden.

Energie

Het betreft geen energie-intensief project.

Geluid

Binnen een straal van 100 m rond de perceelsgrenzen bevinden zich een aanzienlijk aantal woningen. Het project bevindt zich in dicht bebouwd woongebied, met in de omgeving scholen en voornamelijk rijwoningen.

Mogelijke geluidsbronnen betreffen bouwwerkzaamheden en bijhorende transporten tijdens de aanlegfase, de warmtepomp (buitenunit) en afgeleide geluiden van het complex zoals stemgeluiden tijdens de exploitatiefase.

Rekening houdend met art. 4.5.1.1 §2 zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken

De warmtepomp betreft een geluidsbron die continu in werking kan zijn (verwarming/koeling). De warmtepomp betreft een ingedeelde inrichting (klasse 3), waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van Vlare II van toepassing zijn. Dit geldt eveneens voor de bemalingspompen.

Voor het bepalen van de geluidsnormen dient rekening gehouden te worden met de ligging van de dichtste immissiepunten (dichtste woningen) buiten het project. De dichtste woningen bevinden zich volgens het gewestplan in woongebied waarbij volgende richtwaarden van toepassing zijn volgens bijlage 4.5.4: voor de dagperiode 45 dB(A), 's avonds 40 dB(A) en nacht 35 dB(A).

De geluidsnormen worden verder bepaald via de beslissingsschema's volgens bijlage 4.5.6 van Vlare II, waarbij rekening wordt gehouden met de klasse en een bestaande/nieuwe inrichting.

Volgen het beslissingsschema blijkt dat de richtwaarde dient verminderd met 5dB(A). Bijgevolg zijn de volgende normen van toepassing nabij de dichtste woningen:

Dag (7-19u)	Avond (19-22h)	Nacht (22-7h)
40 dB(A).	35 dB(A).	30 dB(A).

Het specifiek geluid van de warmtepompen en bemalingspompen ter hoogte van de dichtste immissiepunten moeten voldoen aan een geluidsnorm. Gezien het een continue inrichting betreft, zullen de normen voor de nacht bepalend zijn (30 dB(A)).

In geval er tonaliteit optreedt, moet het geluid van de inrichting eerst met 5 dB vermeerderd worden alvorens de geluidsnormen af te toetsen.

Volgens de informatie in het dossier wordt gewerkt met een lucht/water warmtepomp met een vermogen van 150 kW. Deze staat in voor verwarming en sanitair warm water van de kamers en de coach woning.

Volgens het uitvoeringsplan wordt de warmtepomp voorzien thv de Erpelsteeg.

In de beschrijvende nota wordt het volgende vermeld over de warmtepomp:

"Bovenop de panden aan de Ursulinenstraat en een deel van de Erpelsteeg wordt een technische verdieping toegevoegd, die het esthetisch omkassen van technische installaties zoals warmtepompen, ventilatie-units en horizontale kanalen over het dak, toelaat."

Om geluidshinder van de technische installaties tot een minimum te beperken, worden volgende maatregelen voorzien:

- We plaatsen de toestellen op een locatie waar ze het minste overlast creëren voor derden. Zo wordt de ventilatiegroep voor de gebouwen aan Kwaadham binnen in het bouwvolume geplaatst. De andere ventilatiegroep wordt samen met de lucht-water warmtepomp voorzien binnen een akoestische omkasting op het dak.
- Lokaal worden er bijkomende akoestische ingrepen, om geluidshinder tot een minimum te beperken, voorzien.
- Ook in de processturing houden we rekening om 's nachts geen bijkomende overlast te genereren.

De warmtepomp en ventilatiegroepen (niet-ingedeeld) worden in een omkasting of binnen het gebouw geplaatst. Bovendien bevindt de locatie van de warmtepomp binnen de omkasting zich op ruimere afstand van de bewoning (Kwaadham/Duivelsteeg).

De warmtepomp dient wel steeds te voldoen aan de geldende normen van Vlare II. Het bronvermogen van de warmtepomp is niet gekend, waardoor ook geen inschatting kan gemaakt worden van het specifiek geluid nabij de dichtste woningen.

Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg worden argumenten aangehaald van lawaaihinder van o.a. de technische installaties. De precieze locatie van de bezwaarvoerdere niet gekend.

Gelet dat de warmtepomp en de ventilatie-units zich in een gesloten omkasting bevinden en de overige genomen maatregelen (oa verminderd frequentie 's nachts), wordt aangenomen dat kan voldaan worden aan de geldende geluidsnormen. Ter staving wordt een controlemeting opgelegd van de technische installaties en dit tijdens de perioden met strengste normen (avond en nacht).

Verder wordt vermeld in de beschrijvende nota dat er rekening wordt gehouden met de huurders die aan het conservatorium studeren. Daarom worden verschillende repetitielokalen voorzien die akoestisch geïsoleerd zijn.

In het beroepschrift wordt hierop ingegaan. Men stelt dat deze repetitielokalen ingedeeld zijn in klasse 3, met name rubriek 32.1. Deze rubriek heeft betrekking op feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt tot een bepaalde geluidsniveau.

Echter kan niet met zekerheid worden gesteld dat deze rubriek van toepassing is. Er wordt aangenomen dat het om private oefenlokalen gaat die enkel worden gebruikt door studenten van het complex. Uit navraag bij de provinciale geluidskundige blijkt dat rubriek 32.1 enkel van toepassing is indien elektronisch versterkte muziek (EVM) wordt gespeeld. Dit kan het geval zijn, vb. elektrische gitaar,.... Indien EVM wordt gespeeld, kunnen de lokalen nog altijd als niet-ingedeeld beschouwd worden volgens hoofdstuk 6.7. van Vlare II met een max. geluidsniveau van 85 dB(A).

Verder betreffen het oefenlokalen voor huurders van studentenkamers. Deze oefenlokalen worden bijgevolg ook niet opengesteld voor het publiek.

Om verwarring hieromtrent uit te sluiten wordt voorgesteld om volgende voorwaarde op te nemen:

- De repetitielokalen mogen enkel gebruikt worden door huurders van het studentencomplex en worden niet voor publiek opgesteld. Indien elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld, dient het geluidsniveau beperkt tot max. 85 dB(A).

Het beroepsschrift stelt dat de muziek hiervan mogelijks in de straten hoorbaar zal zijn. In het nota is het volgende hieromtrent opgenomen:

"Veel van de huidige huurders studeren aan het Conservatorium. Niet alleen in het gebouw maar ook in de omliggende straten kan de muziek, gespeeld door deze studenten weerklinken. Dit kan al dan niet als storend ervaren worden."

Hierbij is een duidelijke nuance gelegd. Het gaat eerder om de omgeving van het conservatorium, waar vanzelfsprekend muziek zal geoefend en gespeeld worden. Het gebouw van voorliggende aanvraag maakt deel uit van die omgeving en ook binnen het gebouw zijn enkele oefenlokalen voorzien. Verder werd het gebouw ook eerder als studentencomplex gebruikt en voorheen waren er ook studenten gevestigd die studeerden aan het Conservatorium. Er wordt aangenomen dat de bijdrage hiervan niet in die mate zal zijn dat deze overheersend zal zijn voor de omgeving, gelet dat het om geïsoleerde oefenlokalen gaat. Verder staat duidelijk vermeld dat de oefenlokalen gericht zijn naar het binnenplein, waardoor dan ook wordt aangenomen dat hinder hiervan minimaal zal zijn en enkel leidt tot een verbetering tov huidige situatie.

Tenslotte wordt een coach aangesteld die instaat voor het naleven van de huisregels en toezicht houdt op de dagelijkse werking zoals eventueel lawaaioverlast. In het dossier wordt vermeld dat absolute rust wordt nagestreefd tussen 22 en 7 u. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Daarnaast wordt in de bestreden beslissing dd. 4 september 2025 het volgende vermeld na de bezwaarschriften:

"De stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...) moet ook 2 maand voor ingebruikname voorgelegd worden aan de stad. De stad gaat dan na of het reglement voldoende uitgewerkt is of bijvoorbeeld nog belangrijke zaken ontbreken."

Er worden bijgevolg voldoende maatregelen genomen om de rust en leefbaarheid in de omgeving na te streven en tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Er wordt vanuit gegaan dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare en normconform kan geëxploiteerd worden.

Bronbemaling

Het arrest RvVb-A-2223-0160 van 27/10/2022 stelt dat de beoordeling van de mogelijke effecten van de bronbemaling, die wordt toegepast in de aanlegfase van het betrokken project, deel moet uitmaken van de MER-toets als deze vereist is voor een project. Dit arrest stelt niet dat bemalingen gezamenlijk moeten ingediend worden met de aanvraag voor het bouwproject.

Voorliggend project komt volgens het aanvraagdossier voor op bijlage III.

Een bemaling blijkt eveneens noodzakelijk om een ter plaatse gestorte regenwaterput en geprefabriceerde regenwater- en septische putten te kunnen uitvoeren. De structuren worden aangezet op een diepte van 2,8 m-mv zodat het grondwaterpeil tot op een maximaal niveau van 3,3 m-mv dient verlaagd te worden.

De bemaling wordt uitgevoerd in twee fases:

- Fase 1: Geprefabriceerde regenwater- en septische putten: 30 dagen.
- Fase 2: Ter plaatse te storten regenwaterput: 90 dagen.

Bijgevolg wordt een totale uitvoeringstermijn van 120 dagen aangevraagd.

Een bemalingsnota (dd.16 mei 2025, BA EGINEERING) werd toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Debiet

Het berekende maximale debiet bedraagt 14 m³/u, 335 m³/dag en 38.000 m³/jaar, waardoor de bemaling is ingedeeld zijn onder rubriek 53.2.2°a), klasse 3). De maximale grondwaterverlaging bedraagt 3,3 m-mv. De bemalingstermijn wordt in totaal ingeschat op 120 dagen.

Bemalingsconcept

Zowel de geprefabriceerde elementen als de ter plaatse te storten regenwaterputten worden uitgevoerd op een diepte van 2,8 m-mv. De grondwaterverlaging tot op het niveau van 3,30 m-mv kan gerealiseerd worden door middel van verticale filters die aangezet worden op een diepte van ± 8 à 9 m-mv. De bemaling wordt voorzien van een automatische peilsturing.

Er werden geen sonderingen uitgevoerd, maar gebruik gemaakt van sonderingen op DOV. Hieruit blijkt volgende grondopbouw:

- Van 0 m-mv tot ± 3 m-mv: Geroerde lagen of aanvullingen.
- Van ± 3 m-mv tot ± 10 m-mv: Quartaire laag – Zandhoudende leem tot leemhoudende zand, met onderbrekingen door zwakke kleilagen.
- Vanaf ± 10 m-mv: Tertiaire Formatie van Gentbrugge – Glauconiet- en/of kleihoudend zand.

Tijdens de uitvoering van de infiltratieproeven werd het grondwaterpeil op een diepte van 2 à 2,5 m-mv vastgesteld. Voor het uitvoeren van de zettingsmetingen werd een grondwaterstand van 2,5 m-mv aangehouden.

Het bemalingsdebiet zal in de niet-stationaire toestand een maximale waarde van 335 m³ /dag of 14 m³ /dag aannemen. Na het bereiken van de stationaire toestand, zal het bemalingsdebiet gemiddeld 288 m³ /dag of 12 m³ /u en 328 m³ /dag of 13,7 m³ /u bedragen.

Effecten op de omgeving

→Zettingen

Er werd een zettingssimulatie uitgevoerd. De te verwachten absolute zettingen zullen een maximale theoretische waarde van ± 13,2 mm aannemen en voldoen aan de gestelde eis volgens de richtlijn van de VMM: $s_{max} = 15$ mm. Hierbij werd geen rekening gehouden met de natuurlijke fluctuaties in het grondwater en de eerder uitgevoerde bemaling in de omgeving van het project, waardoor de zettingen in de praktijk nagenoeg verwaarloosbare waarden zullen aannemen. De differentiële zettingen zullen een maximale waarde van 1/1.299 aannemen en voldoen eveneens aan de gestelde eis van maximaal 1/700.

→Verontreiniging

Er vallen 9 bodemdossiers binnen de invloedstraal van de bemaling. De meeste bodemdossiers besluiten dat er geen verontreiniging in het grondwater voorkomen ofwel regionaal verhoogde concentraties aan metalen in het grondwater. Er wordt geoordeeld dat omwille van de zeer hoge retardatiefactoren voor zware metalen (> 3.000), deze niet ontoelaatbaar zullen verplaatst worden door de bemaling.

Bij één bodemdossier (88025) worden ook verhoogde concentraties aan VOCl in het grondwater vastgesteld. Om te bepalen of de VOCl-verontreiniging binnen het dossier 88025 aangetrokken of ontoelaatbaar verplaatst zullen worden door de bemaling, werd via een model de kans op verspreiding berekend. De maximale verplaatsing als gevolg van de bemaling bedraagt 2,5 m. Op basis hiervan kan besloten worden dat de verplaatsingen zich in de praktijk zullen beperken tot verwaarloosbare waarden: een tijdelijke verandering van de grondwaterstroming voor een maximale periode van 4 maanden zal dus geen nadelige invloed hebben op de verontreinigingen in de omgeving van het projectgebied.

Binnen het projectgebied werd in het jaar 2022 eveneens een OBO uitgevoerd. Er werden hierbij geen verontreinigingen in het grondwater en ook geen verontreinigingen die verder onderzoek vereisen, vastgesteld.

Overeenkomstig art 5.53.6.1.6 van Vlarem II wordt bemalingswater als potentieel verontreinigd beschouwd wanneer het opgepompt wordt binnen een afstand van 20m van een perceel dat behoort tot een risicogrond. Dit zijn percelen waar

- een risicoactiviteit heeft plaatsgevonden.
- waar een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd.
- waar zich een schadegeval heeft voorgedaan.
- waar "no-regret" maatregelen van toepassing zijn.

Indien dit het geval is dient voor de opstart van de bemaling het bemalingswater geanalyseerd op alle relevante parameters.

Er zijn geen analyses beschikbaar van het grondwater. Het is aangewezen om een analyse uit te voeren gelet dat:

- op het terrein een decretaal bodemonderzoek werd uitgevoerd.
 - de termijn tot het vorig OBO reeds meer dan 3 jaar geleden heeft plaatsgevonden, dus de staalnames dateren van meer dan 3 jaar.
 - er regionaal verhoogde concentraties voor metalen voorkomen in de omgeving van het project.
- Omwille van die redenen wordt een bijzondere voorwaarde opgelegd tot uitvoeren van een analyse voor de start van de bemaling overeenkomstig art. 5.53.6.1.6 van Vlarem II.

→PFAS

Het projectgebied valt niet binnen een PFAS no regret zone. Op een afstand ± 410 m van het projectgebied situeren zich de randen van de PFAS no regret zone van de site in de Academiestraat.

→Verdroging

Er liggen geen VEN of SBZ gebieden of vogelrichtlijngebieden binnen de invloedstraal van de bemaling. Volgens de bemalingsnota bevindt zich een complex van biologische minder waardevolle en waardevolle elementen binnen de invloedstraal, met name een park. Het gaat om een binnentuin. Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaart is deze habitat niet kwetsbaar voor verdroging. Gezien de beperkte termijn en de beperkte verlaging van de grondwatertafel, wordt dan ook geen significant negatieve invloed verwacht als gevolg van de bemaling op deze natuurgebieden.

De gemeente legt uit voorzorg toch volgende voorwaarde op:

"Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert."

Deze voorwaarde wordt opnieuw opgenomen.

Lozing/infiltratie

Conform art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II moet bekeken worden of het bemalingswater, eventueel deels, kan geretourneerd worden. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden. Het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op een perceel dat een risicoground is of waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA.

De bemaling vindt plaats in stedelijke omgeving, waardoor infiltratie niet mogelijk is. Wel wordt gezocht om te kunnen lozen in een RWA of oppervlaktewater.

In de Kwaadham is er enkel een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Op een afstand van ± 55 m is er een aansluitingsmogelijkheid op het RWA-stelsel in de Jan Palfijnstraat. Deze RWA sluit stroomafwaarts aan op de Nederschelde, een bevaarbare waterloop die door De Vlaamse Waterweg beheerd wordt.

De aanleg van een tijdelijke leiding tot aan de Jan Palfijnstraat is mogelijk: er dient in de praktijk voldoende aandacht besteedt te worden aan een veilige uitvoering (zo dicht mogelijk tegen de gevels), voldoende signalisatie en de bescherming van de leiding tegen schade.

Verder stelt de bemalingsnota dat het bemalingswater steeds voldoende dient belucht te worden en van een zandvang voorzien te worden alvorens in het RWA-stelsel te lozen.

Conclusie

Op basis van het berekend debiet en de grondwaterverlaging wordt de bemaling ingedeeld in klasse 3. Er wordt geen rubriek aangevraagd voor lozing van bemalingswater.

Uit de bemalingsnota blijkt dat lokaal verhoogde concentraties aan metalen kunnen verwacht worden in het grondwater. Gelet dat de bemalingsduur maximaal 6 maanden bedraagt en het dagdebiet lager is dan 1000 m³ per dag, is het lozen van bemalingswater met gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C in concentraties die maximaal tien keer de toetsingswaarden bedragen niet ingedeeld (uitzondering b). Echter is niet duidelijk of hier kan aan voldaan worden. Een analyse van het

grondwater/bemalingswater voor de opstart van de bemaling wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Het bemalingswater zal geloosd worden op een oppervlaktewater of RWA. Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie. Rekening houdend met de voorgestelde maatregelen en mits het naleven van de bijzondere voorwaarden wordt de impact op de omgeving aanvaardbaar geacht.

Lucht

→Stof

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig art 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven.

→Warmtepompen

Er wordt gewerkt met een lucht/water warmtepomp.

Het type koudemiddel van de warmtepomp wordt niet vermeld.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen dienen waar mogelijk beperkt te worden. Natuurlijke koudemiddelen (CO₂, ammoniak, ethaan,..) hebben een lager broeikaseffect dan synthetische koudemiddelen (type HFK) bij een lek. Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen.

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

Visueel

De inpasbaarheid in de omgeving van voorliggend project wordt beoordeeld in de stedenbouwkundige aspecten.

2.9.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door exploitant 103 met inrichtingsnummer 20250411-0073 volgende klasse 3 iioa's:

- 53.2.2^a)1^o)

Een bemaling voor het realiseren van regenwaterputten en septische putten met een totaal opgepompt debiet van 14 m³/u, 353 m³/dag en 38.000 m³/jaar en een maximale grondwaterverlaging tot 3,3 m-mv.

Er kan akte genomen worden van de door exploitant 103 met inrichtingsnummer 20250313-0028 volgende klasse 3 iioa's:

- 3.2.2^a)

Het lozen van 5.516 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via septische putten in de openbare riolering.

- 16.3.2^a)

Een lucht/water warmtepomp met een geïnstalleerd totaal vermogen van 150 kW voor het verwarmen van een studentenhuysvesting.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn(en):

- een beperkte termijn van 120 dagen vanaf de start van de bemaling voor de bronbemaling.
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige.

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://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens verder aan te vullen 156 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. **Opslag van afvalstoffen**

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

3. **Stationair draaien van motoren**

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

4. **Geluid**

- a) Uitvoeren controlemeting: Binnen een termijn van 6 maanden nadat het complex in gebruik is genomen, dient door een erkend studiebureau in een controlemeting van de technische installaties (warmtepomp, ventilatiegroepen) getoetst aan de geluidsnormen voor de avond- en nachtperiode conform VLAREM II. Indien de geldende geluidsnormen overschreden worden dient de studie tevens vergezeld van een saneringsplan. De geluidsstudie wordt binnen de gestelde termijn ter kennisgeving voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid (college van burgemeester en schepenen Gent).
- b) De repetitielokalen mogen enkel gebruikt worden door huurders van het studentencomplex en worden niet voor publiek opengesteld. Indien elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld, dient het geluidsniveau beperkt tot max. 85 dB(A).

5. **Bronbemaling**

- c) De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- d) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- e) Voor de opstart van de bemaling wordt het grondwater geanalyseerd op paramaters overeenkomstig het WAC/I/A007. Indien verhoogde concentraties (> 10 *IC) worden vastgesteld, dient een waterzuivering ingeschakeld om te kunnen voldoen aan de lozingsnormen overeenkomstig VlareM II of dienen bijzondere lozingsnormen te worden aangevraagd.
- f) Het bemalingswater wordt geloosd op de RWA van de Jan Palfijnstraat. Alvorens te lozen wordt bemalingswater belucht en is een passage door een zandvang voorzien.
- g) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- h) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.
- i) Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.
- j) Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden

waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

6. Hinder

Er wordt een coach aangesteld die toezicht houdt op de dagelijkse werking en het strikt naleven van de huisregels. Tussen 22u en 7u dient steeds een rustige omgeving te worden nagestreefd.

7. Meldpunt

De exploitant organiseert een meldpunt waar omwonenden eventuele klachten als gevolg van de uitbating van het studentencomplex kunnen melden. De klachten worden geregistreerd met vermelding van datum, klager, aard van de klacht en de genomen maatregelen. De register wordt ter inzage gehouden van de toezichthoudende overheid.

De aanvrager wordt gewezen op volgende aandachtspunten:

1. Exploitatie studentenhuysvesting:

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

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

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

2. Bemaling

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

- het merk en serienummer.
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.
- Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

- Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase Elektronisch ondertekend document, blz. 44 van 50. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0063-2722-5670-0332 en wachtwoord kifiqy bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

- Het bemalingswater is niet geschikt om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Het is aanbevolen om een gecontroleerde bemaling te voorzien zodat het grondwaterpeil niet verder verlaagd wordt dan nodig is.

- Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

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

De aanvrager stelt onder meer zich aan te sluiten bij het verslag, dat de exceptie van onontvankelijkheid nog steeds gehandhaafd wordt, dat het beleid van de stad eerder aangevochten wordt dan het specifieke project.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025032434 kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025032434 ingediend door 103 CommV wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, onder volgende voorwaarden:

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van IVAGO moeten strikt nageleefd worden.

Benodigde containers voor 181 studentenkamers in zakkengebied:

- 3 x 1000 l grijze RESTAFVAL container met ophaalfrequentie 2x/week
- 4 x 1000 l blauwe PAPIER & KARTON container met ophaalfrequentie 1x/week
- 4 à 6 x 1000 l grijze PMD container met ophaalfrequentie 1x/week
- 4 x 240 l oranje GLAS container met ophaalfrequentie 1x/week
- 9 x 120 l groene GFT container met ophaalfrequentie 1x/14 dagen

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2025 met kenmerk JMS 652265). Bijzondere voorwaarden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.

- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 augustus 2025 onder ref. 4.002/44021/32.131).

Bijzondere voorwaarden:

- Het buitenschrijnwerk in de voorgevel kan u vervangen mits dit gebeurt naar correct 18^{de} eeuws model: in hout, met de correcte indeling en profilering en met dun dubbel glas van maximaal 12 à 13 mm om zo doorzicht tussen de kleinhouten te vermijden. Het buitenste glasblad voert u uit met een glasblad dat een wemeling heeft conform de tijdsperiode. Het glas is vast te zetten met mastiek of een moderne overschilderbare kit met het uitzicht van mastiek. Het hang- en sluitwerk voert u uit conform de tijdsperiode en stijl: ofwel schuifgrendels of schuifspanjoletten voor het sluitwerk en knieren of fitsen (ingewerkt in het houtwerk) voor het hangwerk. Het buitenschrijnwerk plaatst u maximaal achter slag zodat het vast kader minimaal zichtbaar is.

- In functie van valbeveiliging kan een eenvoudige metalen bar geplaatst worden in de dagkanten langs de buitenzijde, geschilderd in de kleur van het schrijnwerk.

- Het oogvormig raam in het fronton is het enige nog originele schrijnwerk.

Dit raam dient daarom behouden te blijven. Indien gewenst kan hier een achterzetraam langs de binnenzijde geplaatst worden. Dit historisch raam mag niet geschuurd worden vooraleer hierop de originele kleurstelling bepaald is.

- De voorzijde van het dak (mansarde + hellend dak) werkt u af met vernagelde natuurleien (niet vast te zetten met haken).

- De 2 nieuwe dakvlakvensters in het hellend dak voert u uit in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel. Deze dient u in te werken in het dakvlak (geen opbouwmodel) en dient u uit te lijnen op de onderliggende traveeën.

- De 2 huidige dakvensters/dakkapellen in het mansardedak zijn niet origineel en doen afbreuk aan het beschermde exterieur van dit 18de eeuwse herenhuis. Ofwel worden deze 2 dakkapellen

gesupprimeerd, ofwel worden ze hernomen naar correct 18de eeuws model. In dat geval zijn detailtekeningen voorafgaand voor te leggen aan Onroerend Erfgoed.

- De centrale insnijding in het hellend dak is aanvaardbaar mits het dakvlak rondom de uitsparing voldoende duidelijk doorloopt.
- De kleurstelling van alle te schilderen houten onderdelen (ramen, deur, kroonlijsten...) bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed;
- vóór uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap Onroerend Erfgoed.
 - o uitvoeringstekeningen per type schrijnwerk (aanzichten + horizontale en verticale snede).
 - o uitvoeringsdetail van aansluiting binnenisolatie met nieuw buitenschrijnwerk in de voorgevel van het 18^{de} eeuwse herenhuis aan de Kwaadham.
 - o uitvoeringsdetails van kroonlijsten (zowel 1^{ste} als 2^{de} kroonlijst van de mansarde).
 - o uitvoeringsdetail centrale uitsparing in het hellend dak.
 - o uitvoeringstekeningen van dakkapellen in mansardedak.
 - o technische fiches van alle te gebruiken materialen: type glas, type hang- en sluitwerk, type dakvlakramen, type dakleien, type nok- en randafwerkingen enz..
 - o stalen van het buitenste glasblad, hang- en sluitwerk.
 - o kleurcodes van alle te schilderen elementen.

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van BRANDWEERZONE CENTRUM moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2025 met kenmerk 018178-007/HH/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- Brandwerende sassen in de doorgangen tussen aanpalende gebouwen.
- Vlamoverslag ter hoogte van Kwaadham 5-5b en tussen beglaasd trappenhuis en aan palend compartiment.
- Draaizin deuren (in vluchtrichting).

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 juni 2025 met kenmerk 5000102154:). Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.
- Oprichting van een distributiecabine.

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juni 2025).

■ Toegankelijkheid

De achterdeur van het rococo herenhuis (Kwaadham) moet een deurkruk van minstens 50 cm bedragen en moet voorzien worden van een minimale doorgangsbreedte van 90 cm.

■ Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/32810> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

■ Natuur

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

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

■ Hemelwater

De hemelwaterput(ten) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt (Idealiter wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulsysteem).

Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar voldoende dienstkranen voor onderhoud van het gebouw. Op elke verdieping minstens 1.

Het groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 50 l/m².

De overlopen van de groendaken moeten aangesloten worden op de cascade van hemelwaterputten. In functie van het hergebruik dienen de nodige filters voorzien te worden.

■ Erfgoed

Kwaadham 3-5 – rococo herenhuis:

- Het buitenschrijnwerk van het beschermd monument (gevels en daken) Kwaadham nr. 3-5 is niet origineel. Dit kan daarom vernieuwd worden naar origineel model. Omdat er geen zicht is op de originele ramen van dit gebouw wordt gekeken naar referentieprojecten zoals de Mammelokker (Botermarkt nr. 17), Hoefslagstraatje nr. 1 (Huis aan de Waterkant) en Hotel Vander Haeghen (Veldstraat nr. 82). De detailtekeningen van het nieuwe buitenschrijnwerk van de ramen, deur en kroonlijsten moeten voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Bezorg daarbij aanzichten, horizontale en verticale snedes, de glassamenstelling, de wijze waarop het glas wordt vastgezet en de technische fiches van het glas en mastiek.
- Leg voorafgaand aan de uitvoering het gekozen model voor het hang- en sluitwerk ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Bezorg de resultaten van het stratigrafisch kleuronderzoek dat voorzien wordt op het raam in het fronton aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Op basis van de resultaten van het rapport kan er een correcte kleurstelling bepaald worden voor het buitenschrijnwerk van de als monument beschermde gevels en daken.
- Bezorg de technische fiche van de natuurleien voor het aan te helen mansardedak voorafgaand aan de uitvoering. Plaats de leien in een dekking zoals die oorspronkelijk ook aanwezig was en staaf dit op basis van historische bronnen. Kies voor een uitvoering waarbij de leien genageld worden zoals dit vroeger ook gedaan werd, leien bevestigen met leihaken is een recentere uitvoeringsmethode en daarom niet geschikt in een beschermde context.
- Leg op voorhand het type nokpan ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Voor de historisch waardevolle gevels (Kwaadham nrs. 3-5 en Kwaadham nrs. 7-9) kies je voor een sobere metalen valbeveiliging die in een donkere kleur wordt uitgevoerd. Zo vallen deze elementen zo weinig mogelijk op in het gevelbeeld.
- Als de gevel van het beschermd monument Kwaadham nr. 3-5 wordt gereinigd leg je voorafgaand de uitvoering het gekozen procedé voor. Je start altijd met een zo zacht mogelijke aanpak (stoomreiniging) en plaatst proefvlakken om de gekozen aanpak te evalueren vooraleer deze op grote schaal toe te passen. In overleg wordt beslist of de aanpak volstaat of dat er een ander procedé nodig is, waarbij er gradueel meer intens kan gereinigd worden.

Kwaadham 7-9 - herenhuis:

- Als het buitenschrijnwerk van de straatgevels vervangen wordt, moet dit gebeuren door nieuw houten, geprofileerd en geschilderd schrijnwerk met een indeling conform het origineel schrijnwerk.
- Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bestaan er afwijkingsmogelijkheden op de EPB-eisen voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Daarom worden er in de straatgevels geen ventilatieroosters aanvaard in het gevelparement of het buitenschrijnwerk.
- Indien de straatgevels van Kwaadham nr. 7-9 worden geschilderd moet dit in een kleurenschema dat past bij de 19^{de} eeuwse neoclassicistische gevelarchitectuur. Op basis van onderzoek in situ werden hiervoor volgende kleurcodes bepaald die ook voor dit project van toepassing kunnen zijn:
 - o gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen): witte kleur te kiezen uit:
S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0804-Y50R (roze), S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y, S 1000-N, S 1002-B (lichtgrijs), RAL 1013, RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016.
 - o kroonlijst en dorpels verdiepingen (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd.
 - o ramen
witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister.

- o inkomdeur of poort zeer donkere kleur - meestal zogenaamd dennengroen: RAL 6009.
- o bepleisterde te schilderen plint: grijs als imitatie van arduin - te kiezen uit: S 3500-N of S 4000-N.

■ Fietsenstalling

Alle fietsparkeerplaatsen op één niveau zijn voorzien met een as-op-as-afstand van 50 cm op het plan. Dit impliceert dat ze moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem.

De studenten moeten vanuit hun studentenkamer de nodige poorten (de toegangsdeur van de site als de toegangsdeur van de fietsenstalling) kunnen bedienen om bezoekers toe te laten op de site.

Voor de dubbellaagse fietsenstallingen wordt afgeweken van de klassieke fietsenstallingen. Deze moet worden uitgevoerd zoals ingetekend op het plan.

■ 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/wettelijkebepalingen.

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').
- Er kan uitzonderlijk akkoord gegaan worden met het supprimeren van de bestaande rioolaansluitingen in de Erpel- en de Duivelsteeg. Aangezien dit smalle steegjes zijn is de kans dat hier ooit een openbaar gescheiden stelsel voorzien wordt klein. In de Kwaadham zal dit op termijn wel het geval zijn, hierdoor is een nieuwe aansluiting in deze straat te verantwoorden. In het geval dat er reeds een bestaande huisaansluiting zou zitten in de Kwaadham dan is deze verplicht te hergebruiken en zal er geen nieuwe geplaatst worden:

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

De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer').

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling

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/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder 'Mijn privéwaterafvoer'). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

Regenwaterpijpen op de straatgevel mogen maximaal 10 cm uitspringen.

Deze moeten onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

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

■ Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

■ Openbare verlichting

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

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

■ Niveau openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat.

De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

■ Inritten

Er zijn geen inritten meer voor wagens, enkel op de hoek Erpelsteeg - Ursulinenstraat wordt een verlaging van 2 m toegestaan i.f.v. de fietstoegang.

■ Niveau openbaar domein

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.

■ Opendraaiende elementen over openbaar domein

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. Enige uitzondering hierop is de HS-cabine.

■ 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....).

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.

■ Sloop

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

■ Keldergaten

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir is niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

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 103 met onderstaande inrichtingsnummers, gemelde klasse 3 rubrieken:

- inrichtingsnummer 20250411-0073

o 53.2.2°a)1°)

Een bemaling voor het realiseren van regenwaterputten en septische putten met een totaal opgepompt debiet van 14 m³/u, 353 m³/dag en 38.000 m³/jaar en een maximale grondwaterverlaging tot 3,3 m-mv.

- inrichtingsnummer 20250313-0028

o 3.2.2°a)

Het lozen van 5.516 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via septische putten in de openbare riolering.

o 16.3.2°a)

Een lucht/water warmtepomp met een geïnstalleerd totaal vermogen van 150 kW voor het verwarmen van een studentenhuisvesting.

De vergunning wordt verleend voor

- een beperkte termijn van 120 dagen vanaf de start van de bemaling voor de bronbemaling.
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige.

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://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens verder aan te vullen 156 m³. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. **Opslag van afvalstoffen**

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

3. **Stationair draaien van motoren**

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

4. **Geluid**

- a) Uitvoeren controlemeting: Binnen een termijn van 6 maanden nadat het complex in gebruik is genomen, dient door een erkend studiebureau in een controlemeting van de technische installaties (warmtepomp, ventilatiegroepen) getoetst aan de geluidsnormen voor de avond- en nachtperiode conform VLAREM II. Indien de geldende geluidsnormen overschreden worden dient de studie tevens vergezeld van een saneringsplan. De geluidsstudie wordt binnen de gestelde termijn ter kennisgeving voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid (College van burgemeester en schepenen Gent).
- b) De repetitielokalen mogen enkel gebruikt worden door huurders van het studentencomplex en worden niet voor publiek opengesteld. Indien elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld, dient het geluidsniveau beperkt tot max. 85 dB(A).

5. **Bronbemaling**

- a) De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- b) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- c) Voor de opstart van de bemaling wordt het grondwater geanalyseerd op paramaters overeenkomstig het WAC/I/A007. Indien verhoogde concentraties (> 10 *IC) worden vastgesteld, dient een waterzuivering ingeschakeld om te kunnen voldoen aan de lozingsnormen overeenkomstig VLAREM II of dienen bijzondere lozingsnormen te worden aangevraagd.
- d) Het bemalingswater wordt geloosd op de RWA van de Jan Palfijnstraat. Alvorens te lozen wordt bemalingswater belucht en is een passage door een zandvang voorzien.

e) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

f) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

g) Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

h) Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

6. Hinder

Er wordt een coach aangesteld die toezicht houdt op de dagelijkse werking en het strikt naleven van de huisregels. Tussen 22u en 7u dient steeds een rustige omgeving te worden nagestreefd.

7. Meldpunt

De exploitant organiseert een meldpunt waar omwonenden eventuele klachten als gevolg van de uitbating van het studentencomplex kunnen melden. De klachten worden geregistreerd met vermelding van datum, klager, aard van de klacht en de genomen maatregelen. De register wordt ter inzage gehouden van de toezichthoudende overheid.

Artikel 3

AANDACHTSPUNTEN

Exploitatie studentenhuysvesting

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

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

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

Bemaling

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

- het merk en serienummer.
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.
- Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

- Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase Elektronisch ondertekend document, blz. 44 van 50. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 0063-2722-

5670-0332 en wachtwoord kifiqy bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

- Het bemalingswater is niet geschikt om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.
- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Het is aanbevolen om een gecontroleerde bemaling te voorzien zodat het grondwaterpeil niet verder verlaagd wordt dan nodig is.
- Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.waterlink.be, publicaties.

Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

Distributiekabel

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. Objecten openbaar domein: Straatnaamborden moeten voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

Oprit

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein in de Kwaadham verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Signalisatie fietsenberging:

Het complex heeft twee hoofdtoegangen: één aan Kwaadham en één op de hoek van de Ursulinenstraat en de Erpelsteeg. De toegang voor fietsers bevindt zich eveneens op deze hoek, zoals ook vandaag het geval is. Het is belangrijk dat bezoekers duidelijk geïnformeerd worden over deze toegangslocatie, en dat zij via discrete signalisatie naar het juiste adres worden geleid.

Artikel 4

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.

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 in kennisstelling 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden 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 Bestuursrechtscolleges, 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 vervalttermijn 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 Kerckhovelaan 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 vervalt termijn 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 Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter