



2026_CBS_01365 OMV_2024151067 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmierie naar studentenhuysvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MM Heritage BV met als contactadres Veldestraat 140 bus A, 9850 Deinze heeft een aanvraag (OMV_2024151067) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmierie naar studentenhuysvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg
- Adres: Lange Violettestraat 237 en 239, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2299A, 2302D, 2303B, 2303C en 2392F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
12 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Omschrijving van de omgeving

Het project van deze aanvraag is gelegen in het Klein Begijnhof in Gent. Het 'Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye' is beschermd als monument. Sinds 2 december 1998 is het tevens erkend als werelderfgoed, met name als één van de Vlaamse begijnhoven die architectonische ensembles vormen in typisch Vlaamse stijl.

Het begijnhof is ook onderdeel van het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye'. Zowel voor de gebouwen als het landschap bestaat een beheersplan. Het projectgebied van deze aanvraag ligt deels in het beschermd landschap, en is volledig opgenomen in het beheersplan.

Het Klein Begijnhof betreft een ingesloten en ommuurd geheel. Het strekt zich uit langsheen de Lange Violettestraat en loopt tot tegen de Achtervisserijvaart. Centraal in het begijnhof bevindt zich het Binnenplein. De Bleekweide, de Tuin van de Grootjuffer en de Vijfwindgatentuin palen aan het water (van N naar Z). De 13^e-eeuwse vestigingsmuur van de stad omsloot het begijnhof aan de zuidzijde. Enkel een deel van de vestigingstoren en vestigingsmuur zijn bewaard gebleven.

Net ten noorden van de site ligt de middelbare school Nieuwen Bosch, tevens erkend als monument 'abdij Nieuwen-Bosch'. Langsheen de Lange Violettestraat paalt het beschermd monument 'Rijbaan Adjudant van Vletingen' aan het begijnhof, momenteel in gebruik als sporthal.

Ten zuiden van het begijnhof en aan de overzijde van de Lange Violettestraat situeert zich in hoofdzaak een woonomgeving, vaak gecombineerd met een economische plint. De sociale woonontwikkeling rond het Hollainhof is hierin een bijzonder geheel. Net als het begijnhof paalt het zowel aan de Lange Violettestraat als aan de Achtervisserij, en heeft het centraal een groen plein.

Het begijnhof is bereikbaar via het poortgebouw aan de Lange Violettestraat, gelegen tussen huisnr. 77 en 273. De toegang fungeert ook als publieke toegang tussen 6u30 en 22u. Buiten deze uren wordt de poort gesloten.

De onderdoorgang in het Sint-Begga Convent betreft een secundaire toegang, enkel bruikbaar voor bewoners en brandweer (zie vergunning 1995/915, punt 2 HISTORIEK). Deze onderdoorgang is bereikbaar via de private parking van het begijnhof, met inrit tussen de panden Lange Violettestraat 293 en 297 (beide geen onderdeel van het begijnhof). De parking wordt van de straat afgesloten met een hek.

1.2. Omschrijving van de plaats

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op vier gebouwen van het Klein Begijnhof: het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmierie en de tussenin gelegen bijgebouwen. De gebouwen vormen samen één aaneengesloten geheel. Het Begga Convent en de Infirmierie staan ook individueel opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed.

Het Begga Convent deed dienst als gemeenschapshuis, later werd een deel ervan ook als school gebruikt. De Infirmierie en pesthuisjes stonden in voor de huisvesting van zieke en zorgbehoevende beginnen. In 2021 werd het Begga Convent getroffen door een brand. Beide panden zijn in een zeer slechte staat en hebben dringend nood aan restauratie.

1.3. Omschrijving van het project (stedenbouwkundige handelingen)

Voorliggende aanvraag beoogt het restaureren en herbestemmen van de gebouwen tot een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuusvesting). Tevens wordt een nieuwe fietsenberging voorzien, gebeurt de nodige omgevingsaanleg en wordt een publieke trage weg gerealiseerd.

De vzw Klein Begijnhof gaf als eigenaar hiervoor een erfpacht aan de MM Heritage (MM Estate Group), die als ontwikkelaar ook de aanvrager is van het project.

Het herbestemmen van de gebouwen naar grootschalige studentenhuusvesting

De restauratie van de gebouwen (zie verder) gebeurt met oog op het inrichten van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. De aanvraag omvat hiervoor een stedenbouwkundige functiewijziging van 'wonen' naar 'gemeenschapsvoorziening'.

De ontwikkelaar richt zich met dit project uitsluitend op master- en doctoraatsstudenten en voorziet een conciërgewoning en 70 units (18 kamers met eigen sanitair en 52 studio's). De kamers variëren in oppervlakte van 15,68m² naar 20,83m², de studio's van 21m² tot 37,21m². De studio's in de pesthuisjes en onder het dak van het Begga Convent en de Infirmierie zijn duplex-entiteiten.

Noot: voor het wijzigingsverzoek dd. 6 februari 2026 omvatte de aanvraag 71 units waarvan 18 kamers en 53 studio's. Met het verzoek werd één studio gewijzigd naar een conciërgewoning (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

In de Infirmierie, de pesthuisjes en bijgebouwen worden 19 studio's en 13 kamers voorzien. Voor deze units zijn er twee leefruimtes: een grotere in de bijgebouwen op het gelijkvloers (41,06m²) en een kleinere op de 2^e verdieping van de Infirmierie (9,06m²). Voor de 13 kamers van de Infirmierie wordt op de 1^e verdieping tevens een keuken voorzien (21,79m²).

In het Begga Convent bevinden zich de conciërgewoning, 33 studio's en vijf kamers. Voor deze units zijn er tevens twee leefruimtes: een kleinere op het gelijkvloers (18,28m²) en een grotere op de 2^e verdieping (41,86m²). De vijf kamers van het Begga Convent hebben tevens een eigen keuken op het gelijkvloers (12,43m²).

Noot: voor het wijzigingsverzoek dd. 6 februari 2026 omvatte het Begga Convent 34 studio's en vijf kamers. Met het verzoek werd studio 0.8 gewijzigd naar een conciërgewoning (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

In de bijgebouwen wordt naast de leefruimte ook een gemeenschappelijk toilet voorzien. De bijgebouwen bieden ook plaats aan de afvalruimte. De aanwezige kelders worden gebruikt in functie van technieken (technische ruimtes en tellerlokalen), zo ook de ruimte naast kamer 0.1 in de Infirmierie.

Het restaureren van de gebouwen in functie van grootschalige studentenhuisvesting

De aanvraag gaat uit van de restauratie van de gebouwen die momenteel in slechte bouwtechnische en bouwtechnische staat verkeren. In het Begga Convent wordt dit niet beperkt tot restauratieve werken, maar worden ook reconstructiewerken voorzien aangezien het convent in 2021 gedeeltelijk uitbrandde. Tevens worden de ingestorte daken van de bijgebouwen en pesthuisjes grotendeels gereconstrueerd.

Nieuwe ingrepen zijn tot een minimum beperkt, in het Begga Convent zijn deze voorzien in de meest aangetaste zones. Verder zijn de bestaande interieurindeling en ruimte-configuratie als uitgangspunt genomen om de studentenunits in te richten. De kenmerkende plattegrond, dragende structuur en indeling was het uitgangspunt voor het intekenen van de units.

Voor meer detaillering omtrent de werken wordt verwezen naar de plannen, het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) en de beoordeling in de OMGEVINGSTOETS –WERKEN (zie punt 11.2).

Het bouwen van een fietsenberging

Tegenaan de Vijfwindgatentuin wordt een vrijstaande fietsenberging voorzien in functie van de grootschalige studentenhuisvesting, zowel voor de studenten en conciërge zelf als voor de bezoekers. De fietsenberging is bereikbaar via de private parking van het begijnhof.

De berging biedt plaats aan 87 fietsen waarvan 72 voor de studenten en de conciërge (overdekt en afgesloten d.m.v. schuifpoorten) en 15 voor bezoekers (overdekt en vrij toegankelijk). Alle fietsparkeerplaatsen worden in een dubbellaags systeem voorzien, met uitzondering van vijf bezoekersstaanplaatsen in een hoog-laagsysteem.

De fietsenberging en bijhorende verharding is samen 26,40m breed, 4,95m diep en 3,35m hoog. De vrije hoogte bedraagt 2,80m. De footprint van de constructie heeft een diepte van 2,30m, de overkragende luifel komt 4,30m diep, de verharding neemt de volledige diepte in van 4,95m. De fietsenberging wordt opgetrokken in een staalstructuur en wordt bekleed met strekmetaal in een wagongroene kleur. Het dak wordt afgewerkt als groendak. De verharding wordt voorzien in fijne kiezels op een druk spreidende constructie bovenop het maaiveld. Op de rand van de Vijfwindgatentuin wordt een inheemse haag geplaatst van 0,50m en met een hoogte van maximaal 1,10m.

Buitenaanleg, het rooien van bomen en verwijderen van een talud

Binnentuinen

De binnentuin tussen de Infirmierie en de pesthuisjes, en het binnenplein tussen de Infirmierie en het Begga Convent, zijn momenteel overwoekerd met onkruid, struiken en klimplanten. Alle begroeiing wordt van de gevels verwijderd. In functie van de restauratiewerken worden tevens vier bomen gerooid, deze bomen zijn als zaailingen dicht tegen de gevels beginnen groeien.

1. Tegen de zuidgevel van de Infirmierie: buxus, 60cm stamomtrek, +/- 10 jaar

2. Tegen de westgevel van de bijgebouwen: vlier, 69cm stamomtrek, +/- 20 jaar
3. Tegen de westgevel van het naburig koetshuis: esdoorn, 150cm stamomtrek, +/- 25 jaar
4. Tegen de noordgevel van de pesthuisjes: esdoorn, 137cm stamomtrek, +/- 20 jaar

Het pad aan de zuidgevel van de Infirmierie blijft behouden. Van daaruit wordt een bijkomend pad aangelegd welke de studio's in de oostelijke bijgebouwen en de pesthuisjes ook langs buitenaf bereikbaar maakt.

Het binnenplein tussen de Infirmierie en het Begga Convent is momenteel volledig verhard met betontegels. Deze verharding wordt opgebroken. Enkel de nodige paden langsheen de Infirmierie en het Begga Convent worden opnieuw aangelegd. Het merendeel van de oppervlakte wordt opnieuw aangelegd als een groene binnentuin.

Vijfwindgatentuin en parking

In functie van de realisatie van de fietsenberging en trage weg (zie verder) wordt het bestaand talud op de parking verwijderd. Tevens wordt een bestaande esdoorn op de parking gerooid.

5. Op de parking: esdoorn, 240cm stamomtrek

De twee hoofdtoegangen tot het gebouwencomplex bevinden zich in de zuidgevel van het Begga Convent. Om vanaf hier de fietsenberging vlot bereikbaar te maken, wordt een nieuw pad in fijne kiezels aangelegd. Aangezien het vloerpeil van het Begga Convent ca. 85cm hoger ligt dan het aanpalende maaiveld (met nieuw pad) worden ook twee kleine trappartijen gerealiseerd.

Het realiseren van een trage weg

Met deze aanvraag wordt tevens een publieke trage weg gerealiseerd, in uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangers Klein Begijnhof' cfr. het RUP Stedelijk Wonen. De trage weg start aan de Lange Violettestraat en ligt daar op de huidige inrit naar de parking, tussen de panden Lange Violettestraat 293 en 297 (beide geen onderdeel van het begijnhof). Het einde van de trage weg bevindt zich tegenaan het buurperceel D2393C2.

De trage weg moet in de toekomst dienen als (voetgangers)verbinding vanaf de Lange Violettestraat, langsheen de Achtervisserijvaart tot aan de Keizersvest/R40 (ter hoogte van de kop van de Brusselsepoortstraat). Vandaag wordt de verbinding nog niet gerealiseerd. De trage weg in het dossier vormt louter het startstuk en zal voorlopig enkel gebruikt worden als publieke trage weg richting het Klein Begijnhof, door bezoekers en bewoners (ook student-bewoners) van het begijnhof.

De voorziene trage weg is 2,50m breed. De begrenzing wordt verduidelijkt door middel van een ingewerkte boordsteen. De aanvraag is echter onduidelijk m.b.t. de verharding van de trage weg. Cfr. de plannen wordt de bestaande verharding niet gewijzigd en bestaat deze deels uit kasseien en deels uit steenslag. Cfr. de kostenraming wordt de volledige oppervlakte heraangelegd in steenslag.

De bestaande automatische toegangspoort t.h.v. de Lange Violettestraat, met aparte toegangsdeur, blijft volgens de plannen ongewijzigd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 5 juli 1965 werd een vergunning afgeleverd voor het heropbouwen van een opslagplaats. (Litt. B-8-65)
- Op 25 augustus 1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (1988/330)
- Op 4 april 1996 werd een vergunning afgeleverd voor het realiseren van een doorgang ten behoeve van de brandweer. (1995/915)
- Op 4 mei 2016 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen wegens hoogdringendheid. (2016/09033)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

3.1. Wijzigingsverzoek 26 november 2025 (PIV 4)

Op 26 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van de Vlaamse Waterweg van 29 oktober 2025 (zie punt 4.7). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd het dossier hierop aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° de gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan elementen uit een advies en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is dus niet vereist. Het wijzigingsverzoek is aanvaard op 1 december 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

3.2. Wijzigingsverzoek 6 februari 2026 (PIV 5)

Op 6 februari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van enkele punten in de ingediende bezwaren van het openbaar onderzoek (zie punt 10). De wijzigingen omvatten:

- Studentenstudio 0.8 (34,12m²) in het Begga Convent werd gewijzigd naar een conciërgewoning. Het aantal studentenunits daalt hierdoor van 71 naar 70.
- Het voorgestelde huishoudelijk reglement werd verder aangevuld met een aantal bepalingen met betrekking tot de werking en rol van de conciërge, de organisatie van een bijkomend aanspreekpunt in geval van overlast, alsook de modaliteiten voor de levering van pakjes en andere goederen.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° de gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan enkele punten in de ingediende bezwaren van het openbaar onderzoek en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is dus niet vereist. Het wijzigingsverzoek is aanvaard op 10 februari 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. *Agentschap Natuur en Bos*

Geen advies van **Agentschap Natuur en Bos** afgeleverd op 27 oktober 2025 zonder kenmerk.

Binnen woongebied doet het Agentschap voor Natuur en Bos geen inhoudelijke uitspraken over de wenselijkheid van het project of de verkaveling. De toetsing van de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag wordt overgelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het beleid moet er zich wel op richten om nodeloze verhardingen zoveel mogelijk te vermijden.

4.2. *Agentschap Onroerend Erfgoed*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 oktober 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.167. Het integraal advies kan nagelezen worden

op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

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

MOTIVERING

Convent Begga, de infirmerie, de pesthuisjes en bijgebouwen zijn beschermd als monument bij Koninklijk Besluit van 30 oktober 1963 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde. De projectsite is ook gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap, beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de esthetische waarde. Sinds 2 december 1998 is het begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye ook erkend als werelderfgoed, als één van de Vlaamse begijnhoven die architectonische ensembles vormen in typisch Vlaamse stijl.

De voorliggende aanvraag beoogt de restauratie en herbestemming van het Beggaconvent, de aangrenzende pesthuisjes, de infirmerie en bijgebouwen tot een grootschalige collectieve huisvesting voor master- en doctoraatstudenten met 71 studentenunits (waarvan 53 studio's).

Bouwkundige ingrepen

De aanvraag gaat uit van de restauratie van de gebouwen die momenteel in slechte bouwфysische en bouwtechnische staat verkeren. Deze restauratiecampagne is gestoeld op een bouwhistorisch, stabiliteitstechnisch en stratigrafisch kleuronderzoek. De erfgoedelementen en -kenmerken worden maximaal behouden en gerestaureerd. In convent Begga wordt dit niet beperkt tot restauratieve werken, maar ook reconstructiewerken aangezien het convent in 2021 gedeeltelijk uitbrandde. De door de brand aangetaste structuren, zoals balkenlagen, worden integraal gereconstrueerd. De stenen tussenmuurtjes in het convent die niet op een moerbalk staan worden vervangen door stijlwallen om de interieurindeling van de conventcellen leesbaar te houden. Nieuwe ingrepen worden tot een minimum beperkt en zijn in convent Begga voorzien in de meest aangetaste zones. De nieuwe trap komt op de locatie van de 18de-eeuwse afgebrande centrale trap in Begga, met behoud van locatie en verloop (maar met aanpassingen in materialisatie en vormgeving die noodzakelijk zijn voor de brandvoorschriften). De inpandige lift en evacuatietrapp voorzien men in de door brand aangetaste zone.

De herbestemming gaat gepaard met ingrepen om tegemoet te komen het woon- en gebruikerscomfort, de brandvoorschriften, toegankelijkheid en energieverbeterende maatregelen. De vergunningsaanvraag bevat ook een aantal stabiliteitstechnische ingrepen ter hoogte van gevels, de draagvloeren en de dakconstructie. De stabiliteit van de draagvloeren (moer- en kinderbalken) in alle gebouwen op de site wordt versterkt. De vloeren op de benedenverdieping worden uitgegraven en voorzien van een (dubbele) gewapende betonplaat. De ingestorte daken van de bijgebouwen en pesthuisjes worden grotendeels gereconstrueerd. De dakstructuur van de infirmerie en het convent ondergaan een restauratie en waar nodig verstevigingswerken. De zolderverdiepingen van deze laatste twee gebouwen worden herbestemd, waarbij mezzanines tussen de spanten komen. De opbouw van de mezzanines is opgevat als een maximaal onafhankelijke structuur, waarbij de belasting wordt overgebracht naar de onderliggende verdiepingen.

Verder zijn de bestaande interieurindeling en ruimte-configuratie als uitgangspunt genomen om de studentenunits in te richten, waarbij er maximaal is rekening gehouden met de aanwezige structuren en erfgoedelementen, zoals de typerende conventcellen. In elk pesthuisje is een studio

voorzien waarbij de pesthuisjes elk als een aparte entiteit herkenbaar blijven. De ingebrachte mezzanines sluiten niet aan tegen de historische stadsmuur zodat deze in intact blijft en in zijn geheel waarneembaar.

Het voorliggend project is meermaals voorbesproken met de bevoegde instanties. Voor de restauratieve werken werd in 2025 een erfgoedpremie via oproep toegekend.

Werfinrichting – houtig erfgoed en kwetsbare beplanting

Om schade aan houtig erfgoed te vermijden, in het bijzonder de bomen in de Vijfwindgatentuin en de lindenrij aan de zuidzijde van de kerk, moet de werf op regelmatige basis worden opgevolgd door een gecertificeerd boomdeskundige (ETW, ETT en/of VETcert) zoals omschreven in de boomeffectenanalyse (BEA) en boombeschermingsplan opgemaakt door Spectrum Boombeheer op 26 juni 2025 (bijlage 1). Wij geven hieronder voorwaarden mee zoals in dit rapport omschreven.

Verwijderen van bomen in de binnentuinen

In functie van restauratie en herbestemming van de bouwvolumes is het mogelijk om 2 esdoorns, een Amerikaanse vlier en een Buxus te verwijderen. De meerkost voor behoud van de bomen is niet te verantwoorden t.o.v. de beperkte erfgoedwaarde die deze aanplantingen vertegenwoordigen. De beplanting van de individuele binnentuinen is evenwel belangrijk voor het algemene beeld van het Begijnhof. Daarom geven wij de voorwaarde mee om na afronding van de werken de tuinen plantklaar te maken door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweeper (Cydonia oblonga), mispel (Mespilus germanica), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het Begijnhof onderstreept. Voor de inrichting van de binnentuinen kan u contact opnemen met de onroerenderfgoedgemeente (stad Gent).

Fietsenstalling voor 87 fietsen

Zoals meermaals aangegeven tijdens overlegmomenten door de erfgoedconsulent landschap, is de inplanting van de fietsenstalling bij de Vijfwindgatentuin niet ideaal. Het volume sluit, ondanks de materialisatie in een staalstructuur bekleed met strekmetaal met groendak, met een hoogte van 337cm de Vijfwindgatentuin af van de rest van de site. Daarbovenop komt dat door de eisen naar het aantal fietsstalplaatsen die volgens het algemeen bouwreglement moeten worden voorzien, de grootte van de fietsenstalling buitenmaats is in compositie met de beschermde tuin. Een herwerking van de parking kon geen deel uitmaken van de huidige aanvraag, waardoor de huidige locatie de enige oplossing vormt om tegemoet te komen aan de nood aan fietsenstalling. Zonder deze fietsenstalling kan het convent echter niet worden gerestaureerd en herbestemd, waardoor wij de fietsenstalling gedogen ondanks de impact op de bescherming. Hierbij maken wij de kanttekening dat de fietsenstalling bij eventuele ontwikkeling van het westelijke gedeelte, waar momenteel geparkeerd wordt, moet worden herbekeken en eventueel geherlokaliseerd met het oog op ruimtelijke optimalisatie. Een ontwikkeling van deze zone houdt in dat de fietsenstalling integraal wordt herbekeken met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting. Dit nemen wij op als voorwaarde. Deze voorwaarde ligt in lijn met de visie opgenomen in het goedgekeurde (landschaps)beheerplan waarin het verwijderen van de bestaande parkeerinfrastructuur en de heraanleg ervan is opgenomen als doelstelling (pag. 67).

De fietsenstalling is voorzien binnen de kroonprojectie en wortelzone van de monumentale plataan in de binnentuin. De grondophoging die onder deze plataan is aangebracht is visueel storend en moet worden verwijderd onder toezicht van een gecertificeerd boomverzorger (ETW-certificaat). Voorafgaand aan de start van de werf moet de kruin gesnoeid worden door een gecertificeerd boomverzorger. Een krooninspectie met herbekijken van het verankeringstouw en de opmaak van een nieuwe verankering door een erkend boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert). Om geen schade te veroorzaken aan de plataan moet de boomeffectenanalyse en het boombeschermingsplan bijgevoegd bij dit advies strikt gevolgd worden.

Tot slot is er een overkapping van het wandelpad naast de fietsenstalling bijgekomen ten opzichte van de laatste bespreking, wat maakt dat er geen grindgazon kan komen. De overkapping moest volgens de laatste verslagen 50cm bedragen, dit wil zeggen 280cm breedte van het dakvlak waar er nu 430cm is ingetekend. Wij kunnen enkel instemmen met een beperkte overkapping van de fietsenstalling met de gevraagde oversteek van 50cm, dus een dakbreedte van 280cm. Het pad van 265cm wordt voorzien op een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel. De inheemse haag van maximaal 110cm hoogte bestaat uit eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna).

De nieuwe gemeenteweg

De nieuwe gemeenteweg is zo voorzien dat deze doorwaardbaarheid genereert zonder de beslotenheid van de zuidelijke tuin of de omgevende muur te schaden.

ADVIES

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De verhoging van de dakvlakken t.g.v. de nieuwe geïsoleerde dakopbouw mag de aansluitingen met de topgevels niet in het gedrang brengen. Zoals vermeld in de verantwoordingsnota is enkel een verhoging van de topgevels met één strek toelaatbaar.*
- *Er wordt een stalen luifel voorzien om de hoofdtoegang in de achtergevel duidelijk afleesbaar te maken. De stalen luifel moet afgewerkt worden in een wittint die aansluit bij de gekleide achtergevel om de luifel zoveel mogelijk te laten opgaan in het grotere geheel.*
- *Geprofileerde historische deuren in ruimtes met een rijke interieuraankleding moeten vervangen worden door een RF-deur met dezelfde profilering;*
- *In de stadsmuur ter hoogte van de pesthuisjes zijn schietgaten bewaard gebleven. In de aanvraag wordt voorgesteld om de schietgaten te verbreden om de lichtinval te maximaliseren en om schrijnwerk te plaatsen ter hoogte van het schietgat. Het verbreden van het schietgat doet afbreuk aan de erfgoedwaarde, deze moet intact bewaard blijven. Het schietgat mag wind- en waterdicht afgewerkt (en geïsoleerd) worden, maar de nieuwe toevoeging moet geheel reversibel zijn en mag de historische bouwsporen niet verstoren.*
- *Behoud van houtig erfgoed:*
 - *De aannemer stelt een European Tree Worker en European Tree Technician aan voor begeleiding tijdens de werf. De ETW is op de hoogte van alle werken die rond bomen moeten gebeuren. De ETT*

controleert of de werken correct worden uitgevoerd. De ETT is regelmatig aanwezig tijdens de werfvergaderingen en rapporteert hierover aan alle partijen.

- *Opmaak van een plaatsbeschrijving van de bomen voor aanvang van de werken.*
- *De boombeschermingszones worden voor aanvang van de werken met werfhekkens afgebakend. De gebods- en verbodsbepalingen worden zichtbaar aangebracht aan de werfhekkens. Alle aannemers krijgen deze doorgestuurd. Werken in de boombeschermingszone kan enkel onder begeleiding van de ETW. De plaatsing van de werfhekkens staat in het boombeschermingsplan pag. 16.*
- *Het werfinrichtingsplan wordt minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werken overlopen met de verantwoordelijke ETT en de erfgoedconsulent landschap.*
- *Verwijderen van bomen in de binnentuinen:*
 - *De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweepeer (*Cydonia oblonga*), mispel (*Mespilus germanica*), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het Begijnhof onderstreept.*
- *Het plaatsen van de fietsenstalling:*
 - *Bij een toekomstige ontwikkeling van het westelijke gedeelte (momenteel in gebruik als parking) wordt de fietsenstalling herbekeken in het totaalconcept met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting (in overeenstemming met visie in landschapsbeheersplan, pag. 67).*
 - *Voorafgaand aan de start van de werken moet de kroon gesnoeid worden door een ETW.*
 - *De grondophoging onder de monumentale plataan wordt verwijderd onder toezicht van een ETW.*
 - *Een boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert) controleert de huidige verankering en stelt een aangepaste verankering voor indien noodzakelijk.*
 - *De overdekking van de fietsenstalling kent een maximale oversteek van 50cm. De maximale breedte van het dak bedraagt 280 cm in plaats van 430cm.*
 - *Het pad langs de fietsenstalling wordt voorzien van een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel.*

- De aanvrager voorziet een haag van eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) die op een maximale hoogte van 110 cm wordt beheerd.

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.

4.3. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 september 2025 met kenmerk 067041-006/PV/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt het besluit meegegeven.

GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Aan de zuidzijde van het project dient een hydrant voorzien te worden.*
- *De keldertrappen dienen gescheiden van de bovengrondse trappenhuizen door wanden EI60 en zs deuren EI130.*

4.4. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 23 oktober 2025 met kenmerk AD-25-963. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag binnen een private gebied, zijnde begijnhof O.L.V-Ter Hoyaen, gelegen in de Lange Violettestraat.

1/ ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

2/ RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- Aansluiting van de gebouwen binnen het private stelsel van Begijnhof inzake DWA-aansluiting
- Gebouwen liggen aan een waterloop – overloop van de infiltratievoorziening dient te worden aangesloten op de waterloop – advies van de waterloop beheerder is noodzakelijk.

3/ SEPTISCHE PUT

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

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

De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

5/ ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

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

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

6/ ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Het terrein bevat veel verharding in bestaande toestand. Op basis van inplantingsplan geplande toestand wordt een deel van de verharding verwijderd, waardoor er meer groen kan voorzien worden. Echter de legende geplande toestand ontbreekt in dossier, waardoor dit iets duidelijker zou kunnen gemaakt worden. In de nota is ook niet duidelijk hoeveel er onthard wordt.

Rioleringsplan:

Algemeen

Door de ontharding is er wel mogelijkheid tot het voorzien van bovengrondse infiltratievoorziening, indien dit volgens de berekening van de hemelwaterverordening noodzakelijk zou zijn. Ter hoogte waar de regenwaterputten zijn voorzien is voldoende ruimte voor bovengrondse infiltratievoorziening. Een afwijking van een bovengrondse

infiltratievoorziening naar een ondergronds buffersysteem kan enkel worden toegestaan door Stad Gent – dienst milieu en klimaat. Advies van deze dienst is dan ook noodzakelijk.

Het is onduidelijk of de septische putten voldoende groot zijn gedimensioneerd volgens bovenstaande dimensioneringsregels. Het aantal IE per septische put wordt immers niet vermeld. Ook in de nota wordt dit niet vermeld. Dit zal nog moeten verduidelijkt worden.

Er wordt aangesloten op het interne stelsel van Begijnhof. Een hydraulische berekening is niet toegevoegd aan dossier. Het is dan ook niet mogelijk om te beoordelen of bestaand stelsel van Begijnhof dit extra debiet kan afvoeren tot het openbaar domein.

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

Er zijn geen grondwaterpeil metingen toegevoegd aan dossier. Men wenst een afwijking van infiltratievoorziening naar een buffervoorziening.

Infiltratie:

Er zijn geen infiltratiemetingen toegevoegd aan dossier. Men wenst een afwijking van infiltratievoorziening naar een buffervoorziening.

7/ HYDRAULISCHE EVALUATIE

In de ontwerpnota-deel architectuur wordt verwezen naar een document Isso publ. 70-1.

Waarom wordt niet gerekend volgens de GSVH 2023?

Het waterverbruik bij studentenhuysvestiging is niet volgens de richtlijnen van de stad Gent of volgens de GSVH.

8/ BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig advies met voorwaarden”

Volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- Afwijking inzake een ondergronds buffervoorziening in plaats van een bovengrond infiltratiebekken kan enkel worden toegestaan door Stad Gent. Farys doet hier geen uitspraak over.*
- Berekening van herbruik regenwater dient volgend GSVH 2023 te worden bepaald en niet volgens ISSO Publ 70-1.*
- Advies van de waterloop beheerder is noodzakelijk gezien aansluiting overloop privaat regenwaterstelsel op de Nederschelde en niet op het openbaar rioleringsstelsel onder beheer van Farys.*
- Er wordt best een berekening uitgevoerd van het private stelsel in de begijnhof site om na te gaan of deze voldoende capaciteit heeft om extra debiet af te voeren tot het openbaar domein.*

4.5. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 november 2025 met kenmerk 5000110220. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

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

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen voor elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

4.6. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 30 september 2025 zonder kenmerk. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

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

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

4.7. Vlaamse Waterweg (voor wijzigingslus 26 november 2025)

Ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 29 oktober 2025 onder ref. omv-2024151067 Behandeling in eerste aanleg 001. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

- Hemelwater berekeningen voor het hergebruik van regenwater dienen te gebeuren volgens de richtlijnen stad Gent/GSVH 2023 en niet volgens ISSO Publicatie 70-1.
- De stad Gent hanteert richtlijnen voor berekening van het waterverbruik bij studenthuisvesting, deze zijn niet mee opgenomen in de inschatting van het hergebruik: het hergebruik van studentenkoten is niet jaarrond. Volgende richtwaarden kunnen gebruikt worden voor de berekening van het hergebruik:
 - Tijdens schooldagen: aantal studentenkoten x 17l/dag
 - In het weekend en kleine vakanties tijdens het jaar: factor 5 %
 - Tijdens zomervakantie: 0
- Bij de dimensionering van de hemelwaterput wordt in de GSVH gevraagd minimaal 2 maanden hergebruik te kunnen opvangen.
- De motivering voor de vraag tot afwijking voor het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening wordt onvoldoende gemotiveerd en gestoffeerd. Er kan pas worden overgegaan naar een buffersysteem indien hier technische of juridische redenen geen infiltratievoorziening kan worden aangelegd, zoals bepaald in de GSVH. De verantwoordingsnota stelt zelf dat er geen zuiver technische reden voorhanden is die het gekozen systeem van buffering rechtvaardigt. Verder wordt gesteld dat wadi's de aanblik ontsieren. Een natuurlijk aangeplante wadi met een variëteit aan beplanting kan zelfs een meerwaarde bieden voor de site en draagt bij aan de stedelijke biodiversiteit. De

vermeende impact op stabiliteit en esthetiek worden niet bewezen of gebeuren niet op vraag van bevoegde instanties (Agentschap Onroerend Erfgoed). Er dient maximaal op bovengrondse infiltratie te worden ingezet. Een alternatieve locatie voor de infiltratievoorziening waar er eventueel geen of minder "impact" is op de omliggende funderingen en aanblik van de site wordt niet overwogen. Op perceel 2302D lijkt voldoende ruimte beschikbaar te zijn om toch te voorzien in een bovengrondse infiltratieruimte. De wadi zou hier volledig op kunnen gaan in de meer natuurlijke aanblik van het tuingedeelte. Daarnaast is een kortere verbinding te maken voor de noodoverloop naar Vertakking De Pauw.

4.8. Vlaamse Waterweg (na wijzigingslus 26 november 2025)

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 11 december 2025 onder ref. omv-2024151067 omv-2024151067 Behandeling in eerste aanleg-002. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het/de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvp
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvp
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvp

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. Het projectgebied ligt voldoende afstand van Vertakking De Pauw (ca. 10 m).

B) Watertoetsadvies

A/ GEGEVENS RELEVANT VOOR DE WATERTOETS

De horizontale dakoppervlakte van de studentenhuysvesting bedraagt 1.268,39m². Er worden 5 hemelwaterputten geplaatst van 10.000 liter, een totaalvolume van 50.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Het betreft een grootschalige collectieve verblijfplaats voor 71 personen. Het waterverbruik per bewoner per dag kan als volgt worden berekend:

- Weekdagen: 17l/dag x 71 studentenkamers = 1.207 l/dag*
- Weekenddagen: 5% x 17 l/dag x 71 studentenkamers = 60,35 l/dag*

Er worden buitenverhardingen aangelegd in kasseien en grindgazon. Bij alle verhardingen infiltreert het hemelwater op eigen terrein in de onverharde zone ernaast. De fietsenstalling

wordt voorzien van een groendak waarbij het hemelwater infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone ernaast.

De hemelwaterputten wordt aangesloten op een ondergrondse buffervoorziening met een buffervolume van 40.000 liter welke na herrekening met de CIW-hemelwatertool gedimensioneerd is op een afwaterende horizontale dakoppervlakte van 875,36m². Er worden 4 bufferputten van 10.000 liter voorzien met een vertraagde afvoer van 5l/s/ha naar het nabijgelegen oppervlaktewater (Vertakking De Pauw – bestaand lozingspunt met gekende vergunning).

B/ ER ZIJN GEEN ACTIES OPGENOMEN IN HET STROOMGEBIEDBEHEERPLAN VAN DE SCHELDE (2022-2027) DIE BETREKKING HEBBEN OP DE VERGUNNINGSAANVRAAG

C/ BEOORDELING VAN VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt een afwijking gevraagd op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 50.000 liter, wat minder is dan de minimaal te voorziene inhoud van de hemelwaterput. De dimensionering is afgestemd op het voorziene hergebruik die gepaard gaat bij een studentenvoorziening. Dergelijke voorzieningen kent een lager hergebruik in de weekend en de vakantieperiodes. De berekening van het hergebruik werd correct berekend volgens de geldende richtwaarden voor studentenhuisvesting. De dimensionering van de hemelwaterput kan twee maand het dagelijks hergebruik opvangen. De overloop van deze hemelwaterputten zijn aangesloten op een buffervoorziening met vertraagde afvoer (5L/s/ha). Die is voldoende groot gedimensioneerd in functie van het gevraagde buffervolume. De buffering kan worden toegestaan omdat op voldoende wijze werd aangetoond dat de bovengrondse infiltratievoorziening op de voorziene locatie risico's meebrengt voor het omliggende erfgoed. De afbakening van het projectgebied werd verduidelijkt aan De Vlaamse Waterweg nv waaruit bleek dat een herpositionering van de infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden behoorden.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

4.9. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 10 september 2025 zonder kenmerk. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket, hieronder wordt een verkorte versie meegegeven.

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.

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

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan en het bijzonder plan van aanleg Binnenstad – deel Zuid

Een deel van het project van de aanvraag (de gebouwen en tuinen) ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van 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. In gebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Zowel de verenigbaarheidsvoorwaarde als de behoudsvoorwaarde, opgenomen in het voorschrift voor 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde', worden afgetoetst op basis van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) Binnenstad – deel Zuid (goedgekeurd op 29 november 2002). Dit BPA vormt immers een verdere verfijning op het gewestplan. De gebouwen en tuinen van de aanvraag zijn in het BPA gelegen in de zone C voor woningen en tuinen.

Bestemmingsvoorschriften

De aanvraag omvat een project 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' waarbij voldaan moet worden aan de artikels onder deel 4 hoofdstuk 3 en 4 van het algemeen bouwreglement van de Stad. Cfr. artikel 4.1.c van het algemeen bouwreglement zijn deze projecten zo te beschouwen als een gemeenschapsvoorziening:

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische verblijfsaccommodaties;

b) collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen, ...

c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. 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. Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 én artikel 4.39 en 4.40 van dit reglement.

Private grootschalige studentenhuysvesting werd pas sinds 2010 in het algemeen bouwreglement expliciet toegelaten én gedefinieerd als gemeenschapsvoorziening. Oudere BPA's, zoals het BPA Binnenstad – deel Zuid (2002), konden daar dus geen rekening mee houden in hun begrippenkader en voorschriften. De definiëring van een 'gemeenschapsvoorzieningen' in het BPA Binnenstad – deel Zuid (2002) doet dat ook niet:

- *Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.*
- *Kamerwoningen: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.*
- *Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).*
- *Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.*
- *Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).*

Het gehanteerde begrippenkader, zoals hierboven vermeld, maakt duidelijk dat studentenhuysvesting in dit BPA niet ressorteert onder het begrip 'gemeenschapsvoorzieningen'

maar onder 'wonen' (als een vorm van 'kamerwoning'). In de legaliteitstoets hebben de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA blijvend voorrang op de voorschriften in verordeningen, zoals het algemeen bouwreglement van de Stad, als er een strijdigheid bestaat tussen beide. Grootschalige studentenhuysvesting volgt in het kader van de toetsing aan de bestemmingsvoorschriften van voorliggend BPA daarom de voorschriften van wonen maar blijft cfr. het algemeen bouwreglement wel een gemeenschapsvoorziening, en wordt ook zo vergund. Wat betreft de concrete inrichting van deze voorziening, gelden de meer specifieke inrichtingsvoorschriften van het algemeen bouwreglement ook als toetskader (deel 4, hoofdstuk 3 en 4).

In zone C van het BPA Binnenstad – deel Zuid is wonen de hoofdbestemming. Voor kamerwoningen, waaronder deze vraag valt cfr. het begrippenkader, wordt een beperking opgelegd: *het aantal woningen mag het toegestane aantal bouwlagen niet overschrijden, mits machtiging kan dit tot 8 gaan*. Huidige aanvraag overschrijdt dit aantal. Cfr. artikel 4.4.1/0 wordt hiervoor, op gemotiveerd verzoek, een afwijking gevraagd.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegnis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op. Het project is weliswaar te situeren in een erfgoedcontext, maar de aanvraag is niet strijdig met de bepalingen hierover in het BPA.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone C voor woningen en tuinen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van de afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie. De toetsing kan teruggevonden worden onder punt 11.1 t.e.m. 11.4 OMGEVINGSTOETS – FUNCTIE EN WOONKWALITEIT + WERKEN + OMGEVINGSWERKEN + MOBILITEIT.

Inrichtingsvoorschriften

Verder worden er in het BPA ook nog tal van inrichtingsvoorschriften vastgelegd die de inplanting, de omvang (bouwdiepte en bouwhoogte) en het uitzicht van de gebouwen bepalen, zo ook de inrichting van de tuinen. Met deze aanvraag worden de gebouwen en tuinen niet in

overeenstemming gebracht met deze voorschriften en is de aanvraag hierop strijdig. Cfr. artikel 4.4.1/0 wordt hiervoor, op gemotiveerd verzoek, een afwijking gevraagd.

In toepassing van **artikel 4.4.9/1** van de VCRO (zie hoger) kan ook hierop afgeweken worden. Gezien de beschermde erfgoedcontext (zie punt 1.1. en 1.2 OMSCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN PLAATS) is het evident dat er uitgegaan wordt van behoud, en de gebouwen en tuinen mogen verbouwd worden binnen hun bestaande constellatie. De gunstige beoordeling van de wijze waarop de gebouwen en tuinen verbouwd worden, kan teruggevonden worden in punt 4.2 ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED en punt 11.2 OMGEVINGSTOETS – WERKEN. Het toestaan van deze afwijking zit bovendien ook reeds opgenomen in enkele machtigingsmogelijkheden opgenomen in het BPA waardoor geoordeeld kan worden dat de werken niet in strijd zijn met algemene strekking van het BPA:

- Op artikel 3.3.4.1 m.b.t. de tuinen van zone C: *beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden*
- Op artikel 3.3.3.1 m.b.t. bouwdiepte van de hoofdgebouwen en 3.3.5.1 m.b.t. bouwhoogte: *enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn: de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving, de relatie met het bouwblok en het binnengebied, de functie en de historie van het gebouw en de locatie.*

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Een deel van het project van de aanvraag (de fietsenberging, de toegang ernaartoe vanaf het Begga Convent en de trage weg) ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk Wonen – deelgebied Gent Centrum – Zuid – Klein Begijnhof' (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2017).

Dit deel van de aanvraag is in het RUP gelegen in de zone GR voor groenas Klein Begijnhof en de zone SW1 stedelijk woongebied Klein Begijnhof. In overdruk op deze zones ligt tevens een indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof'.

De fietsenberging ligt in de zone SW1, is te beschouwen als een klein werk en is in overeenstemming met de voorschriften. Ook de trage weg wordt voorzien in de aanvraag. Met betrekking tot de keuze van de ligging van de trage weg, wordt verwezen naar de beoordeling in punt 11.5 OMGEVINGSTOETS – TRAGE WEG.

Om een vlotte verbinding mogelijk te maken tussen de fietsenberging en de twee hoofdtoegangen tot het gebouwencomplex (in de zuidgevel van het Begga Convent), wordt in de zone GR een nieuw pad in fijne kiezels aangelegd. Aangezien het vloerpeil van het Begga Convent ca. 85cm hoger ligt dan het aanpalende maaiveld (met nieuw pad) worden ook twee kleine trappartijen gerealiseerd.

De zone GR bepaalt het volgende: *‘Enkel verhardingen in functie van voetgangers- en fietspad zijn toegelaten (zie indicatieve aanduiding op het grafisch plan) evenals infrastructuur i.f.v. recreatief medegebruik.’* Het pad en de trappenpartijen zijn strijdig met de voorschriften. Cfr. artikel 4.4.1/0 wordt hiervoor, op gemotiveerd verzoek, een afwijking gevraagd.

Artikel 4.4.6 van de VCRO bepaalt dat in een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Paragraaf 2 van het artikel geeft tevens aan dat hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen: 1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.

Huidige aanvraag kan beroep op doen op paragraaf 2 waardoor de afwijking kan toegestaan worden:

- De aanvraag heeft betrekking op een beschermd monument, de afwijkende handelingen liggen in het beschermd cultuurhistorisch landschap (zie punt 1.1 OMSCHRIJVING VAN DE OMGEVING).
- De handelingen zijn geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed (zie punt 4.2 ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED).
- De handelingen omvatten een verharding (pad in kiezels) en twee technische constructies (trappenpartijen) i.f.v. het ontsluiten van de twee hoofdtoegangen tot het gebouwencomplex voor grootschalige studentenhuisvesting.
- De handelingen bevorderen het functioneren van de grootschalige studentenhuisvesting in het beschermd monument en cultuurhistorisch landschap. Door de hoofdtoegangen in de zuidgevel van het Begga Convent te voorzien, wordt de hoofdstroom van bewoners en bezoekers van de studentenhuisvesting langs de buitenzijde van het begijnhof geleid. Op die manier worden bijkomende voet- en fietsersbewegingen binnen het Klein Begijnhof maximaal vermeden, en wordt zo het sereen karakter in het begijnhof maximaal gevaloriseerd.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 4.24 conciërgewoning

Een conciërgewoning is toegelaten, indien die noodzakelijk is voor het beheer van de accommodatie.

Toetsing:

Op 6 februari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend (zie punt 3.2) naar aanleiding van enkele punten in de ingediende bezwaren van het openbaar onderzoek (zie punt 10). Het verzoek omvat onder meer het wijzigen van studentenstudio 0.8 (34,12m²) in het Begga Convent naar een conciërgewoning.

Artikel 4.26 verplichte menging per project

Elke grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet verplicht een menging van verschillende types (qua voorzieningenniveau) en groottes (in oppervlakte) van units omvatten.

Van het totaal aantal units binnen een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet minimum 20% gerealiseerd worden als studentenkamers zonder eigen voorzieningen.

Verbouwing van bestaande woongebouwen tot grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten wordt vrijgesteld van deze verplichting.

Toetsing:

Huidige aanvraag voorziet een menging van types en groottes. Er worden 18 kamers met eigen sanitair voorzien, en 52 studio's. De kamers variëren in oppervlakte van 15,68m² naar 20,83m², de studio's van 21m² tot 37,21m².

De aanvraag voorziet geen 20% kamers zonder voorzieningen, maar is hiervan vrijgesteld aangezien de aanvraag een verbouwing van bestaande woongebouwen omvat.

Artikel 4.1 van het algemeen bouwreglement definieert een woongebouw als 'elk gebouw dat één of meer woningen bevat'.

Het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmerie en de tussenin gelegen bijgebouwen vormen een aaneengesloten geheel en zijn hierdoor ook als één woongebouw te beschouwen. Het Begga Convent deed immers dienst als gemeenschapshuis (later werd een deel ervan ook als school gebruikt). De Infirmerie en pesthuisjes stonden in voor de huisvesting van zieke en zorgbehoevende begijnen.

Artikel 5.6 oppervlaktevereisten

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen.

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

Bij een standaardfietsenstalling is 2,2m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint. Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5 m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende systemen om fietsen te stallen

§2 Ruimte voor bewoners – buitenmaatse fietsen

[...] Voor studentenhuysvesting zijn plaatsen voor buitenmaatse fietsen niet verplicht.

§3 Ruimte voor bezoekers

Voor bezoekersparkeerplaatsen volstaat 1m² per benodigde fietsenstalling voor zover er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is. Zo niet dan worden de oppervlaktenormen opgenomen in §1 ook van toepassing op bezoekersparkeerplaatsen.

Artikel 5.7 afwijkingmogelijkheden

[...] De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op de oppervlakte van de fietsenberging als de aanvrager aantoont en motiveert een ander type fietsenstalling te gebruiken dan de standaard of hoog-laag fietsenstalling, waardoor de fietsenberging ruimte-efficiënter kan ingericht worden.

Toetsing:

Gerekend aan 1,6m² moet de fietsenstalling voor de student-bewoners en conciërge ca. 114m² groot zijn. De voorziene fietsenstalling is slechts 85m² groot. Na toepassing van de voorwaarde m.b.t. de overkraging zoals opgenomen in het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) wordt deze nog kleiner. Om redenen van erfgoedwaardering werden de fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners en conciërge echter integraal voorzien als dubbellaagse stalling. Op die manier kan de berging meer ruimte-efficiënt ingericht worden. Dat de berging voor het overige voldoet aan alle richtlijnen inzake 'inrichting en kwaliteit' kan teruggevonden worden in punt 11.4 OMGEVINGSTOETS – MOBILITEIT. De ingebouwde afwijking kan toegestaan worden.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

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

Huidige aanvraag voorziet een grootschalige studentenhuisvesting met 70 units en een conciërgewoning op meer dan twee niveaus, de aanvraag valt hierdoor onder het toepassingsgebied.

Bij het uitvoeren van bouwwerken in een erfgoedcontext moet steeds geprobeerd worden om een evenwicht te vinden tussen het maximaliseren van de toegankelijkheid en het behouden van de erfgoedwaarden van gebouwen en constructies.

Reeds in het voortraject bleek dat in dit specifieke dossier de historische indeling van de gebouwen het niet mogelijk maken om de toegankelijkheid te realiseren op een wijze die in overeenstemming is met de inhoud en de doelstellingen van de verordening. Ingrepen uitvoeren in functie van het verhogen van de toegankelijkheid zou met zich meebrengen dat erfgoedwaarden moet verdwijnen. De architect motiveert dit als volgt:

De historische indeling van Begga en de Infirmerie lenen zich er niet toe om toegankelijke studio's in te richten. Draaicirkels in kamers en gangen en een rolstoeltoegankelijke lift vergen te grote aanpassingen aan de bestaande structuren en vormen dus een te grote inbreuk op de erfgoedwaarde. In voorontwerpfase werd hier uitgebreid onderzoek naar gedaan. Er werd bv. een centrale helling aan de noordgevel van Begga overwogen. Hierbij moet er een hoogteverschil van 1m20-1m50 overbrugd worden vanaf de straat. De maximale lengte van een helling beperkt zich tot 10m. Een helling haaks op de noordgevel in 2 delen is niet wenselijk binnen het tuinplan. Een helling impliceert de afbraak of het verleggen van de treden aan de centrale inkomdeur waarbij de helling voor het kelderraam zou uitkomen en werd dus bijgevolg niet weerhouden in het project.

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. definitief beschermde monumenten en landschappen overgelaten aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) toont aan dat de werken voor toegankelijkheid (bvb. het installeren van een kleine lift in het Begga Convent) voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden: *'De herbestemming gaat gepaard met ingrepen om tegemoet te komen het woon- en gebruikerscomfort, de brandvoorschriften, toegankelijkheid en energieverbeterende maatregelen.'*

De aanvraag is hierdoor voldoende in overeenstemming te beschouwen met de verordening, rekening houdend met de aanwezige erfgoedwaarden.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (opgraving) waarvan akte genomen op 10 juli 2025 met referentienummer 33871 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33871>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

De horizontale dakoppervlakte van de studentenhuisvesting bedraagt 1.268,39m². Er worden vijf hemelwaterputten geplaatst van 10.000 liter, een totaalvolume van 50.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Het betreft een grootschalige collectieve verblijfplaats voor 71 personen. Het waterverbruik per bewoner per dag kan als volgt worden berekend:

- Weekdagen: 17l/dag x (70 studentenunits + 1 conciërgestudio) = 1.207 l/dag
- Weekenddagen: 5% x 17 l/dag x (70 studentenunits + 1 conciërgestudio) = 60,35 l/dag

Er worden buitenverhardingen aangelegd in kasseien en grindgazon. Bij alle verhardingen infiltreert het hemelwater op eigen terrein in de onverharde zone ernaast. De fietsenberging wordt voorzien van een groendak waarbij het hemelwater infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone ernaast.

De hemelwaterputten wordt aangesloten op een ondergrondse buffervoorziening met een buffervolume van 40.000 liter welke na herrekening met de CIW-hemelwatertool gedimensioneerd is op een afwaterende horizontale dakoppervlakte van 875,36m². Er worden vier bufferputten van 10.000 liter voorzien met een vertraagde afvoer van 5l/s/ha naar het nabijgelegen oppervlaktewater (Vertakking De Pauw – bestaand lozingspunt met gekende vergunning).

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt bijgevolg geen effecten verwacht die het overstromingsregime zouden kunnen wijzigen.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

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

Er wordt een afwijking gevraagd op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 50.000 liter, wat minder is dan de minimaal te voorziene inhoud van de hemelwaterput. De dimensionering is afgestemd op het voorziene hergebruik die gepaard gaat bij een studentenvoorziening. Dergelijke voorzieningen kent een lager hergebruik in de weekend en de vakantieperiodes. De berekening van het hergebruik werd correct berekend volgens de geldende richtwaarden voor studentenhuisvesting. De dimensionering van de hemelwaterput kan twee maand het dagelijks hergebruik opvangen.

De overloop van deze hemelwaterputten zijn aangesloten op een buffervoorziening met vertraagde afvoer (5L/s/ha). Deze is voldoende groot gedimensioneerd in functie van het gevraagde buffervolume. De buffering kan worden toegestaan omdat op voldoende wijze werd aangetoond dat de bovengrondse infiltratievoorziening op de voorziene locatie risico's meebrengt voor het omliggende erfgoed. De afbakening van het projectgebied werd verduidelijkt aan De Vlaamse Waterweg nv waaruit bleek dat een herpositionering van de infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden behoorden.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart

De tuinmuur langsheen de Vijfwindgatentuin staat in de biologische waarderingskaart aangeduid als 'biologisch zeer waardevol' door de daar aanwezige muurvegetatie. De aangevraagde werken reiken echter niet tot aan de muur waardoor deze vegetatie beschadigd zou kunnen worden.

Ook de Achtervisserijvaart wordt als biologisch waardevolle waterloop aangeduid. Het overstort van de regenwater-buffervolumes in het project zullen geloosd worden in de vaart, doch mag hierover aangenomen worden dat dit geen schade aan de natuurwaarden zal toebrengen.

Om de stabiliteit van de beschermde gebouwen te kunnen garanderen worden vier bomen gerooid. In functie van de realisatie van de fietsenberging en trage weg wordt nog een vijfde boom gerooid en wordt een talud verwijderd.

De vier bomen in de binnentuinen zijn zaailingen die te dicht tegen de gevels zijn beginnen groeien. De bomen brengen schade toe aan het metselwerk, het voegwerk en de funderingen. De vijfde boom, gelegen op de parking, is volgens het BEA-verslag in een slechte conditie waardoor het ook aan te raden is om te vellen. Wat het talud betreft blijkt uit wortelonderzoek dat zich hierbinnen geen grote wortels bevinden, er zijn enkel kleine haarworteltjes teruggevonden welke mogelijks van klimop zijn. Het talud heeft bovendien geen natuurlijke oorsprong maar is vermoedelijk een gevolg van meer recente werken in de Vijfwindgatentuin. Vanuit groen- en natuurwaardering is er geen bezwaar tegen het rooien van de bomen en verwijderen van het talud. Ter compensatie van de te rooien bomen wordt via **bijzondere voorwaarden** wel volgende heraanplant voorzien:

- Minstens één nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS12/14) ter hoogte van de te vellen esdoorn nabij de toekomstige fietsenberging. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op zo'n 3m afstand van de nieuwe fietsenberging (rechterzijde).
- De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweeper (Cydonia oblonga), mispel (Mespilus germanica), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het begijnhof onderstreept.

Er wordt tegelijkertijd vastgesteld dat in de aanvraag ingezet wordt op ontharding en vergroening: de binnenkoer tussen het Begga Convent en de Infirmierie wordt onthard en vergroend, ook het dak van de nieuwe fietsenberging wordt als groendak aangelegd. Deze ingrepen worden positief beoordeeld, ze dragen bij aan het verder vergroenen van de omgeving en het reduceren van het hitte-eilandeffect.

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

7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand van speciale beschermingszones en VEN-gebieden. Het gebied ligt op ca. 2,8km van het eerste VEN-gebied (Damvallei) en Habitatrichtlijngebied (Schelde- en Durme estuarium). Het eerste Vogelrichtlijngebied (Durme en middenloop van de Schelde) ligt op meer dan 10km.

Stikstof

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

Lozing

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

7.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag; mits het naleven van de bijzondere voorwaarden; de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

9. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 26 januari 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 september 2025 tot en met 17 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden acht bezwaarschriften en werd één petitielijst ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

10.1. Conformiteit met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening

PUNT 1: het gevraagde is strijdig met de gewestplanbestemming. De studenten in een grootschalige studentenhuysvesting verblijven slechts enkele jaren en zullen hierdoor niet 'wonen' zoals bedoeld in het gewestplan.

Voor de beoordeling m.b.t. de conformiteit met de gewestplanbestemming wordt verwezen naar punt 5.1 GEWESTPLAN EN BIJZONDER PLAN VAN AANLEG.

PUNT 2: het gevraagde is strijdig met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening. Een grootschalige studentenhuysvesting is immers niet inpasbaar in, en dus niet verenigbaar met, de woongemeenschap van het Klein Begijnhof. De functie verstoort de bestaande hechte woongemeenschap die samenleeft in de rust en stilte van het begijnhof. De motivatie van de aanvrager dat de gemeenschapszin, de rust en de stilte niet in het gedrang komt, wordt niet gevolgd:

Voor de beoordeling m.b.t. de inpasbaarheid van de grootschalige studentengemeenschap binnen de woongemeenschap van het Klein Begijnhof, wordt verwezen naar punt 11.1 OMGEVINGSTOETS – FUNCTIE EN WOONKWALITEIT: INPASSING IN DE STEDELIJKE CONTEXT EN DIRECTE OMGEVING.

2A/ 'Er ontstaat geen gemotoriseerde mobiliteit'. Ook al worden geen gemotoriseerde staanplaatsen voorzien, niets belet dat studenten zich met de wagen verplaatsen. Ook bezoekers en bezorgers van maaltijden en pakjes zullen lawaai veroorzaken. Deze zullen tevens langs de hoofdingang van het begijnhof komen aangezien zij de afsluiting van de parking niet kunnen openen. Controle hierop is niet haalbaar.

Betreffende het gemotoriseerd verkeer kan de Stad inderdaad niet verhinderen dat studenten zich met de wagen verplaatsen. Door heel bewust geen autostaanplaatsen toe te laten bij grootschalige studentenhuysvesting, doet de Stad er echter alles aan om meer duurzame vervoersmiddelen bij studenten te stimuleren: gebruik van openbaar vervoer, de fiets, of te voet. Deze locatie, in de Gentse binnenstad, is hiervoor ook uitermate geschikt. Alle nodige voorzieningen zijn nabij: supermarkt, restaurant, bibliotheek ... Er bestaat geen nood om zich met de wagen te verplaatsen.

Omwille van de inzet op duurzame vervoersmiddelen, heeft de Stad bij elk project met grootschalige studentenhuysvesting tevens veel aandacht aan het aantal fietsenstaanplaatsen (cfr. de normering in het algemeen bouwreglement), de bereikbaarheid en inrichting van elke fietsenberging. Ook in deze aanvraag gebeurde dat. Het aantal noodzakelijke staanplaatsen (1 per bewoner, 0,2 voor bezoekers) werd voorzien. De inrichting van de fietsenstalling voldoet aan alle richtlijnen. Bijkomend is de fietsenberging heel vlot bereikbaar vanaf de openbare weg, en dat zonder het begijnhof zelf te moeten doorkruisen.

Wat betreft de gevreesde overlast door bezorgers van maaltijden en pakjes gelden voor de studenten dezelfde regels als voor alle andere bewoners van het begijnhof. Studenten zullen – net als elke andere bewoner – het intern reglement van het Klein Begijnhof ondertekenen. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van bewoners met betrekking tot deze leveringen

werd het voorgestelde huishoudelijk reglement na het openbaar onderzoek hierop ook aangevuld (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

2B/ 'Er zullen enkel master- en doctoraatsstudenten verblijven, deze zijn al iets ouder en hierdoor ook op zoek naar een rustige verblijfplaats'. Dit is een al te gemakkelijke bewering en gaat ook in tegen de ervaring van de ondertekenaars van het bezwaarschrift (waar ook studenten deel van uitmaken). Masterstudenten genieten evenveel van het studentenleven als jongere studenten, en bezorgen dus evenveel overlast. Ervaringen met andere grootschalige studentenhuisvesting leert dat lawaaihinder overdag en 's nachts de leefbaarheid van de omgeving aantast.

2C/ De functie verstoort de hechtheid, gezamenlijkheidszin en sociale mix van de bestaande woongemeenschap. Jongeren en ouderen, beroepsactieven en gepensioneerden, kunstenaars, alleenstaanden, studenten, bewoners van sociale woningen en binnenkort ook volwassenen met een beperking ... Alle bewoners kennen elkaar goed, helpen elkaar indien nodig, en zorgen voor elkaar. Studenten die slechts enkele jaren verblijven, zullen de hechtheid van de gemeenschap aantasten en kunnen zich niet op een duurzame wijze integreren.

Uit het bezwaarschrift blijkt dat er reeds studenten in het Klein Begijnhof wonen, en hier geen problemen van overlast bij worden ervaren. Er kan zich de vraag gesteld worden in welke mate de nieuwe studenten zouden verschillen van de reeds aanwezige studenten. Ervaring leert zelfs dat een grootschalige studentenhuisvesting met beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder weegt op een woonomgeving dan een woning met studenten zonder enige vorm van beheer. Dat dit project ook de nodige garanties biedt op het behoud van de rust en stilte in het begijnhof, kan teruggevonden worden in punt 11.1 OMGEVINGSTOETS – FUNCTIE EN WOONKWALITEIT – GEBOUW EN TUIN + BEHEER. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van bewoners met betrekking tot overlast werd tevens een conciërgewoning voorzien na het openbaar onderzoek (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026). Voor het wijzigingsverzoek omvatte de aanvraag 71 units waarvan 18 kamers en 53 studio's. Met het verzoek werd één studio gewijzigd naar een conciërgewoning. Het aantal studentenunits daalde naar 70.

M.b.t. de vrees tot verstoring van de hechtheid van de gemeenschap dient meegegeven te worden dat monofunctionaliteit steeds moet vermeden worden in een dynamische stedelijke context, ook voor de sociale cohesie is dit van belang (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.'*

2D/ 'Er zullen enkel master- en doctoraatsstudenten verblijven'. De beheersovereenkomst toegevoegd bij de aanvrager formuleert in artikel 2 §8 dat 'de verhuur van de studentenunits zonder enige vorm van discriminatie verloopt', een onderscheid op vlak van leeftijd is een verboden discriminatie.

Cfr. de bepalingen in de beheersovereenkomst mag er bij verhuur inderdaad niet gediscrimineerd worden. Dit neemt echter niet weg dat een verhuurder in zijn communicatie en publiciteit wel gericht specifieke doelgroepen kan aanspreken. De opvolging hiervan is verder een burgerrechtelijke aangelegenheid en kan niet via een omgevingsvergunning geregeld worden.

10.2. Inpasbaarheid in de erfgoedcontext van het Klein Begijnhof

PUNT 1: grootschalige studentenhuisvesting (incl. fietsenberging, nutsvoorzieningen en toegangen) is niet inpasbaar binnen de erfgoedcontext van het Klein Begijnhof. Het is strijdig met de verplichting tot het behoud van de erfgoedwaarde (materieel en immaterieel) van het Klein Begijnhof cfr. het Onroerenderfgoeddecreet en Werelderfgoedverdrag.

PUNT 2: grootschalige studentenhuisvesting is niet inpasbaar binnen de erfgoedcontext van het Klein Begijnhof. Vandaag zijn er zo'n 210 bewoners op 90% van de oppervlakte van het begijnhof, de 71 studentenunits worden op 10% van het begijnhof gerealiseerd. De aanvraag overschrijdt de draagkracht van het erfgoedgebied.

Voor de beoordeling m.b.t. de inpasbaarheid van de grootschalige studentenhuisvesting binnen zijn erfgoedcontext wordt verwezen naar punt 4.2 ADVIES ONROEREND ERFGOED en punt 11.2 en 11.3 OMGEVINGSTOETS – WERKEN + OMGEVINGSWERKEN: INPASSING IN DE ERFGOEDWAARDERING VAN HET KLEIN BEGIJNHOF.

Bijkomend dient aangegeven te worden dat de gebouwen van de aanvraag steeds de grotere woondensiteit in het Klein Begijnhof innamen. Het Begga Convent betrof een gemeenschapshuis, de Infirmierie stond in voor de huisvesting van zieke en zorgbehoevende begijnen. De gebouwen zelf zijn in hun planindeling hierop ingesteld. In functie van het behoud van de erfgoedwaarden van de gebouwen is het dan ook evident dat deze opnieuw een grotere densiteit innemen.

10.3. Mobiliteit en verkeersveiligheid

PUNT 1: binnen de contour van de aanvraag bevinden zich een 100-tal parkeerplaatsen. De Vlaamse regelgeving legt op dat hier laadpalen moeten komen, zeker wanneer een nieuwe omgevingsvergunning wordt uitgereikt. De aanvraag vermeldt echter nergens dat de verplichte laadpalen er komen.

Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers van grootschalige studentenhuisvesting toegestaan, dit staat in de Gentse fiets- en autoparkeerrichtlijnen. De Stad zet immers in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten. Binnen de contour van de aanvraag bevindt zich een private parking, echter de aanleg en inrichting van deze parking is geen voorwerp van de aanvraag en deze vergunning doet hierover dan ook geen uitspraak.

PUNT 2: de aanvraag voorziet de inrichting van een publieke trage weg. De noodzaak van een trage weg voor recreatief medegebruik is twijfelachtig vermits op zeer korte afstand zich reeds een trage weg en fietsstraat bevindt. Het gaat met name over de Achtervisserij die als wandelpad de Keizerspoort verbindt met de Tweebruggenstraat, en parallel de fietsstraat Visserij die dezelfde functie heeft.

De trage weg in deze aanvraag betreft een uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof' cfr. het RUP Stedelijk Wonen. De trage weg kadert binnen het bredere en op het algemeen belang afgestemde streven tot de aanleg van een veilig netwerk van trage wegen (paden) dat als alternatief dient voor de Lange Violettestraat en Brusselsepoortstraat. Vanaf de kop van de Brusselsepoortstraat (ter hoogte van de Keizersvest/R40) tot en met de zone net ten zuiden van het Klein Begijnhof, voorzien de bestemmingsplannen van de Stad Gent daarom reeds jaar en dag de uitbouw van de groenklimaatas met publiek pad langsheen de Achtervisserij. Bij het bouwen van het Hollainhof, het studentencomplex Brusselsepoortstraat 89 en de meergezinswoning Brusselsepoortstraat 73-77 werd de lasten en voorwaarden hieromtrent reeds opgenomen in eerdere bouwvergunningen. Bij alle komende omgevingsvergunningen langsheen het traject wordt dit verdergezet, zo ook dus in deze aanvraag.

PUNT 3: de aanvraag voorziet de inrichting van een publieke trage weg op de private parking van het begijnhof. De parking is privaat en afgesloten met een hekken met badgesysteem. Het realiseren van de trage weg hypothekeert de afsluitbaarheid van het parkeerterrein en de privacy en het besloten karakter van het begijnhof.

PUNT 4: de verkeersveiligheid van de trage weg wordt in vraag gesteld. Het wandelpad valt samen met een ontsluitingsweg van een private parking. De trage weg zal gedeeld moeten worden met wagens en manoeuvreerbewegingen i.f.v het uitrijden van haaks geparkeerde wagens.

De trage weg wordt aan de buitenzijde van het projectgebied voorzien en is dus in overeenstemming met de indicatieve aanduiding in het RUP. De gekozen positie wordt gunstig beoordeeld. De ligging hindert op geen enkele wijze het besloten karakter van het Klein Begijnhof maar laat (toekomstgericht) wel een publieke zachte verbinding toe vanaf het water richting het begijnhof.

Dat de inrichting van de trage weg niet verkeersveilig is en de afsluitbaarheid van de gemotoriseerde toegang tot de site bemoeilijkt, wordt erkend. Om dit te verhelpen, worden hiervoor de nodige **bijzondere voorwaarden** opgelegd. Voor de verdere motivering en formulering hiervan wordt verwezen naar het gemeenteraadsbesluit horende bij deze aanvraag.

10.4. Groen en natuur

PUNT 1: er wordt niet akkoord gegaan met het rooien van de bomen. Er wordt aangegeven dat het rooien nefast is voor de verkoeling in de stad. Het dossier verduidelijkt niet of het rooien van alle bomen (in situ of elders) wordt gecompenseerd.

Het rooien van de bomen wordt toegestaan, zowel na waardering vanuit erfgoedcontext als vanuit de groen- en natuurwaardering. Hiervoor wordt verwezen naar punt 11.2 en 11.3 WERKEN + OMGEVINGSWERKEN.

Ter compensatie van de te rooien bomen worden in de **bijzondere voorwaarden** drie heraanplanten voorzien: twee in de binnentuinen en één ter hoogte van de fietsenberging. Bijkomend wordt vastgesteld dat in de aanvraag ingezet wordt op ontharding en vergroening: de binnenkoer tussen het Begga Convent en de Infirmierie wordt onthard en vergroend, ook het dak van de nieuwe fietsenberging wordt als groendak aangelegd. Deze ingrepen worden positief beoordeeld, ze dragen bij aan het verder vergroenen van de omgeving en het reduceren van het hitte-eilandeffect.

PUNT 2: er wordt niet akkoord gegaan met het rooien van de bomen, de aanleg van het grindpad en de fietsenberging. Er wordt aangegeven dat deze handelingen schade berokkenen aan een beschermde biotoop met ooievaars, gierzwaluwen ... Zo is de te rooien es een pleisterplaats van de beschermde vogelsoort 'Zwartkop'. De biotoop vormt een ecologische stapsteen tussen de Visserijvaart en de Gentbrugse Meersen.

Het bezwaar bevat geen documentatie die de aanwezigheid van deze biotopen aantoonst. In functie van de opmaak van de natuur- en soortentoets bij deze aanvraag werd daarentegen door een erkend natuurkundige ter plaatse gegaan. Hierbij werden geen beschermde diersoorten aangetroffen die door het project in hun habitat zouden worden aangetast. Bijkomend zorgen de werken er niet voor dat de tuin zijn functie als 'ecologische stapsteen' niet meer zou kunnen vervullen, gezien de minimale ingrepen op het groen. Daarnaast zijn alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen 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. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, kan er contact opgenomen worden met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit is wettelijk bepaald maar werd ook meegegeven als **opmerking**.

PUNT 3: er ontbreekt een ontbossingsvoorstel. De zone waar de fietsenberging komt, is een bos in de zin van artikel 3 §1 van het Bosdecreet.

De zone staat niet aangeduid op de Bosreferentielaaag 2000 van het agentschap Natuur en Bos, dit betekent dat het alvast geen ouder bos is. De zone komt tevens niet voor op de Digitale Boswijzer Vlaanderen versie 2021, ook staat het op de Biologische Waarderingskaart BWK Vlaanderen versie 2 louter ingekleurd als zone behorende tot Ud (dichte bebouwing). De geactualiseerde en meer verfijnde Biologische Waarderingskaart BWK Gent versie 2020 duidt deze zone aan als 3+ (tuinen groter dan 250m² met bomen, parktuin) wat een correcte inventarisatie is. Dit is bevestigd door een plaatsbezoek van de Groendienst (april 2025). Het rapport van Spectrum Bomenbeheer, in het kader van de Bomen Effect Analyse (BEA) toegevoegd aan dit dossier, bevat tevens een plan met een kartering van de aanwezige bomen. Ook hierop valt af te lezen dat er nog geen sprake is van voldoende kroonsluiting om de groenzone als bos beschouwd te worden, desondanks de verwildering van de laatste jaren. Conclusie: de groenzone betreft geen bos, maar een tuin. Er is geen boscompensatievoorstel vereist.

PUNT 4: de positie van de fietsenberging wordt in vraag gesteld. Waarom moet deze op de grens van het groengebied en het stedelijk woongebied? De fietsenberging zal een visueel ruimtelijke barrière vormen tussen het groen en het toekomstig wonen. Er wordt herinnerd aan de ambities van het stadsbestuur rond de 3+30+300-regel, en er wordt daarom gevraagd waarom de fietsenberging niet inpandig gerealiseerd wordt, of op een andere plek. Uitpandig zou dit bvb. kunnen in de zone voor stedelijk wonen, al dan niet geïntegreerd in een nieuw woonproject. Dit maakt het potentieel ook mogelijk de esdoorn te behouden.

De gekozen positie en de omvang van de fietsenberging heeft inderdaad een impact op de visueel ruimtelijke scheiding tussen de Vijfwindgatentuin en de huidige parking (bestemd als stedelijk woongebied in het RUP Stedelijk Wonen). Na onderzoek bleek dit echter de enige mogelijke piste:

- Het inpandig voorzien van de fietsenstallingen is niet compatibel met de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen. De afmetingen, ruimtelijkheid, dragende structuren en vloerpassen zijn daar niet op afgestemd.
- De grootte van de fietsenberging maakt tevens dat ze niet als afzonderlijke constructie ingeplant kan worden in de binnentuinen tussen het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmierie en de bijgebouwen. De omvang van de constructie zou de geborgenheid, en dus de erfgoedwaarde, van deze plekken te sterk beïnvloeden.

Omdat de ingreep noodzakelijk is om de functie van de herbestemming mogelijk te maken, kan het realiseren van de fietsenberging op de gekozen plaats worden toegestaan. De fietsenberging wordt met die reden uitgewerkt als een stalen constructie in een donkergroene kleur, met een groendak en afgewerkt met strekmetaal. De opbouw en materialisatie maakt dat het geheel maximaal in zijn groene omgeving opgaat en een doorzicht naar de achterliggende Vijfwindgatentuin mogelijk blijft. Bijkomend zorgt de fietsenberging ervoor dat het visueel hinderlijk talud ter hoogte van de monumentale plataan verwijderd wordt.

Cfr. het ADVIES ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) zal bij een toekomstige ontwikkeling van het stedelijk woongebied de fietsenberging wel herbekeken worden, met het oog op optimaliseren en verbeteren van de inplanting.

10.5. Toegankelijkheid

Het project kan omwille van de erfgoedcontext niet voldoen aan de verordening toegankelijkheid. Dit is een reden om hier geen grootschalige studentenhuisvesting te voorzien. Conform artikel 35 van de verordening toegankelijkheid wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. definitief beschermde monumenten en landschappen overgelaten aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) toont aan dat de werken voor toegankelijkheid (bvb. het installeren van een kleine lift in het Begga Convent) voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden: *'De herbestemming gaat gepaard met ingrepen om tegemoet te komen het woon- en gebruikerscomfort, de brandvoorschriften, toegankelijkheid en energieverbeterende maatregelen.'* De aanvraag is hierdoor voldoende in overeenstemming te beschouwen met de verordening, rekening houdend met de aanwezige erfgoedwaarden.

11. OMGEVINGSTOETS

11.1. Functie en woonkwaliteit: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuisvesting 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 met betrekking tot mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. In dit specifiek geval gaat dit ook over de medebewoners van het Klein Begijnhof zelf.

Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuisvesting, 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 waarin een studentengemeenschap van ca. 70 studenten (en een conciërge) ingebracht wordt in een omgeving waar ook wonen aanwezig is.

Locatie

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

Inpassing in het ruimere stadsweefsel

De site is gelegen in de directe nabijheid van verschillende campussen van de Artevelde Hogeschool (campus Sint-Anna en campus Brusselsepoortstraat). Ook verscheiden campussen van de UGent bevinden zich in de nabije invloedssfeer (Ufo, Technicum, Jozef Plateaustraat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Twekerken, Sint-Pietersplein ...).

Gezien de ligging in de Gentse Binnenstad bevindt de locatie zich tevens nabij alle andere mogelijke voorzieningen (supermarkt, restaurant, bibliotheek ...) en is deze zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen autoparkeerplaatsen toelaat.

Draagkracht van de buurt

Met het project wordt een kleine studentengemeenschap (ca. 70 studenten en een conciërge) ingebracht in de gemengde woonomgeving in en rondom het Klein Begijnhof.

In het begijnhof zelf woont een gevarieerd publiek: jongeren en ouderen, beroepsactieven en gepensioneerden, studenten, sociale huurders en binnenkort ook volwassenen met een beperking. Tevens zijn op de site sinds 2001 verscheidene kunstenaars actief i.f.v. een tijdelijke invulling van de gebouwen van deze aanvraag. Rondom het begijnhof bevindt zich een klassiek binnenstedelijk weefsel. Er wordt gewoond, naar school gegaan, gewerkt, gewinkeld, gesport ... (zie punt 1.1 OMSCHRIJVING OMGEVING).

Uitgaande van deze bestaande gemengde woonomgeving, wordt geoordeeld dat een groep van 70 studenten (en een conciërge) inpasbaar is. De draagkracht van de buurt wordt hiervoor ook voldoende groot geacht. In de directe omgeving bevindt zich nog geen grootschalige studentenhuysvesting. De meest nabije locaties bevinden zich aan de andere zijde van de Brusselsepoortstraat (nr. 89 en 90) en in de Nieuwenbosstraat (nr. 7-11). Een gezond evenwicht is gegarandeerd.

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.'*

Gebouw en tuin

Relatie naar omwonenden

In relatie naar omwonenden (en de eigen student-bewoners) vraagt de Stad steeds het gebouw en de eventuele tuin zo in te richten en/of vorm te geven dat lawaai of andere overlast vermeden kan worden. Huidig ontwerp wordt hierop gunstig beoordeeld.

Eerst en vooral werden de hoofdtoegangen tot het gebouwencomplex heel bewust aan de buitenzijde van het begijnhof voorzien, met name in de zuidgevel van het Begga Convent. Ook de fietsenberging voor de studentenhuysvesting is hierlangs bereikbaar. De grootschalige studentenhuysvesting is zo opgevat dat de hoofdstroom van bewoners en bezoekers het geheel bereikt via de nieuwe trage weg vanaf de Lange Violettestraat (zie verder), en dus niet doorheen het begijnhof.

De positie van de gemeenschappelijke ruimtes werd deels bepaald door de planindeling van de gebouwen, en de erfgoedwaarde hiervan (zie verder, punt 11.2). Tegelijkertijd werd maximaal aandacht besteed aan de oriëntering van deze ruimtes naar het eigen gebouwencomplex, en niet naar overige panden in het begijnhof. De eerste grote gemeenschappelijke leefruimte bevindt zich daarom op het gelijkvloers, centraal in het complex (in de bijgebouwen die op vlak van erfgoedwaarde secundair zijn ten opzichte van de hoofdgebouwen). De tweede grote leefruimte vond een plek op de 2^e verdieping van het Begga Convent, op de westelijke kopse

zijde. De ruimte biedt zicht op de dakstructuur. In functie van de privacy van de burens worden de bestaande ramen op de kopse gevel voorzien van opake folie. In combinatie met een goed beheer (zie verder), is ook deze gemeenschappelijke leefruimte goed werkbaar.

De overige leefruimtes en keukens zijn klein in oppervlakte en sterk geclusterd met de units waarvoor ze dienen: (1) een kleinere leefruimte en keuken centraal op het gelijkvloers in het Begga Convent, (2) een keuken op de hoek van de 1^e verdieping van de Infirmierie maar gericht naar het eigen complex, en dus aan de binnenzijde van het gebouw en (3) een leefruimte centraal onder het dak van de Infirmierie.

De binnentuinen bij de grootschalige studentenhuisvesting zijn onderdeel van het beschermd cultuurlandschap en zijn eerder opgevat als een complex van kleinere, geborgen en omsloten ruimtes. De inrichting van de tuinen zal zo gebeuren dat een intensief gebruik door een grote groep studenten vermeden wordt. Veeleer zullen zij uitnodigen tot het rustig lezen van een boek, of het studeren in buitenlucht.

Verblijfskwaliteit voor student-bewoners

Naast de hierboven vermelde elementen met oog op het voorkomen van overlast – welke daarenboven ook relevant zijn voor de student-bewoners – werd in het ontwerp ook aandacht besteed aan de eigenlijke verblijfskwaliteit voor de student-bewoners.

Vooreerst worden voldoende gemeenschappelijke leefruimtes en keukens voorzien, geordend rondom een logische clustering van units (zie punt 1.3 OMSCHRIJVING PROJECT).

Gezien de bestaande kleinere kamerindelingen van de gebouwen en de erfgoedwaarde hiervan (zie verder), was echter ook een grondige ontwerp- en evenwichtsoefening vereist i.f.v. het garanderen van de nodige woonkwaliteit van de units zelf zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden. Er werd hierbij veel aandacht besteed aan openheid, daglichtinval en inrichtbaarheid van de ruimtes.

Indien een kamer of studio twee originele kamerruimtes inneemt, werd de opening tussen beide ruimtes zo breed mogelijk gemaakt. Ook bij de inrichting van de duplexen onder het dak in het Begga Convent en de Infirmierie werd een maximale verbinding gemaakt om openheid te creëren. In de pesthuisjes werd een vide voorzien langsheen de wand van de stadsomwalling. De combinatie van de vides met de dakvlakvensters garanderen in de duplexen en de pesthuisjes op die manier ook overal de nodige daglichtinval.

Beheer

Beheersovereenkomst

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.

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 twee 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.

Huishoudelijk reglement

Het dossier van deze aanvraag bevat reeds een draft van het huishoudelijk reglement. Een screening van dit reglement leert dat er – naast de klassieke bepalingen m.b.t. onder meer het gebruik van de fietsenberging – sterk de nadruk gelegd wordt op de gevraagde rust in het Klein Begijnhof, typerend in deze specifieke woonomgeving binnen de stad.

Er worden in het reglement onder meer afspraken gemaakt m.b.t. de gebruiksuren van de binnentuinen (enkel tussen 6 en 22u), daarenboven wordt ook een bijkomende bepaling opgenomen m.b.t. het vermijden van geluidshinder in de tuinen. De vereiste (nacht)rust in alle kamers en gemeenschappelijke ruimtes (tussen 22u en 6u) wordt tevens aangehaald. Binnen de overtredingen die kunnen leiden tot sancties staat het *‘asociaal gedrag die het rustig woongenot van buurtbewoners en het huurgenot van de medestudenten aantast’* vermeld (bijvoorbeeld het ongepast gebruik van de tuin tussen 22u en 6u, algemene lawaaihinder, onhandelbaar bezoek ...).

Tot slot wordt bij de sancties het volgende opgenomen: *‘Bij het herhaaldelijk plegen van sociaal gedrag, zeker ten aanzien van buurtbewoners, loopt de bewoner steeds het risico dat de sanctie van de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst wordt opgelegd.’*

Uitgaande van de draft van het huishoudelijk reglement kan er besloten worden dat het belang van ‘rust en stilte in het begijnhof’ ten eerste erkend wordt door de initiatiefnemer. Het dossier geeft bijkomend aan dat de student-bewoners – net als elke andere bewoner van het Klein Begijnhof – het intern reglement van het begijnhof zelf ook zullen ondertekenen.

Om bijkomend tegemoet te komen aan enkele bezorgdheden van bewoners zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek (zie punt 10) werd het voorgestelde huishoudelijk reglement hierop nog aangevuld, met name met een aantal bepalingen met betrekking tot de werking en rol

van de conciërge (zie verder), de organisatie van een bijkomend aanspreekpunt in geval van overlast,

alsook de modaliteiten voor de levering van pakjes en andere goederen. Deze aanpassingen werden toegevoegd aan het dossier door middel van een wijzigingsverzoek (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

Conciërgewoning

Het voorzien van een inwonende conciërge is steeds een surplus i.f.v. een goed beheer. De Stad voorziet daarom in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.24) de mogelijkheid hiertoe. Op 6 februari 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend (zie punt 3.2) naar aanleiding van enkele punten in de ingediende bezwaren van het openbaar onderzoek (zie punt 10). Het verzoek omvat onder meer het wijzigen van studentenstudio 0.8 (34,12m²) in het Begga Convent naar een conciërgewoning. De inwonende conciërge zal belast zijn met het beheer van de studentenhuysvesting en zal de relatie tussen de toekomstige studenten-bewoners enerzijds en de bewoners van het Begijnhof en de ruimere omgeving anderzijds stroomlijnen.

Conclusie

De gevraagde studentenhuysvesting bevindt zich op een geschikte locatie, is zodanig ontworpen en zal zo beheerd worden dat zij goed ingepast kan worden in haar directe omgeving.

11.2. Werken: inpassing binnen de erfgoedwaardering van het Klein Begijnhof

Erfgoedwaardering

De ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde cfr. het gewestplan, de opname op de vastgestelde inventaris (zowel geheel als individueel) en vooral de bescherming als cultuurhistorisch landschap en de bescherming als monument zijn aanduidingen van de hoge erfgoedwaarde van het geheel. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: van de gevels (met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk) en van het dak (met volume en dakafwerkingsmateriaal).
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, schouwen ...

De beschermingsbesluiten en de beschrijvingen op de vastgestelde inventaris verduidelijken de erfgoedwaarden van de site als historisch, artistiek en esthetisch van aard.

Tijdens de ontwerpfase werd door de aanvrager diepgaand bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de gebouwen van het Begga Convent, de Infirmierie en de pesthuisjes. Deze studie vormt de basis voor de historische analyse en de erfgoedwaardering die deel uitmaken van voorliggend project. Er werd ook stratigrafisch onderzoek en in-situ stabiliteitsonderzoek uitgevoerd om de exacte opbouw en draagkracht van de dragende structuren te kunnen inschatten. Deze studies vormden het kader voor de restauratiefilosofie.

Dragende structuren en stabiliteit

De bestaande, dragende structuren van moer- en kinderbalken blijven zowel in de Infirmierie als in het Begga Convent behouden. Op basis van een specifieke stabiliteitsstudie worden oplossingen voorgesteld om de bestaande structuren te verstevigen: door middel van een metalen profiel of opgelijmde balken. In het Begga Convent wordt de vloerzone die door brand is aangetast, opnieuw hersteld door middel van traditionele constructietechnieken van moer- en kinderbalken. De trap die door de brand werd vernield, wordt vervangen door een nieuwe trap op dezelfde plaats in functie van brandveiligheid. Enkele wanden op de eerste verdieping van het Begga Convent zijn opgebouwd uit baksteen, maar steunen niet op een moerbalk en zijn niet ingebonden in het omliggend metselwerk. Omwille van stabiliteitsredenen worden ze vervangen door lichtere stijlwallen op dezelfde plaats.

De bestaande dakstructuren bestaande uit spanten, gordingen en kepers van zowel de Infirmierie als het Begga Convent worden integraal behouden. De structuren worden lokaal verstevigd waar nodig. Zowel in de Infirmierie als in het Begga Convent wordt een mezzanine ingericht in de dakverdieping. Deze mezzanine steunt op een nieuwe, stalen draagstructuur die afdraagt naar de onderliggende structuren en de dakspanten (deels) ontlast.

De daken van de bijgebouwen en de pesthuisjes zijn in zeer slechte staat. Hier wordt behoud vooropgesteld en reconstructie indien niet haalbaar.

Belangrijke uitvoeringswijzen zoals scheurversteving, balkkopherstel en moerbalkversteving zijn opgenomen in het dossier. Het dossier bevat alle technische informatie om een grondige evaluatie te kunnen maken van de voorgestelde ingrepen.

Daken

Het dak wordt geïsoleerd langs de buitenzijde door uitlatten van de kepers, wat een beperkte ophoging tot gevolg heeft. Hierdoor blijft de historische dakstructuur echter maximaal zichtbaar binnenin. De detaillering van de aansluitingen van het dak werd zodanig uitgewerkt dat de wijziging geen impact heeft op het exterieur en de beeldwaarde van de gebouwen. Ook de lift in het Begga Convent is zodanig ingeplant dat ze geen impact heeft op de historische dakspanten en dat er geen bovendakse uitloper ontstaat.

De daken van de hoofdgebouwen worden opnieuw bedekt met rode en blauw gesmoorde, Boomse pannen. De daken van de bijgebouwen worden gereconstrueerd en bedekt met zink, staande naad. Op basis van onderzoek en bouwsporen ter plaatse worden de waardevolle dakkapellen gerestaureerd en worden andere dakkapellen gereconstrueerd. Nieuwe dakvlakramen worden enkel aan de zijdes voorzien die niet zichtbaar zijn vanuit de publieke delen. Ze zijn zodanig gepositioneerd dat hun visuele impact minimaal is. Niet originele schouwen worden gereconstrueerd naar historisch model en afgedekt met Boomse pannen. De ontbrekende kroonlijsten worden gereconstrueerd op basis van een model dat in-situ is aangetroffen bij vrijleggingsonderzoek. De historische daken met hun vormgeving, afwerkingsmateriaal en detaillering worden maximaal gerestaureerd en/of gereconstrueerd op basis van onderzoek. Nieuwe toevoegingen zijn beperkt en hebben een minimale impact.

Belangrijke uitvoeringsdetails zoals het aanstrijken van de pannendaken, het gebruik van handvorm nokken, het gebruik van loketten en het inwerken van rookluiken in het pannenvlak zijn meegenomen in de uitwerking. Het dossier bevat alle technische details die nodig zijn om de voorgestelde restauratieve werken grondig te evalueren.

Planindeling van de gebouwen

De ruimtelijke indeling, de bestaande kamerindelingen en de historische trappenpartijen van zowel de Infirmerie en het Begga Convent worden maximaal behouden in de nieuwe situatie. De ingrepen zijn beperkt tot het verwijderen van recente structuren zonder erfgoedwaarden, het maken van nieuwe deur- en of trapopeningen en het maken van lokale doorbrekingen in muren. Nieuwe structuren bestaan uit niet-dragende wanden en/of box-in-box-structuren (sanitaire cellen) die tussen de bestaande structuren worden ingebracht. In het Begga Convent wordt de westelijke zone opnieuw ingedeeld. In deze zone was de ruimtelijke structuur sterk aangetast door een vroegere verbouwing tot school. In de nieuwe situatie wordt de oorspronkelijke indeling van een gang met kamers teruggebracht, wat de erfgoedwaarden ten goede komt. In de zolders worden mezzanines ingericht, maar in beide gebouwen werd een zone voorzien waar de totale hoogte van de dakstructuur zichtbaar en beleefbaar blijft.

De ruimtelijke indeling van de bijgebouwen wordt maximaal behouden in de nieuwe situatie. Bijkomend worden er twee nieuwe gevelopeningen voorzien en twee binnenmuren verwijderd. Op deze manier kunnen deze gebouwen – die op vlak van erfgoedwaarde secundair zijn ten opzichte van de hoofdgebouwen – een cruciale rol opnemen als centrale leefruimte in het project.

De ruimtelijke indeling van de pesthuisjes wordt maximaal behouden in de nieuwe situatie. Intern wordt het schrijnwerk verwijderd tussen de oorspronkelijke huisjes en de gang die er in de 19^e eeuw werd aangebouwd. Dit gebeurt omwille van daglichttoetreding en leefkwaliteit. In de nieuwe situatie wordt de tussenvloer losgemaakt van de oude stadsomwalling, zodat deze muur in zijn totaliteit zichtbaar wordt. Deze eenvoudige ingreep maakt de historische gelaagdheid van deze huisjes sterker zichtbaar.

De planindeling van de nieuwe situatie is maximaal afgestemd op de bestaande situatie en de historische structuren.

Interieurafwerking

Bijzonder waardevolle interieurelementen zoals de bestaande trappen en schouwmantels in beide gebouwen, de gewelven op de gelijkvloerse verdieping van de Infirmerie en de plafondlijsten op de gelijkvloerse verdieping van het Begga Convent blijven integraal behouden. Ook de bestaande kastenwanden met oorspronkelijke deuren en restanten van de vroegere keukens en dienstvertrekken in het Begga Convent (o.a. pomp, kolenbakken en gemetselde constructie van de wasplaats) worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe situatie. De enige uitzonderingen zijn een schouw en een resterend deel van een trap in het Begga Convent, twee elementen die reeds vernield waren door de brand. In de zones met historische sierplafonds en/of plafondlijsten wordt de brandwerende scheiding langs de bovenzijde voorzien zodat het historisch pleisterwerk behouden kan blijven. De waardevolle elementen in de interieurs van de gebouwen worden maximaal behouden en waar nodig gerestaureerd en zinvol geïntegreerd in de nieuwe toestand.

Buitenschrijnwerk van de ramen

De bestaande gebouwen bevatten samen een grote range van historisch schrijnwerk, gaande van 17^e tot 20^e-eeuws schrijnwerk. Voor dit schrijnwerk werd een restauratiefilosofie uitgewerkt op basis van historisch onderzoek en onderzoek ter plaatse. Aan de grondslag van de restauratievisie ligt een gedetailleerde inventarisatie van het bestaande schrijnwerk. Kort samengevat wordt er uitgegaan van volgende principes: (1) maximaal behoud van het bestaande, waardevolle schrijnwerk in de meest prominente ruimtes en op het gelijkvloers (door middel van restauratie en achterzetraam indien mogelijk in het interieur), (2) van elke historische fase wordt minstens één bestaand raam bewaard, indien mogelijk wordt het schrijnwerk gerestaureerd en wordt er verdunde dubbele beglazing geplaatst, en (3) in de andere gevallen: vervanging door nieuw schrijnwerk identiek naar historisch model met verdunde, dubbele beglazing. In bijzondere gevallen, zoals de nieuwe gevelopeningen aan de zuidzijde van het Begga Convent, wordt sober, hedendaags schrijnwerk voorzien zodat die nieuwe ingrepen duidelijk afleesbaar zijn.

Het dossier bevat alle technische details en tekeningen die nodig zijn om zowel de ingrepen aan het bestaande schrijnwerk als de vormgeving van het nieuwe schrijnwerk grondig te evalueren. Het project bevat een doordachte en gelaagde restauratieaanpak voor het schrijnwerk, gebaseerd op grondig onderzoek. Dit resulteert in een nieuwe situatie waarin maximaal behoud en vervanging naar historisch model worden gecombineerd tot coherente en historisch accurate totaalbeelden per gevel.

Gevels van de verschillende gebouwen

De historische gevelgeleding van zowel de Infirmerie als het Begga Convent blijven behouden. Alle deur- en raamopeningen blijven identiek aan de bestaande situatie en worden gerestaureerd.

De enige uitzondering is de zuidgevel van het Begga Convent. Door eerdere verbouwingen en de vroegere herbestemming tot school is de oorspronkelijke gevelindeling hier verloren gegaan. Op basis van historisch onderzoek en bouwsporen wordt de oorspronkelijke gevelindeling hier teruggebracht. Ook de later aangebrachte schouwkanalen worden verwijderd. In functie van evacuatie worden twee deuropeningen gecreëerd in deze gevel: één opening ontstaat door de aanpassing van een bestaande raamopening, de ander is een nieuwe doorbreking die uitgaat op de historische traphal.

Ook van de bijgebouwen en de pesthuisjes blijft de historische gevelgeleding behouden.

Dichtgemaakte raamopeningen worden terug opengemaakt.

Twee duidelijk afleesbare, nieuwe gevelopeningen in de noordgevel van de bijgebouwen zorgen dat deze bijgebouwen de rol van gemeenschappelijke ruimte kunnen opnemen. In de noordgevel van de pesthuisjes worden de raamopeningen van de 19^e-eeuwse gang verlaagd in functie van licht en leefkwaliteit. De historische gevelgeledingen en de materialisatie worden maximaal behouden en waar nodig gerestaureerd of gereconstrueerd. Nieuwe ingrepen zijn zeer minimaal, goed ingepast en noodzakelijk voor evacuatie en brandveiligheid.

In de zuidgevel van de pesthuisjes worden de bestaande segmentboogvormige openingen terug opengemaakt naar buiten. Dit gaat echter in tegen de historische opbouw van deze openingen. Het betreft oude schietgaten die van binnen naar buiten versmallen tot een langwerpige spleet van circa 10cm. Een van de openingen werd in het verleden bij archeologisch onderzoek opengelegd (zie Erfgoedmemo 14, Britt Claes, GVSALM, 2005). Dezelfde openingen kunnen teruggevonden worden in de naastgelegen hoektoren van de stadsomwalling. Het 'doorponsen' van de openingen vanuit de binnenzijde zou een verlies van erfgoedwaarde betekenen. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het vrijgelegde schietgat behouden moet blijven en dat de andere openingen enkel op dezelfde manier kunnen opengemaakt worden. De nieuwe situatie kan – zoals voorgesteld in het dossier – worden afgewerkt met nieuw, stalen schrijnwerk en glas aan de binnen- of buitenzijde om in de pesthuisjes een binnenklimaat te voorzien.

De zuidgevel van de pesthuisjes wordt – naar analogie met de naastliggende zuidgevel van het Begga Convent en op basis van materiaaltechnisch onderzoek ter plaatse – gekaleid in het wit. Hoewel er inderdaad historische sporen van een kaleilaag teruggevonden zijn, kan er op basis van de aangeleverde documentatie niet geoordeeld worden of het opportuun is om dit oud historisch metselwerk met een kaleilaag af te werken. Hierover wordt de **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat er – na vrijlegging van de bestaande gevel – ter plaatse moet nagegaan worden of de gevel al dan niet met een kalei kan worden afgewerkt.

Belangrijke geveldetailering zoals gevelankers, muurvlchtingen, afdekstenen, plinten, historische cementeringen, omlijstingen, dorpels, geschilderde blinde ramen, baksteenformaten en metselwerkverbanden, types voegwerk, bouwnaden, ... zijn geïnventariseerd en worden behouden.

De gevelrestauratie omvat het verwijderen van plantengroei, een zachte gevelreiniging, injecties tegen opstijgend vocht, vernaaien van scheuren in metselwerk, baksteenherstel, hervoegen, lokaal natuursteenherstel, lokaal pleisterwerkherstel, smeedwerkherstel en schilderwerken. Het dossier bevat alle technische details die nodig zijn om de voorgestelde restauratieve werken

grondig te evalueren. De voorgestelde restauratietechnieken zijn aangepast aan de bijzondere erfgoedcontext.

Conclusie

Het voorstel bestaat uit een herbestemming op maat van de draagkracht van het beschermd monument. De bestaande gebouwen met hun typologie, binnenkoeren (zie ook punt 11.3), gevels, dragende structuren, ruimtelijke indeling en waardevolle interieurelementen worden maximaal behouden en gerestaureerd. Het dossier bevat een heldere restauratievisie gebaseerd op diepgaand (bouw)historisch en materiaaltechnisch onderzoek die een coherent en historisch accuraat totaalbeeld nastreeft. De voorgestelde restauratietechnieken zijn goed gedocumenteerd en afgestemd op de specifieke en bijzonder waardevolle erfgoedcontext.

11.3. Omgevingswerken: inpassing binnen de erfgoed- en groenwaardering van het Klein Begijnhof

Landschappelijke erfgoedwaardering

Het volume en de footprint van de bestaande gebouwen blijft behouden. Ook de specifieke landschappelijke aanleg van de tuinmuren en binnenkoeren tussen de gebouwen blijft behouden. De tuinmuren worden gerestaureerd volgens de richtlijnen uit het beheersplan. De binnenkoer voor het Begga Convent wordt onthard en vergroend. Om de stabiliteit van de gebouwen te kunnen garanderen worden enkele bomen gerooid die als zaailingen dicht tegen de gevels zijn beginnen groeien. De bomen brengen schade toe aan het metselwerk, het voegwerk en de funderingen. De landschappelijke ingrepen in de binnenkoeren komen de erfgoedwaarden van het geheel ten goede.

Langs de zuidzijde worden aan het Begga Convent twee toegangen gecreëerd die uitgeven op de Vijfwindgatentuin. Hiervoor wordt een strook van de grondaanleg tegen de gevel van het gebouw uitgewerkt in fijne kiezels.

Tussen de bestaande parking en de Vijfwindgatentuin wordt een fietsenberging voorzien. De gekozen positie en de omvang van de berging heeft een grotere impact op de erfgoedwaarde daar het de Vijfwindgatentuin visueel afsluit van de ruimere site. Na onderzoek bleek dit echter de enige mogelijke piste:

- Het inplan van de fietsenstallingen is niet compatibel met de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen. De afmetingen, ruimtelijkheid, dragende structuren en vloerpassen zijn daar niet op afgestemd.
- De grootte van de fietsenberging maakt tevens dat ze niet als afzonderlijke constructie ingeplant kan worden in de binnentuinen tussen het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmerie en de bijgebouwen. De omvang van de constructie zou de geborgenheid, en dus de erfgoedwaarde, van deze plekken te sterk beïnvloeden.

Omdat de ingreep noodzakelijk is om de functie van de herbestemming mogelijk te maken, kan het realiseren van de fietsenberging op de gekozen plaats worden toegestaan. De fietsenberging wordt met die reden uitgewerkt als een stalen constructie in een donkergroene kleur, met een groendak en afgewerkt met strekmetaal. De opbouw en materialisatie maakt dat het geheel maximaal in zijn groene omgeving opgaat en een doorzicht naar de achterliggende

Vijfwindgatentuin mogelijk blijft. Bijkomend zorgt de fietsenberging ervoor dat het visueel hinderlijk talud ter hoogte van de monumentale plataan verwijderd wordt. Cfr. het ADVIES ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) zal bij een toekomstige ontwikkeling van de zone van de parking (zone SW1 RUP Stedelijk Wonen) de fietsenberging wel herbekeken worden, met het oog op optimaliseren en verbeteren van de inplanting.

Groen- en natuurwaardering

Om de stabiliteit van de beschermde gebouwen te kunnen garanderen worden vier bomen geroid. In functie van de realisatie van de fietsenberging en trage weg wordt nog een vijfde boom geroid en wordt een talud verwijderd.

De vier bomen in de binnentuinen zijn zaailingen die te dicht tegen de gevels zijn beginnen groeien. De bomen brengen schade toe aan het metselwerk, het voegwerk en de funderingen. De vijfde boom, gelegen op de parking, is volgens het BEA-verslag in een slechte conditie waardoor het ook aan te raden is om te vellen. Wat het talud betreft blijkt uit wortelonderzoek dat zich hierbinnen geen grote wortels bevinden, er zijn enkel kleine haarworteltjes teruggevonden welke mogelijks van klimop zijn. Het talud heeft bovendien geen natuurlijke oorsprong maar is vermoedelijk een gevolg van meer recente werken in de Vijfwindgatentuin. Vanuit groenwaardering is er geen bezwaar tegen het rooien van de bomen en verwijderen van het talud.

Naast de gevraagde compensatie in het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2), wordt bijkomend als **bijzondere voorwaarde** het volgende opgelegd: er wordt minstens één nieuwe hoogstammige loofboom (met minimumstamomtrek HS12/14) heraangeplant ter hoogte van de te vellen esdoorn nabij de toekomstige fietsenberging. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op zo'n 3m afstand van de nieuwe fietsenberging (rechterzijde).

Er wordt tegelijkertijd vastgesteld dat in de aanvraag ingezet wordt op ontharding en vergroening: de binnenkoer tussen het Begga Convent en de Infirmerie wordt onthard en vergroend, ook het dak van de nieuwe fietsenberging wordt als groendak aangelegd. Deze ingrepen worden positief beoordeeld, ze dragen bij aan het verder vergroenen van de omgeving en het reduceren van het hitte-eilandeffect.

11.4. Mobiliteit: parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we ook de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuysvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad.

Deze richtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: grootschalige studentenhuysvesting
2. Ligging: oranje zone

3. Grootte: 70 studentunits + 1 conciërgewoning (studio)

	<i>Fiets bewoners</i>	<i>Fiets bezoekers</i>	<i>Auto bewoners</i>	<i>Auto bezoekers</i>
<i>Parkeerrichtlijnen</i>	<i>1 per unit</i>	<i>0,2 per unit</i>	<i>Niet toegelaten</i>	<i>Niet toegelaten</i>
	71	14,2	0	0

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 71 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (in totaal 85 fietsparkeerplaatsen). Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers toegestaan. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Fiets

De voorgestelde plannen voldoen, want er worden 72 fietsen voor bewoners voorzien en 15 voor bezoekers (in totaal zijn er 87 fietsparkeerplaatsen).

Auto

Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers toegestaan. De Stad zet immers in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten.

Binnen de contour van de aanvraag bevindt zich een bestaande private parking. Er is echter geen expliciete vergunning voor deze parking gekend. De private parking bevindt zich binnen de contour van de aanvraag, de aanleg en inrichting van deze parking is evenwel geen voorwerp van de aanvraag en deze vergunning doet hierover dan ook geen uitspraak. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Inrichting en kwaliteit

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van vier criteria.

1. Locatie van de fietsenberging
2. Afmetingen van de fietsenberging
3. Type fietsenstalling
4. Bijkomende comforteisen

De fietsenberging bevindt zich op het maaiveld, tussen de parking en de groenzone. De berging is vlot bereikbaar vanaf de openbare weg (via de nieuwe trage weg vanaf de Lange Violettestraat, zie verder) en bevindt zich ook nabij de hoofdtoegangen tot de grootschalige studentenhuisvesting in het Begga Convent.

Met uitzondering van vijf bezoekersstaanplaatsen in een hoog-laagsysteem, worden de overige staanplaatsen allen in een dubbellaags systeem gerealiseerd. Alle fietsstaanplaatsen zijn voldoende ruim bemaat zodat ze ook makkelijk bruikbaar zijn (as-op-as-afstand, lengte van de staanplaats, manoeuvreerruimte, hoogte).

Cfr. de parkeerrichtlijnen mogen gangbaar maximaal 40% van het aantal plaatsen voorzien worden in een dubbellaags systeem. Hieraan wordt niet voldaan. Aangezien 82 van 87 fietsparkeerplaatsen dubbellaags voorzien worden, stemt dit immers overeen 94%. Gezien de specifieke erfgoedcontext, en de studenten-doelgroep, kan hier alsnog mee akkoord gegaan worden. Het voorzien van 94% dubbellaagse staanplaatsen laat toe de oppervlakte van de fietsenstalling zo beperkt mogelijk te houden, wat vereist i.f.v. het maximaal behoud van de erfgoedwaarden in de omgeving (zie eerder, landschappelijke erfgoedwaardering). Daarnaast wordt geoordeeld dat een dubbellaagse staanplaats makkelijker bruikbaar is voor een studentenfiets aangezien deze geen mandjes, kinderstoeltjes etc. nodig hebben. Bij studentenhuysvesting vervalt met die reden ook de verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier dan ook niet voorzien.

De fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners en conciërge, en deze voor de bezoekers zijn allen overdekt voorzien. De staanplaatsen voor de student-bewoners zijn tevens afsluitbaar door schuifpoorten.

De ondergrond van de fietsenstalling en het naastliggende pad worden voorzien in een voldoende verharde en befietbare ondergrond (kiezels). Tenslotte is het met oog op een optimaal gebruik ook belangrijk de fietsenberging goed te verlichten en er oplaadpunten voor elektrische fietsen te voorzien. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

11.5. Het realiseren van een trage weg

Met deze aanvraag wordt een publieke trage weg gerealiseerd, in uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof' cfr. het RUP Stedelijk Wonen. De realisatie van de trage weg is een last in natura in verhouding tot de gevraagde werken in de zone van het RUP, met name de realisatie van de fietsenberging en toegang tot de grootschalige studentenhuysvesting.

Functie binnen het project

De trage weg moet in de toekomst dienen als (voetgangers)verbinding vanaf de Lange Violettestraat, langsheen de Achtervisserijvaart tot aan de Keizersvest/R40 (ter hoogte van de kop van de Brusselsepoortstraat). Vandaag wordt de verbinding nog niet gerealiseerd (zie verder). De trage weg in het dossier vormt louter het startstuk en zal voorlopig enkel gebruikt worden als publieke trage weg richting het Klein Begijnhof, door bezoekers en bewoners (ook student-bewoners) van het begijnhof.

Ligging binnen het project

De trage weg wordt aan de buitenzijde van het projectgebied voorzien en is dus in overeenstemming met de indicatieve aanduiding in het RUP. De gekozen positie wordt gunstig beoordeeld. De ligging hindert op geen enkele wijze het besloten karakter van het Klein Begijnhof maar laat (toekomstgericht) wel een publieke zachte verbinding toe vanaf het water richting het begijnhof.

Met de aanvraag wordt de verbinding met het water nog niet gerealiseerd. Het einde van de trage weg voorzien binnen deze aanvraag, bevindt zich immers tegenaan het buurperceel D2393C2. Ook deze keuze wordt positief beoordeeld. Een connectie met het water binnen de contouren van het projectgebied zou immers betekenen dat de Vijfwindgatentuin en de tuinmuur aan het water moet doorkruist worden. Deze kruising zou een negatieve invloed

hebben op de beslotenheid van het Klein Begijnhof, de waardevolle landschappelijke erfgoedstructuur van de Vijfwindgatentuin en het beschermd karakter van de tuinmuur. De aantakking van de trage weg op het perceel D2393C2 is dan ook goed gekozen. Bij een verdere ontwikkeling van dit buurperceel kan hier de connectie met het water gezocht worden. De daar aanwezige groenzone en originele tuinmuur behoort niet tot de bescherming van het cultuurhistorische landschap en biedt meer mogelijkheden. Plaatsbezoek wees ook uit dat in de muur op het perceel 2393C2 een meer recente (dichtgemetste) opening zit die opnieuw als toegang tot het water kan dienen.

Inpassing in het tragewegennetwerk, inrichting, rooilijn en publiek karakter

Voor de beoordeling m.b.t. de inpassing in het tragewegennetwerk, de inrichting, de rooilijn en het publiek karakter wordt verwezen naar het gemeenteraadsbesluit horende bij deze aanvraag. Aan dit besluit worden tevens de nodige **bijzondere voorwaarden** gekoppeld.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024151067_ Lange Violettestraat_gemeenteraadsbesluit 26 jan 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024151067 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmerie naar studentenhuisvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg aan MM Heritage bv (O.N.:1020023096) gelegen te Lange Violettestraat 237 en 239, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 oktober 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.167). Deze voorwaarden worden tevens hieronder herhaald, onder de subtitel 'erfgoedwaarden'.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 september 2025 met kenmerk 067041-006/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies 23 oktober 2025 met kenmerk AD-25-963).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 november 2025 met kenmerk 5000110220).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2025 zonder kenmerk).

De voorwaarden opgenomen in het advies van de **Vlaamse Waterweg afdeling regio West** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2025 met kenmerk omv-2024151067 omv-2024151067 Behandeling in eerste aanleg-002).

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 september 2025 zonder kenmerk).

Erfgoedwaarden

De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 oktober 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.167):

- De verhoging van de dakvlakken t.g.v. de nieuwe geïsoleerde dakopbouw mag de aansluitingen met de topgevels niet in het gedrang brengen. Zoals vermeld in de verantwoordingsnota is enkel een verhoging van de topgevels met één strek toelaatbaar.
- Er wordt een stalen luifel voorzien om de hoofdtoegang in de achtergevel duidelijk afleesbaar te maken. De stalen luifel moet afgewerkt worden in een wittint die aansluit bij de gekaleide achtergevel om de luifel zoveel mogelijk te laten opgaan in het grotere geheel.
- Geprofileerde historische deuren in ruimtes met een rijke interieuraankleding moeten vervangen worden door een RF-deur met dezelfde profilering;

- In de stadsmuur ter hoogte van de pesthuisjes zijn schietgaten bewaard gebleven. In de aanvraag wordt voorgesteld om de schietgaten te verbreden om de lichtinval te maximaliseren en om schrijnwerk te plaatsen ter hoogte van het schietgat. Het verbreden van het schietgat doet afbreuk aan de erfgoedwaarde, deze moet intact bewaard blijven. Het schietgat mag wind- en waterdicht afgewerkt (en geïsoleerd) worden, maar de nieuwe toevoeging moet geheel reversibel zijn en mag de historische bouwsporen niet verstoren.
- Behoud van houtig erfgoed:
 - De aannemer stelt een European Tree Worker en European Tree Technician aan voor begeleiding tijdens de werf. De ETW is op de hoogte van alle werken die rond bomen moeten gebeuren. De ETT controleert of de werken correct worden uitgevoerd. De ETT is regelmatig aanwezig tijdens de werfvergaderingen en rapporteert hierover aan alle partijen.
 - Opmaak van een plaatsbeschrijving van de bomen voor aanvang van de werken.
 - De boombeschermingszones worden voor aanvang van de werken met werfhekkens afgebakend. De gebods- en verbodsbepalingen worden zichtbaar aangebracht aan de werfhekkens. Alle aannemers krijgen deze doorgestuurd. Werken in de boombeschermingszone kan enkel onder begeleiding van de ETW. De plaatsing van de werfhekkens staat in het boombeschermingsplan pag. 16.
 - Het werfinrichtingsplan wordt minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werken overlopen met de verantwoordelijke ETT en de erfgoedconsulent landschap.
- Verwijderen van bomen in de binnentuinen:
 - De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweeper (Cydonia oblonga), mispel (Mespilus germanica), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het begijnhof onderstreept.
- Het plaatsen van de fietsenstalling:
 - Bij een toekomstige ontwikkeling van het westelijke gedeelte (momenteel in gebruik als parking) wordt de fietsenstalling herbekeken in het totaalconcept met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting (in overeenstemming met visie in landschapsbeheersplan, pag. 67).
 - Voorafgaand aan de start van de werken moet de kroon gesnoeid worden door een ETW.

- De grondophoging onder de monumentale plataan wordt verwijderd onder toezicht van een ETW.
- Een boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert) controleert de huidige verankering en stelt een aangepaste verankering voor indien noodzakelijk.
- De overdekking van de fietsenstalling kent een maximale oversteek van 50cm. De maximale breedte van het dak bedraagt 280 cm in plaats van 430cm.
- Het pad langs de fietsenstalling wordt voorzien van een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel.
- De aanvrager voorziet een haag van eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) die op een maximale hoogte van 110 cm wordt beheerd.

Als **onroerenderfgoedgemeente** leggen we **bijkomend volgende twee bijzondere voorwaarden** op:

- De afwerking van de zuidgevel van de pesthuisjes met een kaleilaag moet samen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed beslist worden, op basis van de staat van het bestaande metselwerk. Dit is pas mogelijk na het vrijmaken van de gevel, het verwijderen van de beplantingen en de eventuele reiniging van het metselwerk.
- Het vrijgelegde schietgat in de zuidgevel van de pesthuisjes moet behouden blijven en de andere openingen mogen enkel op dezelfde manier opengemaakt worden. De nieuwe situatie kan worden afgewerkt met nieuw, stalen schrijnwerk en glas aan de binnen- of buitenzijde om in de pesthuisjes een binnenklimaat te voorzien. (Voor meer info, zie: Erfgoedmemo 14, Britt Claes, GVSALM, 2005)

Heraanplant t.h.v. de fietsenberging

Er wordt minstens **één nieuwe hoogstammige loofboom** (met minimumstamomtrek HS12/14) heraan geplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op zo'n 3m afstand van de nieuwe fietsenberging (rechterzijde).

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota (**opgraving**) waarvan akte genomen op 10 juli 2025 met referentienummer 33871 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen en deze blijvend te voorzien:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten
- van minimaal 2.000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11^e IE

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40cm tot 60cm. 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.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN VOOR LASTEN IN NATURA

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2024151067) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toelichtingsplicht interieurwerken beschermde monumenten

Voor interieurwerken die onder de toelichtingsplicht voor beschermde monumenten vallen en die niet in deze aanvraag zijn opgenomen, moet een afzonderlijke toelating worden

aangevraagd. Meer informatie over de procedure:

<https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

Lozing op Achtervisserij

Voor de lozingsconstructie op de bevaarbare waterloop moet de **machtiging** bekomen worden bij De Vlaamse Waterweg <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>, e-mail: info@vlaamsewaterweg.be.

Private parking bij het Klein Begijnhof

De private parking bij het Klein Begijnhof bevindt zich binnen de contour van de aanvraag, maar is geen deel van de aangevraagde werken. Deze vergunning doet hierover dan ook **geen uitspraak**.

Fietsenberging bij de grootschalige studentenhuisvesting

In functie van een optimaal gebruikscomfort wordt gevraagd de fietsenberging goed te **verlichten** en **oplaadpunten** voor elektrische fietsen te voorzien.

Van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen

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

Openbaar domein en plaatsbeschrijving

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

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

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

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

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

Huisnummering

De bouwheer is **zelf verantwoordelijk** voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Een hernummering kan van toepassing zijn kijkende naar de omvang van dit project. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_01365 - OMV_2024151067 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmerie naar studentenhuisvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent - Vergunning

2026_GR_00046 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024151067 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmierie naar studentenhuisvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Kevin Mervielde namens MM Heritage BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Lange Violettestraat 237 en 239 kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 2299A, 2302D, 2303B, 2303C en 2392F.

Deze aanvraag werd op 02/07/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 10/09/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 26 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van de Vlaamse Waterweg van 29 oktober 2025. De wijzigingen komen tegemoet aan elementen uit een advies en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is dus niet vereist. Het wijzigingsverzoek is aanvaard op 1 december 2025, dit houdt geen verlenging van de beslissingstermijn in.

Beschrijving aanvraag

Het project van deze aanvraag is gelegen in het Klein Begijnhof in Gent. Het 'Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye' is beschermd als monument. Sinds 2 december 1998 is het tevens erkend als werelderfgoed, met name als één van de Vlaamse begijnhoven die architectonische ensembles vormen in typisch Vlaamse stijl.

Het begijnhof is ook onderdeel van het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye'. Zowel voor de gebouwen als het landschap bestaat een beheersplan. Het projectgebied ligt deels in het beschermd landschap, en is volledig opgenomen in het beheersplan.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op 4 gebouwen van het Klein Begijnhof: het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmerie en de tussenin gelegen bijgebouwen. De gebouwen vormen samen één aaneengesloten geheel. Voorliggende aanvraag beoogt het restaureren en herbestemmen van de gebouwen tot een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting).

Tevens wordt een nieuwe fietsenberging voorzien, gebeurt de nodige omgevingsaanleg en wordt een publieke trage weg gerealiseerd.

De vzw Klein Begijnhof gaf als eigenaar hiervoor een erfpacht aan de MM Heritage (MM Estate Group), die als ontwikkelaar ook de aanvrager is van het project.

De aanleg van de nieuwe gemeenteweg, een publieke trage weg, gebeurt in uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangers Klein Begijnhof' cfr. het RUP Stedelijk Wonen. De trage weg start aan de Lange Violettestraat en ligt daar op de huidige inrit naar de parking, tussen de panden Lange Violettestraat 293 en 297 (beide geen onderdeel van het begijnhof). Het einde van de trage weg bevindt zich tegenaan het buurperceel D2393C2.

De trage weg moet in de toekomst dienen als (voetgangers)verbinding vanaf de Lange Violettestraat, langsheen de Achtervisserijvaart tot aan de Keizersvest/R40 (ter hoogte van de kop van de Brusselsepoortstraat). Vandaag wordt de verbinding nog niet gerealiseerd. De trage weg in het dossier vormt louter het startstuk en zal voorlopig enkel gebruikt worden als publieke trage weg richting het Klein Begijnhof, door bezoekers en bewoners (ook student-bewoners) van het begijnhof.

De voorziene trage weg is 2,50m breed. De begrenzing wordt verduidelijkt door middel van een ingewerkte boordsteen. De aanvraag is echter onduidelijk m.b.t. de verharding van de trage weg. Cfr. de plannen wordt de bestaande verharding niet gewijzigd en bestaat deze deels uit

kasseien en deels uit steenslag. Cfr. de kostenraming wordt de volledige oppervlakte heraangelegd in steenslag.

De bestaande automatische toegangspoort t.h.v. de Lange Violettestraat, met aparte toegangsdeur, blijft volgens de plannen ongewijzigd.

Procedure

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 september 2025 tot 17 oktober 2025.

Resultaat: één petitielijst en 8 bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Met deze aanvraag wordt een publieke trage weg gerealiseerd, in uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof' cfr. het RUP Stedelijk Wonen. De realisatie van de trage weg is een last in natura in verhouding tot de gevraagde werken in de zone van het RUP, met name de realisatie van de fietsenberging en toegang tot de grootschalige studentenhuusvesting.

Onderdeel van het tragewegennetwerk

De realisatie van de trage weg kadert binnen het bredere en op het algemeen belang afgestemde streven tot de aanleg van een veilig netwerk van trage wegen (paden) dat als alternatief dient voor de Lange Violettestraat en Brusselsepoortstraat. Vanaf de kop van de Brusselsepoortstraat (ter hoogte van de Keizersvest/R40) tot en met de zone net ten zuiden van het Klein Begijnhof, voorzien de bestemmingsplannen van de Stad Gent daarom reeds jaar en dag de uitbouw van de groenklimateas met publiek pad langsheen de Achtervisserij. Bij het bouwen van het Hollainhof, het studentencomplex Brusselsepoortstraat 89 en de meergezinswoning Brusselsepoortstraat 73-77 werden de lasten en voorwaarden hieromtrent reeds opgenomen in eerdere bouwvergunningen. Bij alle komende omgevingsvergunningen langsheen het traject wordt dit verdergezet, zo ook dus in deze aanvraag.

Ligging binnen het project

De trage weg wordt aan de buitenzijde van het projectgebied voorzien en is dus in overeenstemming met de indicatieve aanduiding in het RUP. De gekozen positie wordt gunstig

beoordeeld. De ligging hindert op geen enkele wijze het besloten karakter van het Klein Begijnhof maar laat (toekomstgericht) wel een publieke zachte verbinding toe vanaf het water richting het begijnhof.

Met de aanvraag wordt de verbinding met het water nog niet gerealiseerd. Het einde van de trage weg bevindt zich immers tegenaan het buurperceel D2393C2. Ook deze keuze wordt positief beoordeeld. Een connectie met het water binnen de contouren van het projectgebied zou immers betekenen dat de Vijfwindgatentuin en de tuinmuur aan het water moet doorkruist worden. Deze kruising zou een negatieve invloed hebben op de beslotenheid van het Klein Begijnhof, de waardevolle landschappelijke erfgoedstructuur van de Vijfwindgatentuin en het beschermd karakter van de tuinmuur.

De aantakking van de trage weg op het perceel D2393C2 is dan ook goed gekozen. Bij een verdere ontwikkeling van dit buurperceel kan hier de connectie met het water gezocht worden. De daar aanwezige groenzone en originele tuinmuur behoort niet tot de bescherming van het cultuurhistorische landschap en biedt meer mogelijkheden. Plaatsbezoek wees ook uit dat in de muur op het perceel 2393C2 een meer recente (dichtgemetste) opening zit die opnieuw als toegang tot het water kan dienen.

Inrichting

De trage weg langs het water zal in de eerste plaats een publiek wandelpad zijn en geen fietspad. Daarvoor is de zone langs het water op teveel plekken onvoldoende breed en dus ontoereikend. Het gedeelte tussen de Lange Violettestraat en de fietsenberg van de grootschalige studentenhuisvesting, met name het deel van de trage weg in deze aanvraag, zal echter wel gebruikt worden door fietsers. De voorziene breedte van 2,5m volstaat voor dit gebruik.

Gezien de gekozen ligging zal de trage weg, in de zone van het projectgebied, ook een erftoegang verlenen tot het Klein Begijnhof. De trage weg bevindt zich immers op de (brandweer)route naar de onderdoorgang in het Begga Convent, de secundaire toegang tot het begijnhof. De gekozen breedte van de trage weg (2,5m) laat echter geen gemengd verkeer toe.

Tegelijkertijd bevindt zich op de percelen D2392f en D2302d, waarop de trage weg wordt voorzien, een private parking bij het begijnhof. Deze parking bevindt zich aan beide zijden van de trage weg. Er is geen expliciete vergunning voor deze parking gekend. De private parking bevindt zich binnen de contour van de aanvraag, de aanleg en inrichting van deze parking is evenwel geen voorwerp van de aanvraag en deze vergunning doet hierover dan ook geen uitspraak. Wel wordt vastgesteld dat de ingetekende parkeerplaatsen (manoeuvrerebewegingen) ten zuiden van de trage weg de verkeersveiligheid van de trage weg hinderen.

Om de leesbaarheid van de trage weg en de verkeersveiligheid te garanderen, wordt daarom als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de zone ten zuiden van de trage weg heraangelegd moet worden (zie ook grafische verduidelijking op het 'inplantingsplan trage weg'). De 3m brede zone naast de trage weg moet aangelegd worden in waterdoorlatende materialen als private oprit, de overige oppervlakte dient voorzien te worden met een onbetreedbare beplanting (om parkeren te verhinderen).

Er wordt tevens als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het volledige tracé heraangelegd moet worden in waterdoorlatende betonstraatstenen. De bestaande verharding is onvoldoende kwalitatief en garandeert geen veilig gebruik van de trage weg. De begrenzing wordt cfr. de ingediende plannen verduidelijkt door middel van een ingewerkte boordsteen.

Rooilijn en publiek karakter

In functie van de trage weg moeten bijkomende rooilijnen voorzien worden (zie rooilijnplan).

In tegenstelling tot de gangbare werkwijze, wordt aan dit dossier geen grondafstand gekoppeld. Het publieke karakter van de trage weg zal verkregen worden d.m.v. een overeenkomst van 29 jaar tussen de vzw Klein Begijnhof (eigenaar) en de Stad, cfr. artikel 15 van het Gemeentewegendecreet. Dit staat zo vermeld op het rooilijnplan en wordt ook door de vzw bevestigd in de dd. 16/06/2025 ondertekende verklaring, toegevoegd aan het dossier. Het initiatief tot het afsluiten van deze overeenkomst ligt bij de eigenaar.

Dergelijk type overeenkomst laat toe het publiek karakter van een grond vast te leggen, inclusief alle modaliteiten hieromtrent bvb. onderhoud en de mogelijkheid tot afsluiting. Na 29 jaar dient deze overeenkomst expliciet verlengd te worden, anders vervalt het publiek karakter van een weg.

Gezien de route van de trage weg bij verdere ontwikkeling van de zone SW1 (uit het RUP Stedelijke Wonen) potentieel nog beperkt verlegd moet worden, en vanuit de overweging dat de trage weg vandaag nog geen verbindend karakter heeft tot aan de waterkant en het daar verder uit te bouwen publiek pad, kan hiermee akkoord gegaan worden. Gezien de voorgestelde trage weg voorlopig uitsluitend de site zelf bedient, kan bij de opmaak van de overeenkomst tevens onderzocht worden of en onder welke modaliteiten de weg na 22u kan afgesloten worden vanuit veiligheidsoverwegingen.

Wel wordt op de plannen opgemerkt dat het bestaande hek t.h.v. de Lange Violettestraat behouden blijft na deze aanvraag. Het hek wordt momenteel als erfafsluiting gebruikt. Het heeft in geopende toestand een breedte van 4m, in gesloten toestand bestaat ook de mogelijkheid een deur van 1m breed te openen. Het heksysteem maakt het onmogelijk om het publieke karakter van de openbare trage weg te realiseren. De geïntegreerde toegangsdeur bevat een opstap en is te smal (slechts 1m t.a.v. de vereiste 2,5m). In geopende toestand is het hek dan weer te breed waardoor ook oneigenlijk gebruik gefaciliteerd wordt (4m t.a.v. de vereiste 2,5m).

Het hek moet dus aangepast worden waarbij permanent een eerste deel van 2,5m breedte kan geopend worden i.f.v. het garanderen van het publiek karakter van de trage weg over zijn volle breedte. Centraal voor dit hekdeel wordt een paaltje voorzien dat oneigenlijk gebruik door gemotoriseerd verkeer verhindert. Een tweede deel van het hek mag privaat blijven en voorzien worden van een badgesysteem i.f.v. de private oprit (zie bijzondere voorwaarde hierboven) of i.f.v. calamiteiten/brand. Het hek mag blijvend maximum 2m hoog zijn en moet ook een open afsluiting zijn, met doorzicht richting de Vijfwindgatentuin. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, voldoen de voorgestelde werken dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OPM_Lange Violettestr 237_ROOIILIJNPLAN82_aanpassing SACA 6.8.202532.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2024151067 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- ADVIES AOE - OMV_OVL_gunstigvw_convent Begga.pdf
- ADVIES BRANDWEER - PV 067041.006 Lange Violettestraat 237-239, 9000, Gent.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 30 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckeveldt; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 2 stem(men) tegen: Tom De Meester; Julie Steendam
- 16 onthouding(en): Barbara Bonte; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Stijn De Roo; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Simon Smagghe; Anneleen Van Bossuyt; Filip Van Laecke; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Lange Violettestraat 237 en 239 en kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 2299A, 2302D, 2303B, 2303C en 2392F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** (advies van 28 oktober 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.167) moet strikt nageleefd worden.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 september 2025 met kenmerk 067041-006/PV/2025).

INRICHTING VAN DE TRAGE WEG

In functie van het veilig functioneren van de trage weg, moet de **zone ten zuiden van de trage weg** op privaat domein aangepast worden (zie ook grafische verduidelijking op het 'inplantingsplan trage weg'). De 3m brede zone naast de trage weg moet aangelegd worden in

waterdoorlatende materialen als private oprit, de overige oppervlakte dient voorzien te worden met een onbetreedbare beplanting (om parkeren te verhinderen).

Het **volledige tracé van de trage weg** moet heraangelegd worden in waterdoorlatende betonstraatstenen. De begrenzing van het tracé wordt verduidelijkt door middel van een ingewerkte boordsteen.

Het **hek t.h.v. de Lange Violettestraat** moet aangepast worden waarbij permanent een eerste deel van 2,5m breedte kan geopend worden i.f.v. het garanderen van het publiek karakter van de trage weg over zijn volle breedte. Centraal voor dit hekdeel wordt een paaltje voorzien dat oneigenlijk gebruik door gemotoriseerd verkeer verhindert. Een tweede deel van het hek mag privaat blijven en voorzien worden van een badgesysteem i.f.v. de private oprit (zie bijzondere voorwaarde hierboven) of i.f.v. calamiteiten/brand. Het hek mag blijvend maximum 2m hoog zijn en moet ook een open afsluiting zijn, met doorzicht richting de Vijfwindgatentuin.

PUBIEK KARAKTER

De publieke trage weg is ten allen tijde toegankelijk voor de gebruiker.

Het publieke karakter van de trage weg zal verkregen worden d.m.v. een overeenkomst van 29 jaar tussen de vzw Klein Begijnhof (eigenaar) en de Stad, cfr. artikel 15 van het Gemeentewegendecreet. Dit staat zo vermeld op het rooilijnplan en wordt ook door de vzw bevestigd in de dd. 16/06/2025 ondertekende verklaring, toegevoegd aan het dossier. Het initiatief tot het afsluiten van deze overeenkomst ligt bij de eigenaar.

Deze overeenkomst laat toe het publiek karakter van een grond vast te leggen, inclusief alle modaliteiten hieromtrent bvb. onderhoud en de mogelijkheid tot afsluiting. Gezien de voorgestelde trage weg voorlopig uitsluitend de site zelf bedient, kan bij de opmaak van de overeenkomst tevens onderzocht worden of en onder welke modaliteiten de weg na 22u kan afgesloten worden vanuit veiligheidsoverwegingen.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende last op:

LAST – Aanleg trage weg

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten, zoals aangegeven op de plannen en aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN DE LAST

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering. Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten, waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie – model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand

- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht. Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder). De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande werken na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl. groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de trage weg niet voorlopig is opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de werken in principe in één geheel uit. De afgewerkte trage weg wordt voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad.

De werken worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt maximaal 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de trage weg is aangelegd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

 Elektronisch ondertekend op
29/01/2026 om 11:57:41 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/01/2026 om 13:54:01 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00046 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2024151067 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmerie naar studentenhuysvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat, 9000 Gent

Lambert'72 coördinaten:			beschrijving
Ptnr.	X	Y	
1	105686.56	192966.07	punt op muur
2	105677.43	192963.36	niet gematerialiseerd
3	105674.60	192970.09	niet gematerialiseerd
4	105654.58	192963.35	niet gematerialiseerd
5	105640.38	192958.57	hoek afsluiting
6	105621.35	192952.18	hoek gebouw
7	105610.95	192948.66	punt op gebouw
8	105612.38	192946.51	niet gematerialiseerd
9	105655.37	192960.98	niet gematerialiseerd
10	105673.20	192966.98	niet gematerialiseerd
11	105675.99	192960.32	punt op muur
12	105687.42	192963.71	punt op muur



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024151067

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_BEG_G_N_03_ZUIDGEVEL_DETAIL2.pdf	BVoif44QitT+boq2QPQLNw==
BA_O_G_B_L.pdf	V7iLPSVbcE4qlwnWrN2vQw==
BA_BEG_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	JR4ID/dVOFwzVvgR8mSfPQ==
BA_BEG_G_B_02_OOSTGEVEL.pdf	yvEwPFobb68Ua+T7liFA5g==
BA_BEG_G_B_03_ZUIDGEVEL.pdf	gNYURMarmtX2fBQXvU+iOg==
BA_BEG_G_B_04_WESTGEVEL.pdf	HAoUq0OZVTW7a4JweqopJQ==
BA_BEG_G_N_01_NOORDGEVEL.pdf	NSnaYIPY7lXo34BLKORKlg==
BA_BEG_G_N_02_OOSTGEVEL.pdf	bEbJde+x+eyw/w9+mK2bNg==
BA_BEG_G_N_03_ZUIDGEVEL_DETAIL1.pdf	M0aIlolxBbhJAGQoTtLYLg==
BA_BEG_G_N_03_ZUIDGEVEL_DETAIL3.pdf	hzDzX1Wp9Bk1/NgBlbJeNw==
BA_BEG_G_N_03_ZUIDGEVEL.pdf	q0WCuTvgIXYiepvTKliYg==
BA_BEG_G_N_04_WESTGEVEL.pdf	upuWRhtzcoUgu7dce7mE0g==
BA_BEGIJNHOF_I_N_02_INPLANTINGSPLAN RIOLERING.pdf	4wQeitZW/FdMJLNNnnV+ag==
BA_BIJG_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	PKFWX6bpYnEW45SFBAhnuw==
BA_BIJG_G_B_02_OOSTGEVEL.pdf	7/tY49n4uqqcR8oq/lg17A==
BA_BIJG_G_B_03_ZUIDGEVEL.pdf	NgkpUsDgcF4GKf5yN+yW7A==
BA_BIJG_G_B_04_WESTGEVEL.pdf	aoWce7nflXmQc9rcMR+R1A==
BA_BIJG_G_N_01_NOORDGEVEL.pdf	+TM3nyAONCGV95JOSBiQBw==
BA_BIJG_G_N_02_OOSTGEVEL.pdf	q84uVjhjGJs3FVXwXK7qlw==

BA_BIJG_G_N_03_ZUIDGEVEL.pdf	x77i/99hKpW7rAjrX/ew7A==
BA_BIJG_G_N_04_WESTGEVEL.pdf	aK9XOxRKE4P+N8IMR1bwSQ==
BA_INF_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	JvpvnGFSqUL5vbUH08DBIQ==
BA_INF_G_B_02_OOSTGEVEL.pdf	cp08Gl/gHFnTW6rPTonbGw==
BA_INF_G_B_03_ZUIDGEVEL.pdf	hyKy4Gla/Yi745cqB4MYag==
BA_INF_G_B_04_WESTGEVEL.pdf	84ZRXvFBARNPfHwVbQDOdg==
BA_INF_G_N_01_NOORDGEVEL.pdf	sOD5Ows0+yiwuyULLXfeyQ==
BA_INF_G_N_02_OOSTGEVEL.pdf	cffu7EBFDhMurgmmHQMhg==
BA_INF_G_N_03_ZUIDGEVEL.pdf	LKW5cWQsjRgN2VGY4T4xCg==
BA_INF_G_N_04_WESTGEVEL.pdf	VGgDsKPbELfjD/QwM5pw==
BA_INF_P_N_06_RIO.pdf	mVfcR5KZ7p9n/w1/MakgwA==
BA_PEST_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	ITK87FUAc/MN8vv8hRDXAA==
BA_PEST_G_B_02_ZUIDGEVEL.pdf	fs2l71UGqF1v/zq2aDhODw==
BA_PEST_G_N_01_NOORDGEVEL.pdf	1Ff48Zpvn+yCXz9usSWheA==
BA_PEST_G_N_02_ZUIDGEVEL.pdf	jftl0asULAj721rurEXQ/A==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_G_B_01_TOEGANGSPOORT.pdf	CzwI67Wm2DU2DSDwEvJcUA==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_G_N_01_TOEGANGSPOORT.pdf	pgKp/yN7EI9jHdlWyx2wIA==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_I_B_02_INPLANTINGSPLAN RIOLERING.pdf	qWt6MtASi0avCliHED6E+w==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	UvUYTSCk5ZlYsYGhBm1Gkw==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_T_B_01_TERREINPROFIEL A- A'.pdf	ewmfhxK8tmWgEa9ukDkvXQ==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_T_B_02_TERREINPROFIEL B- B'.pdf	FR7IXfd3hEbSMLYIRSxKw==

OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_T_N_01_TERREINPROFIEL A-A'.pdf	5NR8EvvuweMwUhnkl1fdWA==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_T_N_02_TERREINPROFIEL B-B'.pdf	3MUdutpO5a7maGhs1HhD6g==
OA2 2302-Inplantingsplan- BA_TRAGEWEG_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	hOH8ywtN1BSxSQTdGnB11Q==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_P_B_01_KELDER.pdf	yjqU07IMu8Hfw1hKNco7zA==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_B_02_GELIJKVLOERS.pdf	IU6QkiMte/PCODXY2Ht8LA==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_B_03_VERDIEPING+1.pdf	lsj70ULbfdqQt6zBK0KOoQ==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_B_04_VERDIEPING+2.pdf	Niq42mCdejFlj87zqQB4IA==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_B_05_VERDIEPING+3.pdf	YG91JC9eFRQUJg5zCtUEQQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_P_N_01_KELDER.pdf	ei8mSFc1MbML9WvYO4/UnA==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_N_02_GELIJKVLOERS.pdf	ovZ2EPibyu6exqLyy10muw==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_N_03_VERDIEPING+1.pdf	Ak3MuuvxyVU0xK9CS5Tbkg==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_N_04_VERDIEPING+2.pdf	3ZC6Ra3SI3cqCx0W2J3p4Q==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_P_N_05_VERDIEPING+3.pdf	booN9fj/k61meGpnBM6DHQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_P_N_06_RIO.pdf	fVyg2hfe6GGaDmH98sO1qQ==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_S_B_01_SNEDE01.pdf	5QR0AZlrFrcUX1iCzPC2KQ==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_S_B_02_SNEDE02.pdf	QjWTZV6QCRo0tdPaXD754g==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_S_B_03_SNEDE03.pdf	9RZBgvsRu59sGQZUTi/4Sw==
OA2 2302-Plannen- BA_BEG_S_B_04_SNEDE12.pdf	sYFWnjLbfgwef70/lq8VHQ==

OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_B_05_SNEDE13.pdf	OCejaNpOWDrEsd07rJ1CWA==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_B_06_SNEDE14.pdf	Sc5i82azlgo+7hNd3vz6MQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_01_SNEDE01.pdf	csxIJwQlrppg1uUQzbnCvQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_02_SNEDE02.pdf	LHY9vJQR+/Q/sLbD2XeJcw==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_03_SNEDE03.pdf	XDHg4/pjvsjvaym7LqhIVg==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_04_SNEDE12.pdf	3pSaq76YFnklaa86mDuDiQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_05_SNEDE13.pdf	NhVJVNYcvSR7HV4B8dpzLA==
OA2 2302-Plannen-BA_BEG_S_N_06_SNEDE14.pdf	GjNF3Jte+Ksi8hisEcaVQA==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_P_B_01_GELIJKVLOERS.pdf	PvCx/hf8tlQr50zcVB14CQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_P_N_01_GELIJKVLOERS.pdf	yvRGp8Le0OMPBIQJD/imw==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_P_N_02_RIO.pdf	0vwEVb28M0bTYHVGltFeg==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_B_01_SNEDE08.pdf	PQGdqOoJNQrY2R0f/xU/OQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_B_02_SNEDE09.pdf	F+scN2xJQbT4e012OhlhTw==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_B_03_SNEDE010.pdf	M40cubmczT/4+UTKm9Ledw==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_B_04_SNEDE011.pdf	HNDgmm7FmQ1eRy/E5QyNNg==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_N_01_SNEDE08.pdf	p3+l2WsLPptKZLbS+Xx1LQ==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_N_02_SNEDE09.pdf	aCfJroP5BAVSAT4HBy/34A==
OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_N_03_SNEDE10.pdf	x5h2SASli8iLQTDD7e2rHA==

OA2 2302-Plannen-BA_BIJG_S_N_04_SNEDE011.pdf	oC6Df7Xizw+zf+zbAyoWYQ==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_G_N_01_OOSTGEVEL.pdf	LyFexi6Xolh1b+mEpQ/E1Q==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_G_N_02_WESTGEVEL.pdf	R/veAvFjprYzIX//GVYS2w==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_G_N_03_NOORDGEVEL.pdf	uGKUylv64VOFwlirsxMwCA==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_G_N_04_ZUIDGEVEL.pdf	j7j6fxTydJf8fAo0DAfJYg==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_P_N_01_GRONDPLAN.pdf	GzdJfEDiRkRRRehbSo11d8w==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_S_N_01_SNEDEAA.pdf	SwkdbRkAyTXlQdmVMmqyzA==
OA2 2302-Plannen-BA_FIETS_S_N_02_SNEDEBB.pdf	feBe/UXnyq12IM/YkuGXUA==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_B_01_KELDER.pdf	m9pCCPO8vBpUh5ruUu4b2w==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_B_02_GELIJKVLOERS.pdf	hwAL9frOqs6Ran05iFOpeg==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_B_03_VERDIEPING+1.pdf	pwDKaad2HDE79XXm/rbqOA==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_B_04_VERDIEPING+2.pdf	i+qMSe6dkoBJXL71dMDhWg==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_B_05_VERDIEPING+3.pdf	VffPK/bFZfSuaQZP72SgHg==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_01_KELDER.pdf	1ORLlh9s5wFL0ESP/I55sA==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_02_GELIJKVLOERS.pdf	49qgL3lIGhs/EUOTne1k8A==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_03_VERDIEPING+1.pdf	jFRiaX64SByB/uQj6Z1LgQ==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_04_VERDIEPING+2.pdf	vd8oQYmMBDkQ6GWADE00iw==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_05_VERDIEPING+3.pdf	4R7zkk1H42Zjn6YET4DQXw==

OA2 2302-Plannen-BA_INF_P_N_06_RIO.pdf	uCo2/8wg1M8XSLR90LtiDQ==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_B_01_SNEDE04.pdf	ggF1K4zcqV0pOwpzNI04qw==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_B_02_SNEDE05.pdf	e4lOHq5tq3e4i/qmGwLy/A==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_B_03_SNEDE06.pdf	N31d+kEOBzcPCNaI0fxCYA==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_B_04_SNEDE15.pdf	VRe2oml6EAPbJODXfbLA+A==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_B_05_SNEDE16.pdf	MctnHHqiX/H2W8XLCzEZg==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_N_01_SNEDE04.pdf	+iEE89ksL1pKX3k1c76nvA==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_N_02_SNEDE05.pdf	NRZhWD2IHs+UgL8cVa9fPQ==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_N_03_SNEDE06.pdf	WDZlCMuOdii71N3jXfsF0A==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_N_04_SNEDE15.pdf	/9uEx4QxtJBT90Hs5b/hlg==
OA2 2302-Plannen-BA_INF_S_N_05_SNEDE16.pdf	B0nVnUvxc31MQtdEX2mAug==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_L_B_01_LEGENDE.pdf	9jpCXVpHITlcsEQjjHkEAw==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_L_N_01_LEGENDE.pdf	WRGAkXnNw1csIcg00yCOpA==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_01_KELDER.pdf	o4eXoLs7LMP72O2zpBaVWw==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_02_GELIJKVLOERS.pdf	muopO8BWj/KvG9deckwkOw==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_03_VERDIEPING+1.pdf	O7i2emBkK5iZYAZZaydWVg==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_04_VERDIEPING+2.pdf	6wXf0WqcLrp2XauakPZRfQ==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_05_VERDIEPING+3.pdf	QZFy+Vdl4c3HYdQNIQRbEQ==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_B_06_DAK.pdf	wv1pCJRvvznY0zdLkb/VOW==
OA2 2302-Plannen-BA_OVERZICHT_P_N_01_KELDER.pdf	iKOmNULNYCIU4VfhtUdZgQ==

OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_02_GELIJKVLOERS.pdf	47DZ7FdZmG5Dy/qCBo/Ejw==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_03_VERDIEPING+1.pdf	tn8gYloALtHN6XpX1L8w8Q==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_04_VERDIEPING+2.pdf	e+kDSozwwWTTRxylp+L2Tw==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_05_VERDIEPING+3.pdf	Jjp5PYgOO9Uz9AMesgPFOQ==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_06_DAK.pdf	WGuV7Ksrelv1cDqWKNCEiQ==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_07_RIO.pdf	dX0bhqWSOB5cOpKAtxzC8Q==
OA2 2302-Plannen- BA_OVERZICHT_P_N_07_VERDIEPING+2 met hoogtelijnen 220.pdf	+tzfPuKj41lhP6ahxcmTFA==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_P_B_01_GELIJKVLOERS.pdf	nEcSOzVAIxVfCeCB8MvEUA==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_P_B_02_VERDIEPING+1.pdf	6zmFOZHN54Zb1/kKwIQfg==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_P_N_01_GELIJKVLOERS.pdf	S/fCcsgCVgqgDEswb8C7g==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_P_N_02_VERDIEPING+1.pdf	0fOMnGSdPC1ntAoQhdAMDg==
OA2 2302-Plannen-BA_PEST_P_N_03_RIO.pdf	ZEm+BPjvJ8qdi2vabUUM9Q==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_S_B_01_SNEDE07.pdf	uyDRm516rIAX+H1yqVOqpA==
OA2 2302-Plannen- BA_PEST_S_N_01_SNEDE07.pdf	OaJCXKExcKr+PSTwfwy8Ug==
OA2-2 2302-Inplantingsplan- BA_BEGIJNHOF_I_B_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	tZJboCgqZTI6wsXiFvX7CA==