

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 augustus 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025053012

24 2026_DEP_03368 OVberoep 2025053012 - Gent - Derden (Van Assche e.a.; Debril; Vermeire-Broekaert) tegen Gent-Privilege nv - Vergunning weigeren

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 6 augustus 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Gent-Privilege nv, met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 713, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 27 juni 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025053012.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Bagattenstraat 175, 177, 179, kadastraal gekend 5° afdeling, sectie E, nrs. 122W, 126G, 126K en 126L.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na slopen van bestaand woonzorgcentrum.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- slopen niet vrijstaande bebouwing
- oprichten nieuwbouw

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: NV Gent-Privilege
- adres IIOA: Bagattenstraat 175-179, Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: GENT 5 AFD, sectie E, perceel 126L, 122W, 126K, 126G.
- inrichtingsnummer 20250520-0045

- Nieuwe klasse 3 rubrieken:
 - 3.2.2°a)
 - Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m³/jaar:
 - 756,6 m³/jaar kinderdagverblijf
 - 2.808 m³/jaar studentenkoten
 - 16.3.2°a)
 - Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW:
 - 9 x 4,1 kW voor de studentenkoten
 - 1 x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 18 december 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door volgende derden:

- per beveiligde zending van 20 januari 2026 door mr. Michiel Deweydt, advocaat te Gent, namens mevrouw Marie-Luca Van Assche en Evanas bv, Bagattenstraat 161 te Gent.
- per beveiligde zending van 21 januari 2026 door mr. Bram Casier, advocaat te Torhout, namens mevrouw Christine Debril, Veurnestraat 35 te Alveringem.
- per beveiligde zending van 21 januari 2026 door mr. Alice Rouckhout, advocaat te Antwerpen, namens de heer Hadrien Vermeire en mevrouw Charlotte Broekaert, Sint-Pietersnieuwstraat 74 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 18 februari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 mei 2026.

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 19 mei 2026. Gehoord in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Voor de derden: mr. Andreas De Rycke loco mr. Michiel Deweydt.

verontschuldigd : voor derden Vermeire-Broekaert : mr. Alice Rouckhout

aanvragers: mevrouw Tessa van Gucht, projectontwikkelaar, bijgestaan door architect Kevin Dhondt, en de heer Gilles Dewulf, raadsman.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).

- Het perceel is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) '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.
- Het perceel is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 [Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context](#)

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel ligt deels (voorgevel pand op kadastraal perceel 122W) in het op datum van 28 juli 1983 beschermde stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit en omgeving'.
- Het perceel ligt integraal in de bufferzone van het werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker', door Unesco erkend als onderdeel van een reeks Franse, Vlaamse en Waalse belforten.

1.3 [Adviezen eerste aanleg](#)

1.3.1 [Nutsmaatschappijen](#)

- Wyre: voorwaardelijk gunstig advies dd. 5 september 2025
- Proximus: voorwaardelijk gunstig advies dd. 26 september 2025
- Fluvius System Operator: voorwaardelijk gunstig advies dd. 30 september 2025

1.3.2 [Brandweerzone Centrum](#)

Deze instantie bracht op 12 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 [Agentschap Onroerend Erfgoed](#)

Deze instantie bracht op 16 oktober 2025 volgend advies uit:

"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."

1.4 [Historiek](#)

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

- Op 04/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een ondergrondse parking, commerciële ruimten en een rusthuis voor bejaarden na af. (1990/546)
- Op 22/06/1995 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van de dakverdieping (6^e verdieping) tot 5 kamerwoningen, het omvormen van een appartement op de 5^e verdieping tot 4 kamerwoningen, het oprichten van een trapkoker die alle verdiepingen bedient en het plaatsen van dakvlakramen in voor-. (1994/452)
- Op 17/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een veranda. (1995/232)
- Op 17/07/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een veranda. (1997/62)
- Op 22/01/1998 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van een dakverdieping (6^e verdieping) tot 5 kamers/woongelegenheden, het omvormen van een appartement op de 5^e verdieping tot 4 kamers / woongelegenheden, het optrekken van een trap/liftkoker die de 6^e verdieping bedient. (1996/81)
- Op 03/07/2003 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van een rusthuis. (2002/32)
- Op 02/10/2007 werd een weigering afgeleverd voor uitbreiding van een rusthuis - regularisatie van een trapzaal. (2005/132)
- Op 16/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen, regulariseren en uitbreiden van een bestaand rusthuis. (2008/805)
- Op 18/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van het keldervolume (de aanpassing aan een reeds vergunde toestand). (2009/1185)

1.5 [Beschrijving van de omgeving en de aanvraag](#)

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen in het centrum van Gent, langsheen de Bagattenstraat en vlak bij de kruising met de Sint-Pietersnieuwstraat.

De Bagattenstraat verbindt de Sint-Pietersnieuwstraat met de Nederkouder.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van eind 19^{de} eeuwse en begin 20^{ste} eeuwse historische gevels, afgewisseld met meergezinswoningen uit de jaren 1960-1980. Deze meer recente volumes hebben vaak 6 tot 7 bouwlagen met een plat dak, soms aangevuld met een 8e teruggetrokken laag. De historische panden hebben veelal 3 (vaak zeer hoge) bouwlagen en een hellend dak.

Aan de overzijde van de Bagattenstraat wordt de straatwand gekenmerkt door een reeks historische gevels. Het pand aan de overzijde (huisnr. 174) heeft 3 bouwlagen plus een hellend dak. Het is nagenoeg even breed als de aanvraag en heeft een kroonlijst van ca. 16,40 m.

Het linker buurpand van de aanvraag (huisnr. 173) betreft een eengezinswoning met ommuurde tuin. Het pand heeft tevens een historische gevel en omvat ook 3 bouwlagen plus een hellend dak: kroonlijst ca. 13,50 m, nok ca. 18,30 m en bouwdiepte ca. 11 m.

Voorbij het perceel met huisnr. 173 bevindt zich de tuin van woning nr. 171.

Het rechter buurpand van de aanvraag (huisnr. 197-199) zit opgenomen in het beschermd stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit met omgeving'. Het pand omvat zowel een muziekwinkel/bar op het gelijkvloers en de 1^e verdieping, plus kantoren en woongelegenheden op de bovenste verdiepingen. Het pand heeft een uitgesproken kroonlijst van ca. 13 m hoog en een mansardedak van ca. 15,20 m hoog, het pand is ca. 11 m diep.

Voor het overige bevinden zich aan de rechterzijde de achterkanten van de panden Sint-Pietersnieuwstraat huisnrs. 88 t.e.m. 114. De meerlaagse bebouwing van deze panden reikt tot tegen het perceel van de aanvraag.

Achteraan paalt het perceel aan de basisschool Sint-Barbara. De aanbouw van de school reikt over de volledige breedte tot tegen de achterste perceelsgrens van de aanvraag. Het platte dak van het schoolvolume komt niet boven de tuinmuur uit.

Het perceel van de aanvraag is momenteel bebouwd en integraal onderkelderd. Het bestaande pand betreft een woonzorgcentrum. In de ondergrondse bouwlaag bevinden zich technieken, bergingen en een parkeerzone voor ca. 20 wagens. De toegang voor voertuigen tot de ondergrondse laag gebeurt via een inrit links in het gebouw.

Het pand werd opgetrokken in 2 fases. Het oudste deel werd gebouwd in de jaren 1990 (huisnr. 175-177). In 2008 werd het uitgebreid waarbij het bestaande gabriet werd overgenomen (huisnr. 179). Het hoofdvolume heeft 5 bouwlagen, plus een groot hellend dak waarbinnen 2 bouwlagen opgenomen zitten: kroonlijst straatzijde ca. 15,50 m, achteraan ca. 15,30 m, nok ca. 22,70 m. De bouwdiepte van het pand is aan de rechterzijde beperkt tot ca. 11 m, waardoor het nagenoeg aansluit bij de bouwdiepte van de rechterbuur. Na een beperkte sprong van ca. 3,75 m vergroot de bouwdiepte tot ca. 15 m. Tegenaan de linker zijperceelsgrens komt het gebouw hierdoor ca. 4 m dieper dan de linkerbuur.

Het pand heeft tevens verscheidene aanbouwen. Centraal bevindt zich een sterk aanwezig volume met 2 bouwlagen en plat dak. Deze aanbouw strekt zich uit tot een diepte van ca. 26m (gemeten vanaf de rooilijn). Links en rechts hiervan bestaan er nog volumes van 1 bouwlaag.

Rechts achteraan komt de bovengrondse perceelsgrens van het perceel E117b (Sint-Pietersnieuwstraat 88-92, met o.m. bakkerij Bloch) niet overeen met de ondergrondse bouwgrrens. Tevens is er in de ondergrond een erfdienstbaarheid aanwezig die toegang verleent aan de gebruikers/bewoners van het naastliggend gebouw van Bloch, via de bestaande helling en kelder. De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het bestaande pand heeft een sterk verouderde infrastructuur met kleine kamers en smalle trappen. Deze opbouw en de beperkte schaal maakt het behoud van het huidige woonzorgcentrum in dit gebouw op termijn niet haalbaar. De werking van het bestaande woonzorgcentrum werd daarom stopgezet. De bewoners worden sinds 2022 verhuisd naar een nieuwbouwproject 'Residentie Beaux-Arts', gelegen in de stationsomgeving.

Met het nieuwe project wordt op het gelijkvloers een kinderdagverblijf voorzien. Op de verdiepingen wordt een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten gerealiseerd (verder: grootschalige studentenhuysvesting).

Met huidige aanvraag wordt de bovenbouw van het pand gesloopt en vervangen door een nieuwbouw. De ondergrondse laag en de inrit blijven bewaard.

Het nieuwe bovengronds volume bestaat uit 6 bouwlagen waarvan aan de straatgevel de bovenste 2 trapsgewijs terugspringen. T.h.v. de 4^e bouwlaag bedraagt de kroonlijsthoogte tegenaan de straat ca.

13,10 m. De 5^e bouwlaag heeft een teruggetrokken kroon van ca. 16,20 m hoog (eerste setback van ca. 40 cm). Op de 6^e bouwlaag is dat ca. 19,16 m (tweede setback van ca. 3 m).

Het nieuwe bovengrondse volume wordt afgestemd op de ondergrondse draagstructuur. De centrale bouwdiepte (ca. 15 m) en deze tegenaan rechter zijperceelsgrens (ca. 11 m) blijven dezelfde als voorheen. Ook de opbouw vanaf de rechter zijperceelsgrens richting de 15 m blijft gelijkaardig. Op het gelijkvloers wordt centraal wel een extra luifel voorzien van 1,50 m diep.

Aan de linkerzijde blijft de bouwdiepte op de perceelsgrens op de eerste 2 bouwlagen gelijk aan de bestaande toestand (ca. 15 m) maar wordt deze vanaf de 3^e bouwlaag beperkt in diepte tot ca. 13 m. Na een sprong van net geen 3 m vergroot de bouwdiepte opnieuw tot ca. 15 m.

Aan de achterzijde wordt boven de ondergrondse laag een verharde speelzone van ca. 205 m² gerealiseerd. De achterste 105 m² worden aangelegd als intensief groendak.

Links achteraan op het perceel (in het verlengde van de tuin van woning 173 en tegenaan de tuin van woning 171) wordt de ondergrondse laag opgebroken en wordt een ontpitting voorzien van ca. 66 m². Op deze plaats kan groen in volle grond aangeplant worden. De aanvraag voorziet de achterste tuinmuur van het buurperceel met huisnr. 173, palend aan de ontpitte zone, te verlagen van ca. 4,46 m naar 2,50 m (mits akkoord van de buur).

Het pand wordt aan de voorzijde afgewerkt met een zandkleurig parement met lichte voeg, aan de achterzijde is dat in een verticaal geprofileerd metaalpaneel in dezelfde kleur. Ook het buitenschrijnwerk, de borstweringen, raamdorpels en dakranden worden wit-zandkleuring voorzien. Verdiepte accenten ter hoogte van de portico's zijn uitgewerkt in een terracotta rode kleur.

Het kinderdagverblijf biedt ruimte aan 2 leefgroepen van elk 16-18 kinderen en maximaal 5 werknemers. De leefruimtes hebben een directe toegang tot de buitenruimte (ca. 205 m² groot). De rustruimtes worden apart voorzien. Centraal in het plan (donkere zone) worden de 2 verzorgingslokalen met de kitchenette aan elkaar geschakeld.

Parallel aan de straatgevel bevindt zich een brede gangzone met 3 grote raamopeningen (op zithoogte). Deze gangzone dient als onthaalruimte voor de ouders. Op het eind van deze gang is een zone voorzien om buggy's te stallen.

De grootschalige studentenhuysvesting omvat 72 kamers zonder voorzieningen, variërend met een oppervlakte van 12 m² tot 18 m² (62x tussen 12 m² en 15 m² en 10x tussen 15 m² en 18 m²).

De kamers wordt verspreid over 4 typeverdiepingen van 16 kamers met elk een leefkeuken van 40 m² (of 46 m² op de eerste verdieping), 3 gemeenschappelijke toiletten en 3 douches.

Op de bovenste verdieping +5 bevinden zich 8 kamers met een leefkeuken van 22 m² en opnieuw 3 gemeenschappelijke toiletten (waarvan 1 toegankelijk voorzien) en 3 douches.

Op de typeverdiepingen ligt de leefkeuken aan de tuinzijde, met name links achteraan en geclusterd met het sanitair.

Op de 5^e verdieping blijft dit geclusterd met het sanitair maar bevindt de leefkeuken zich links vooraan, aan de straatzijde.

De hoofdtoegangen tot het gebouw zitten geclusterd aan de linkerzijde van het pand, in een portico met dubbele bogen die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links voor fietsers, zie verder) en bovengronds (rechts, te voet). In combinatie met verscheidene parlofoons en badgesystemen, boven- en ondergronds, zorgt dit voor een gecontroleerd verloop.

Aan de rechterzijde van het pand bevindt zich een secundaire toegang die voornamelijk als vluchtweg zal gebruikt worden, en om het afval van het kinderdagverblijf naar de straat te brengen (de afvalberging bevindt zich op het gelijkvloers, achteraan rechts in het gebouw).

De ondergrondse laag wordt herbruikt. Ongeveer de helft van de oppervlakte wordt ingezet voor technieken en berging: een middenspanningscabine, buffer- en hemelwaterputten, een septische put, tellerlokalen, een luchtgroeplokaal en een afvallokaal voor de studentenhuysvesting. De tweede helft wordt ingericht als fietsenstalling, er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Ook de inrit naar de ondergrondse laag wordt herbruikt. De hellingsgraad bedraagt 11° (19 %). De bovenzijde van de helling is ruw afgewerkt en wordt centraal bijkomend voorzien van een luie trap.

Aan de linker- en rechterzijde is ruimte voor verrijden van fietsen, of verrollen van afvalcontainers.

Direct beneden aan de helling wordt een niet-afgesloten fietsenstalling voorzien met 22 plaatsen voor bezoekers (studentenhuysvesting en kinderdagverblijf). Tevens zijn er 3 afgesloten fietsenbergingen:

1x 6 plaatsen voor de werknemers van het kinderdagverblijf, 1x 78 plaatsen voor studenten en 1x 20 plaatsen voor de gebruikers/bewoners in het pand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92. De fietsstaanplaatsen voor alle bezoekers, en deze voor de werknemers van het kinderdagverblijf, worden in een laag systeem voorzien. De overige worden in een hoog-laag systeem gerealiseerd.

Om de onduidelijkheid tussen de bovengrondse perceelsgrens van het perceel E117b (Sint-Pietersnieuwstraat 88-92, met o.m. bakkerij Bloch) en de ondergrondse gebouwsgrens uit te klaren, gebeurde ook een herschikking van de eigendomsstructuur. Om helderheid te creëren werden de bovengronds perceelsgrenzen doorgetrokken naar de kelder.

De zone met 20 fietsstaanplaatsen voor de gebruikers/bewoners in het pand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92 horen bijgevolg niet bij het project van de aanvraag, maar zijn onderdeel van het buurperceel E117b.

De erfdienstbaarheid met toegang tot deze ruimte blijft bewaard.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een studentenhuisvesting met 72 kamers en kinderopvang.

Het kinderdagverblijf op het gelijkvloers heeft plaats voor 2 leefgroepen van elk 16-18 kinderen en met toegang tot een buitenruimte.

De verwarming/koeling van het gebouw zal voorzien worden doormiddel van warmtepompen. De buitenunits van de warmtepompen worden op het dak voorzien. Voor de studentenkoten worden er 9 units van 4,1 kW voorzien en voor de kinderopvang 1 unit van 2,28 kW.

Daarnaast zal er ook huishoudelijk afvalwater geloosd worden van de studentenkoten (2808 m³/jaar) en de kinderopvang (756,6 m³/jaar).

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

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV3)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde studentenhuisvesting en kinderopvang, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m³/jaar:

- 756,6 m³/jaar kinderdagverblijf;
- 2.808 m³/jaar studentenkoten.

16.3.2°a) (3)

Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW:

- 9 x 4,1 kW voor de studentenkoten;
- 1 x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt samengevat en beoordeeld:

Sloop en toekomstgericht bouwen

Bezwaar:

Met het oog op sloop motiveert het dossier te snel dat het gebouw niet aangepast is aan zijn huidige functie en inzake draagstructuur in slechte staat zou zijn. Om eventuele sloop te rechtvaardigen wordt een analyse verwacht waarin verbouwing vs. nieuwbouw ten aanzien van elkaar worden afgewogen.

Met oog op het inzetten van circulariteit, komt ook het nieuwe gebouw hier niet aan tegemoet. De compartimentering van het gebouw, noodzakelijk voor de studentenhuisvesting, is niet flexibel inzetbaar in de tijd.

Beoordeling:

In aanloop naar deze aanvraag gebeurde een grondige analyse inzake de potentie tot verbouwing van het pand, vs. een nieuwbouwsценario. Het dossier bij deze aanvraag bevat de uiteenzetting hieromtrent. De beoordeling van deze analyse, en ook de inzet op circulariteit bij nieuwbouw, kan teruggevonden worden in punt 10 OMGEVINGSTOETS – sloop.

Grootschalige studentenhuysvesting is niet inpasbaar in de omgeving

Bezwaar:

Bij de wenselijkheid tot grootschalige studentenhuysvesting op deze plaats wordt uitgegaan van de nood aan studentenhuysvesting en de planologische context. De draagkracht van de buurt werd niet mee in overweging genomen. In de buurt bevinden zich reeds volgende complexen:

- In het binnengebied van de Vooruit-drukkerij (nvdr: Backstage Upkot, SintPietersnieuwstraat 134)*
- Het complex gehuurd door de Arteveldehogeschool (nvdr: Studentenhuis Bagattenstraat 16)*
- Het invullen van de ouderlingenhuisvesting boven de onlangs geopende Standaard Boekhandel (nvdr: boven Bagattenstraat 47-51)*
- Het oud kadastergebouw (nvdr: 't Kadaster Op Kot, Bagattenstraat 130)*
- De recent afgeleverde vergunning voor grootschalige studentenhuysvesting (nvdr: hoek Bagattenstraat-Rozendaalken).*

De grote hoeveelheid studenten realiseert vandaag reeds een monofunctionele studentenbuurt, met veel overlast (bvb. nachtlawaai). De woonkwaliteit in de omgeving gaat hierdoor verloren. Door éézijdig in te zetten op studentenhuysvesting verdwijnen ook opportuniteiten voor functies die minstens zo belangrijk zijn voor de buurt: wonen – ook voor ouderen, een lokaal dienstencentrum, een versmarkt Ook het Sint-Barbaracollege kampt met plaatsgebrek.

Beoordeling:

De Stad oordeelt dat het gevraagde project grootschalige studentenhuysvesting inpasbaar is in zijn omgeving. De motivatie hiertoe, zo ook de link met de bestaande studentenhuysvesting in de omgeving, kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGSTOETS – functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving. Bijkomend wordt aangegeven dat niet éézijdig ingezet wordt op grootschalige studentenhuysvesting. Getuige hiervan is het project zelf, waarbij in de plint voorzien wordt in een kinderdagverblijf.

Parkeren

Bezwaar:

PUNT 1: Gelet op de huidige knelpuntsituaties die op vandaag al plaatsvinden in en rond de Bagattenstraat, kan een grootschalige studentenhuysvesting met een kindercrèche (capaciteit van 38 personen) zonder parkeerplaatsen de toets van de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan.

PUNT 2: Vandaag huurt een buurtbewoner een autostaanplaats en ruimte voor het stallen van fietsen in de ondergrondse laag. Deze staanplaatsen, en het gebruikscomfort dat het met zich meebrengt, gaan hierbij verloren zonder dat er een alternatief beschikbaar is. Er wordt gevraagd om het minstens mogelijk te maken bijkomende buurtfietsenstalling te realiseren in de ondergrondse parkeerlaag.

Beoordeling:

PUNT 1: de Stad oordeelt dat het gevraagde project de toets aan de goede ruimtelijke ordening wel doorstaat. De motivatie hiertoe kan teruggevonden worden onder punt 10 OMGEVINGSTOETS. De beoordeling m.b.t. het parkeeraanbod bevindt zich onder de subtitel 'mobiliteit'.

PUNT 2: de ondergrondse autostaanplaatsen in het bestaande project werden vergund bij het woonzorgcentrum. Dat hiervan plaatsen gehuurd konden worden, betrof een gunst van de eigenaar van het perceel van deze aanvraag. Met het nieuwe project gaat deze mogelijkheid effectief verloren. Dat bij de eigen woning geen parkeerplaats hoort, is eigen aan een stedelijke context en de centrumlocatie van de aanvraag. De Stad biedt hiervoor aan haar bewoners een (gratis) bewonersvergunning voor parkeren aanbieden, en biedt voordelige bewonersabonnementen in haar parkeergarages (bvb. het nabijgelegen Sint-Pietersplein). Er wordt tevens gevraagd een buurtfietsenstalling te realiseren in de ondergrondse parkeerlaag. Huidige aanvraag voorziet dit principieel door het realiseren van de 20 staanplaatsen i.f.v. de gebruikers/bewoners in het buurpand Sint-Pietersnieuwstraat 88-92. Er kan nagevraagd worden of hierop een reserve aantal plaatsen bestaat, welke ingehuurd kunnen worden.

Beheer

Bezwaar:

Er wordt een centraal aanspreekpunt gevraagd, welke meer opneemt dan een syndicusfunctie. Iemand die voldoende aanwezig is op de site en de buurt en haar bewoners op termijn effectief kent. Enkel zo kan een duurzaam contact ontstaan.

Beoordeling:

De Stad voorziet in haar Algemeen Bouwreglement (artikel 4.25) de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuysvesting. Deze beheersovereenkomst werd ook aan huidige aanvraag toegevoegd.

In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven. Dergelijk meldpunt gaat dus verder dan het opnemen van een syndicusfunctie en beoogt net een sterke aanwezigheid van de beheerder, in functie van het uitbouwen van een relatie met bewoners en omwonenden.

Strijdigheid met het Algemeen Bouwreglement

Bezwaar:

Er wordt afgeweken op artikel 4.26 van het bouwreglement. Er wordt hierover voorafgaandelijk een college- of gemeenteraadsbeslissing verwacht.

Beoordeling:

Er wordt niet afgeweken op artikel 4.26 van het bouwreglement. Hiervoor wordt verwezen naar punt 5.3 VERORDENINGEN – algemeen bouwreglement.

Ter info wordt meegegeven dat, mits er afgeweken zou zijn, hiervoor geen voorafgaandelijk college- of gemeenteraadsbeslissing vereist was.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de nodige modaliteiten tot afwijking welke telkens in een vergunningsbeslissing kunnen beoordeeld worden;

Gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners

Bezwaar:

Er wordt gevraagd om het kinderdagverblijf uniek te voorzien voor buurtbewoners, en bij een eventuele functiewissel op deze plek te allen tijde een gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners te voorzien.

Beoordeling:

Het toewijdsbeleid aan kinderdagverblijven houdt steeds rekening met afstanden en nabijheid. Het uniek toewijzen van de plaatsen in het kinderdagverblijf aan buurtbewoners, is echter geen stedenbouwkundige materie en kan niet als bijzondere voorwaarde aan een vergunning gekoppeld worden. De vraag om bij een eventuele functiewissel te allen tijde een gemeenschapsvoorziening voor buurtbewoners te realiseren, is tevens geen onderwerp van deze aanvraag en kan ook niet als bijzondere voorwaarde aan een vergunning gekoppeld worden. Mits functiewissel zal op dat moment een nieuwe toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moeten gebeuren.

Hinder bij de werken

Bezwaar:

Er wordt gevraagd pro-actief te communiceren naar buurtbewoners, over de globale planning en over specifieke fases van de werf. Bijkomend wordt gevraagd een voorafgaande plaatsbeschrijving te doen om het vaststellen van mogelijke schade objectief te kunnen laten verlopen.

Beoordeling:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect, aannemer en bouwheer om tijdig te communiceren naar buurtbewoners. Het is tevens aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken, dit dient ook te gebeuren in onderling overleg.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

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

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften:

1/ Voor de toetsing m.b.t. de wenselijkheid tot behoud wordt verwezen naar punt 10 OMGEVINGSTOETS – sloop.

2/ Beide gevraagde functies in dit dossier, zowel het kinderdagverblijf als de grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting), zijn te beschouwen als – en worden dus ook vergund als – een gemeenschapsvoorziening.

Voor de categorisering van de grootschalige studentenhuisvesting van dit project als een 'gemeenschapsvoorziening' wordt verwezen naar de toetsing van het algemeen bouwreglement (zie verder) en de definiëring in artikel 4.1.c van het Algemeen Bouwreglement:

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.

Gemeenschapsvoorzieningen kunnen cfr. het gewestplan gerealiseerd worden in woongebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Voor de toetsing m.b.t. de verenigbaarheid wordt verwezen naar punt 10 OMGEVINGSTOETS – schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen + functie + mobiliteit.

...

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 deels wel en deels niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 uitsprongen boven de openbare weg

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

- van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

- vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Toetsing:

Vanaf de eerste verdieping wordt de straatgevel licht geknikt omwille van architecturale redenen.

- Deze kleine uitsprongen worden op de eerste verdieping beperkt tot een uitkraging van 20 cm en vangen aan op een hoogte van minimaal ca. 3,50 m hoogte boven het rooilijnplan.

- Vanaf de tweede verdieping wordt tevens een gelijkaardig reliëf in de gevel voorzien ter hoogte van de raamgehlen. Deze uitsprongen bedragen 25 cm en vangen aan op minimaal 5,90 m hoogte boven het rooilijnplan. Gezien de beperkte uitsprong in relatie tot de breedte van de straat en de esthetische meerwaarde ervan, kunnen deze uitsprongen toegestaan worden.

Artikel 2.10 helling bij opritten

Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4 % hebben.

Toetsing:

Toelichtend bij dit artikel wordt het volgende vermeld: 'Voor opritten leggen we een maximaal hellingspercentage op. Op die manier beschikt een omhoog of omlaag rijdende auto op privaat domein over een vlakke zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven.' Hieruit blijkt duidelijk dat dit artikel bedoeld is voor een helling bij opritten naar ondergrondse staanplaatsen voor wagens. De helling in deze aanvraag wordt enkel gebruikt voor fietsers. Bijkomend is de helling te steil om fietsend het niveauverschil te overbruggen. Fietsers zullen bijgevolg met de fiets aan de hand de helling gebruiken.

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.

Toetsing:

Huidige aanvraag voorziet 72 kamers zonder voorzieningen (basiskamers) en realiseert hiervoor het nodige gemeenschappelijk sanitair en de nodige leefkeukens. Van deze 72 kamers zijn er 62 met een grootte die varieert tussen de 12 m² en 15 m². De overige 10 hebben een oppervlakte variërend tussen de 15 m² en 18 m². Er kan aldus zeer duidelijk geconcludeerd worden dat er een variatie in grootte aanwezig is, en tegelijkertijd toch sterk ingezet wordt op het voorzien van basiskamers met oog op het realiseren van het meest betaalbare type. Bijkomend kan tevens geoordeeld worden dat het project een variatie in voorzieningenniveau aanbiedt. De 10 kamers met een oppervlakte tussen de 15 m² en 18 m² kunnen immers, zonder bijkomende vergunning, voorzien worden van een extra voorziening (ofwel privaat sanitair, ofwel een private kookgelegenheid). Na deze wijziging wordt nog steeds voldaan aan het bouwreglement en de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4.35 gemeenschappelijke leefkeuken

In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keuken en leefruimte gecombineerd worden. De gemeenschappelijke leefkeukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

- *Voldoende groot zijn: [...] vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2m² per unit zonder kookgelegenheid [...].*
- *Per begonnen groep van 10 units zonder kookvoorziening moet minstens één leefkeuken voorzien worden:*
- *Gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.*

Toetsing:

- *Huidige aanvraag voorziet per typeverdieping een leefkeuken van 40 of 46 m² (terwijl voor de 16 basiskamers cfr. het ABR slechts 32 m² vereist is), op de 5^e verdieping is dat 22 m² (t.o.v. de vereiste 16 m² voor de 8 basiskamers).*

- *In totaliteit worden 5 leefkeukens voorzien terwijl cfr. het ABR er 8 vereist zijn.*

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De gevraagde afwijking wordt als beperkt beschouwd en kan toegestaan worden:

- *Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Tegelijkertijd worden op elke verdieping maximaal 16 kamers voorzien. Dergelijk aantal is werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.*
- *De voorziene ruimtes kunnen tevens kwalitatief ingericht worden en zijn ook steeds geclusterd met het gemeenschappelijk sanitair. Op die manier kan de meer lawaaiërie zone gescheiden worden van de stille zone op de verdieping (waar de kamers gelegen zijn). Het voorzien van twee leefkeukens per verdiep, zou dit verhinderen.*

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Sloop

Het bestaande pand op de site betreft een bouwvolume uit de jaren 1990 en 2008. Het pand verving zo eerder een vroeg 20^{ste} eeuwse huizenrij (opgenomen op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed). Het huidige bouwvolume heeft hierdoor geen erfgoedwaarde.

Bijkomend laat de bestaande structuur van het gebouw het niet toe het gevraagde bouwprogramma te realiseren. Na stabiliteitsonderzoek bleek het constructief onmogelijk om de vereiste hoeveelheid aan nieuwe deur- en raamopeningen in de draagwanden te realiseren. De positie van de schachten, liften, trappen en bestaande raamopeningen (met zeer zware laaghangende balken) zijn sterk bepalend in het gebouw. Structureel is ook het onderscheid tussen de 2 bouwfases sterk aanwezig, hetgeen bijkomend aanpassingsmogelijkheden bemoeilijkt.

In tegenstelling tot het bestaande gebouw, wordt de nieuwbouw wel als 'intelligente casco' gerealiseerd. Dit betekent dat het gebouw in de toekomst gemakkelijker aangepast kan worden aan een nieuw programma.

De hoofdstructuur bestaat uit 3 draaglijnen (cfr. structuur ondergronds) en de verticale circulatiekernen zitten – strategisch – centraal in het gebouw.

Op het gelijkvloers wordt de structuur beperkt zodat in de toekomst andere invullingen mogelijk zijn (bvb. winkel, kantoor ...). Op de verdiepingen zijn de binnenwanden tussen de kamers nietdragend, demonteerbaar en herbruikbaar. Toekomstgericht kunnen ruimtes hier ook samengevoegd worden tot bvb. grotere wooneenheden.

Op basis van dit onderzoek dient geoordeeld te worden dat er geen bezwaar is tegen de voorgestelde sloop, niet vanuit erfgoed oogpunt noch vanuit het streven naar duurzaamheid en circulariteit.

Schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten: inpassing in de directe omgeving

Bouwhoogte en visueel-vormelijke aspecten

Het nieuwe bouwvolume stapt af van het originele volume dat bestaat uit 5 bouwlagen en een groot hellend dak waarin nog eens 2 bouwlagen zitten vevat. Het project van deze aanvraag bestaat uit 6 bouwlagen waarvan aan de straatgevel de bovenste 2 bouwlagen trapsgewijs terugspringen.

De kroonlijst van de 4^e bouwlaag stemt overeen met de kroonlijsten van de linker- en rechterbuur, en de verdere panden langsheen de Bagattenstraat.

De kroonlijst van de 5^e bouwlaag (ca. 40 cm teruggetrokken) correleert met de hoogte van het mansardedak bij de rechterbuur, de hoogte van de dakuitsparing bij de linkerbuur en de kroonlijsthoogte van het pand aan de overzijde. Het nieuwe volume van de aanvraag respecteert op de manier de dominante lijsthoogte in de straat.

De kroonlijst van de 3 m teruggetrokken 6^e bouwlaag (ca. 19,60 m) is beperkt hoger dan de linker- en rechterbuur (respectievelijk ca. 18,30 m en 15,20 m) maar blijft lager dan de originele nokhoogte van 22,70 m.

Het nieuwe volume heeft een gewijzigd bouwvolume en een hogere straatgevel dan het bestaande pand maar door de vertrapte opbouw van het volume, wordt de impact op het straatbeeld en aanpalende stadsgezicht als gelijkwaardig aan de bestaande impact ingeschat. In voorliggend project worden de twee bouwdelen samengevoegd tot één gebouw met één gevel en een bouwhoogte die in verhouding staat tot de andere gebouwen in de Bagattenstraat en aanpalende percelen.

Voorliggend project wenst zich tevens met zijn architectuur in de historische context van de straat respectvol in te passen maar ter zelfde tijd ook een eigenheid te bewaren. In overeenstemming met de gebouwen in de omgeving beschikt het over een plint met grote ramen en overdekt portiek waar de toegangen van het kinderdagverblijf, de studentenhuisvesting en de helling naar ondergrondse fietsenstalling terug te vinden zijn. De bovenbouw bestaat uit (gekoppelde) verticale ramen met metalen borstwering, die refereren naar het klassieke raamtype. De gevel is licht geknikt en bestaat uit lichtkleurige gevelsteen die toon op toon aansluit op het witte buitenschrijnwerk, dorpels en dakranden. Het gebruik van het zandkleurig bakstenen parement met licht voeg stemt het gevelmateriaal tevens af op de omgeving met bepleisterde gevels en gevelafwerking in simili-pierre. De plasticiteit en verticale geleding zorgt voor een boeiende schaduwwerking en verwijst naar de erkers en uitbouwen in de voorgevels van de omliggende gebouwen.

Bouwdiepte, ontpitting en vergroening

Aan de achterzijde worden geen aanbouwen meer voorzien. Voorbij een bouwdiepte van 15 m wordt plaats gemaakt voor een stadstuin bij het kinderdagverblijf. Het wegnemen van de achterbouw brengt meer lucht en licht in het binnengebied en verhoogt de kwaliteit van de buitenruimte op het perceel zelf en de naaste omgeving.

Naast de bovengrondse ontpitting, wordt ook een deel van de ondergrondse laag uitgebroken, met name de restoppervlakte van de ondergrondse laag die niet aangewend wordt voor technieken, bergingen en fietsenstalling (66 m²). Hiervoor wordt een nieuwe dikke betonmuur gestort en opgevuld met teelaarde waarin planten, struiken en bomen in volle grond kunnen groeien. Ook het intensief groendak op het gelijkvloers (105 m²) laat de nodige beplanting toe. Gecombineerd met de groendaken op het nieuwbouwvolume (176 m²) dragen deze oppervlaktes bij aan het vergroenen van de omgeving en het reduceren van het hitteilandeffect.

Gangbaar wordt op verdiepingen een bouwdiepte van 12 m aangehouden. Gezien de aanwezige draaglijnen, de originele bouwdiepte van 15 m, én de ruime breedte van het perceel (ca. 28 m) kan opnieuw een diepte van 15 m toegestaan worden mits deze een juiste aansluiting zoekt met de burens rechts en links. Op die manier wordt de ruimtelijke impact opgevangen op het eigen perceel. Ter hoogte van de rechter zijperceelsgrens wordt daarom, net als in de bestaande toestand, opnieuw afgebouwd naar 11 m. Ook de opbouw vanaf de rechter zijperceelsgrens richting de 15 m blijft gelijkaardig.

Aan de linkerzijde blijft de bouwdiepte op de perceelsgrens op de eerste 2 bouwlagen gelijk aan de bestaande toestand (ca. 15 m) maar wordt deze vanaf 3^e bouwlaag beperkt in diepte tot ca. 13 m. Na een sprong van net geen 3m vergroot de bouwdiepte opnieuw tot ca. 15 m. Het behoud van de 15m-lijn op de eerste 2 bouwlagen is aanvaardbaar en zelfs wenselijk gezien de recent vergunde uitkragende terrassen op het linker buurperceel, welke gebruik maken van de bestaande scheidingsmuur om inkijk te vermijden.

De aanvraag voorziet de achterste tuinmuur van het buurperceel met huisnr. 173, palend aan de ontpitte zone, te verlagen van ca. 4,46 m naar 2,50 m (mits akkoord van de buur). Dit verlaging is ruimtelijk aanvaardbaar en kan meer licht en lucht in de tuin van de buur realiseren. Bijkomend kan de verlaging ook zicht geven op de vergroening op het perceel van de aanvraag.

Functie: inpassing in de stedelijke context en directe omgeving

Grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige studentenhuisvesting)

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. 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 ingebracht wordt in een wijk waar ook wonen aanwezig is.

1/ Locatie

Aan elke aanvraag wordt een locatie-onderzoek gekoppeld waarin rekening gehouden wordt met de inplanting in het stadsweefsel én de draagkracht van de buurt. Dit onderzoek gebeurt in overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventie-coach, 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 UGent (Ufo, Technicum, Jozef Plateastraat, Rozier, Blandijnberg, Hoveniersberg, Tweekerken, SintPietersplein ...). Ook campus Sint-Anna (Artevelde Hogeschool) bevindt zich in de invloedssfeer. Gezien de ligging in de Gentse Binnenstad bevindt de locatie zich tevens nabij alle andere mogelijke voorzieningen (supermarkt, restaurant, apotheek, bibliotheek ...) en is deze zeer goed ontsloten voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. De Bagattenstraat werd bovendien recent heraangelegd waarbij de focus ligt op de veiligheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. 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 (70 studenten) ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Sint-Pietersnieuwstraat. Deze multifunctionele omgeving kent een sterk stedelijke dynamiek wat tot uiting komt in de cumulatie van functies: wonen, studentenhuisvesting, het Rijksarchief, basisschool De Harp en Sint-Barbara, het kunstencentrum VIERNULVIER, het rectoraat van de UGent, een toeristisch logies, enkele reca-zaken en verscheidene kleinere zaken met dienstverlening, kantoren of handel.

Gezien de directe nabijheid van verschillende campussen van hogere onderwijsinstellingen is de student-bewoning in de omgeving reeds vrij hoog. Er dient echter erkend te worden dat een groot aandeel van deze studenten in gewone appartementen en woningen verblijven (zo vermoedelijk in het pand Bagattenstraat 47-51 cfr. het bezwaarschrift). De bestaande gereguleerde studentenhuisvesting – die ook reeds integraal verhuurd is aan studenten – volstaat immers niet om de vraag naar studentenhuisvesting in te vullen. Net met die reden kiest de Stad er bewust voor om in te zetten op 'grootschalige studentenhuisvesting'. Deze bewuste keuze moet het samenlevingsverhaal in de stad ten goede komen én moet (bestaande) appartementen en gezinswoningen terug beschikbaar maken. Op die manier kan ook de druk op de reguliere woningmarkt dalen en kunnen opnieuw meer gezinnen in de stad wonen. Huidige aanvraag zal hieraan bijdragen. Daarenboven bevindt deze specifieke locatie zich in de Gentse Binnenstad, én in de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt Zuid, waardoor op deze plek sterk ingezet wordt op verweving. Een project 'grootschalige studentenhuisvesting' draagt hiertoe bij en is inpasbaar in de reeds multifunctionele omgeving (zie hoger), ook in combinatie met het aanwezige wonen. Het perceel wordt tevens niet integraal omgeven door bewoning, aan de achterzijde bevindt zich de basisschool Sint-Barbara.

2/ Gebouw + 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 beschikt de grootschalige studentenhuisvesting niet over een tuin waardoor deze potentiële bron van lawaai-overlast niet aanwezig is.

De buitenruimte op het perceel werd toegewezen aan het kinderdagverblijf op het gelijkvloers (zie verder). Bijkomend worden geen dakterrassen ingericht. Ook hebben de ramen een vaste onderregel of valbeveiliging waardoor de (groen)daken tevens niet toegankelijk zijn.

De toegang tot de ondergrondse fietsenstalling gebeurt via de bestaande helling. De toegang wordt duidelijk en intuïtief in het ontwerp opgenomen door middel van de portico met dubbele bogen, die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links, voor fietsers) en bovengronds (rechts, te voet). De fietsenstalling is op die manier zeer vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein. Dergelijk toegang zorgt ervoor dat de fietsenstalling effectief gebruikt zal worden en voorkomt dat de fietsen van de 70 studenten én hun bezoekers op het openbaar domein willekeurig gestald worden.

Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken welke ter beschikking staat van maximaal 16 kamers. Dergelijk aantal is werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is. Ook overlast door lawaai in deze ruimtes wordt hierdoor voorkomen. Op de typeverdiepingen ligt de leefkeuken aan de tuinzijde, met name links achteraan maar telkens op voldoende afstand van de links aanpalende (t.g.v. de bouwdiepte of zijdelingse tussenafstand).

Op de 5^e verdieping wordt de leefkeuken links vooraan voorzien.

De teruggetrokken afstand van deze laag, maakt ook dit haalbaar ten aanzien van de overzijde van de straat.

VERBLIJFSKWALITEIT STUDENT-BEWONERS

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

Vooreerst voorziet het ontwerp ruim voldoende oppervlakte aan leefkeukens en gemeenschappelijke sanitair. Elke verdieping werd ook zo ontworpen dat deze meer lawaaiërie ruimtes (samen met de verticale hoofdcirculatie) gebundeld worden, en zo ook gescheiden worden van de stille zone per de verdieping (waar de kamers gelegen zijn). Interne beglazing in de leefruimte en ter hoogte van de tweede (vlucht)trap zorgt voor natuurlijk daglicht in de gang.

Hoewel de kamers vrij smal zijn, zijn deze kwalitatief in te richten. De slimme keuze in positie van de ramen zorgen tevens voor voldoende daglichtinval en tegelijkertijd voor de nodige privacy aan de straatzijde. De kamers aan de achterzijde krijgen een breder raam om het panorama op de binnenstad ook toonbaar te maken. Met een schoothoogte op 90 cm is het hier ook mogelijk om een bureau of bed voor het raam te plaatsen en het contact met de omgeving explicieter te maken.

3/ Beheer

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuysvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Nieuwe kamerwoningen (klassieke 'studentenkoten' met bv. een 6-tal kamers) waar minder grip is op het beheer, zijn met die reden ook niet meer toegestaan cfr. het Algemeen Bouwreglement.

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

4/ Conclusie

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

Kinderdagverblijf

Met het project wordt een kinderdagverblijf met 2 leefgroepen ingebracht in de bestaande multifunctionele omgeving van de Bagattenstraat en Sint-Pietersnieuwstraat (zie eerder). Het kinderdagverblijf sluit aan bij de gekende stedelijke dynamiek en biedt ook een antwoord op het groot tekort aan plaatsen voor kinderopvang in de stad. Eventuele lawaaihinder is tevens beperkt gezien het beperkt aantal kinderen (max. 36) en kan tevens niet onaanvaardbaar hoger zijn dan wat de plaats nu reeds kent door de achterliggende basisschool Sint-Barbara.

De inrichting van het kinderdagverblijf gebeurde zo efficiënt mogelijk.

Aan de achterzijde geven de leefruimtes van beide leefgroepen uit op een voldoende grote buitenruimte (ca. 205m²), die omringd wordt door groen.

De rustruimtes worden apart voorzien. Centraal in het plan (donkere zone) worden de 2 verzorgingslokalen met de kitchenette aan elkaar geschakeld.

Parallel aan de straatgevel bevindt zich een brede gangzone met 3 grote raamopeningen (op zithoogte). Deze gangzone dient als onthaal- en ontmoetingsruimte voor de ouders. De binnenwand is beglaasd en zorgt voor voldoende daglicht in de leefgroep en voor een levendigheid in de plint van het gebouw.

Mobiliteit

De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht

gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuisvesting werden de fietsparkeer-normen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Deze richtlijnen en normen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn, en op welke wijze deze het best ingericht worden.

De parkeerrichtlijnen en -normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: grootschalige studentenhuisvesting + kinderdagverblijf
 2. Ligging: rode zone
 3. Grootte: 72 studentenkamers + 2 leefgroepen met samen 36 kinderen en 5 begeleiders
- Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

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

Aantal

1/ Kinderdagverblijf

Cfr. de mobiliteitstoets heeft het kinderdagverblijf ruimte voor maximaal 36 kinderen en 5 personeelsleden. Gezien deze functie niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen, wordt er gebruik gemaakt van maatwerk.

Voor de 36 ouders die hun kinderen afzetten en ophalen, worden 8 fiets-parkeerplaatsen voorzien. Dit betreft een zeer realistisch aantal rekening houdend met het feit dat het telkens gaat over een zeer kort bezoek ('s morgens en 's avonds), en dat er ook een gemengd gebruik kan zijn met de fietsparkeerplaatsen van de bezoekers van de studenten. Daarnaast komen ouders ook niet allemaal op hetzelfde moment. Ook de 6 fietsparkeerplaatsen voor de 5 personeelsleden is ruim voldoende. Gebruik makend van de modal split voor school-gerelateerde verplaatsingen in grootstedelijke gebieden centrumsteden, worden naar inschatting per dag maximaal 6 autoverplaatsingen verwacht voor het kinderdagverblijf (ochtend- en avondspits samen). Gezien dit beperkte aantal en in de overweging dat het project zich in het centrum van de stad bevindt – waar geen minimaal aantal autostaanplaatsen vereist wordt (rode zone) – wordt het niet voorzien van autoparkeerplaatsen dan ook positief onthaald.

2/ Grootschalige studentenhuisvesting

Cfr. de parkeerrichtlijnen zijn er 72 fietsparkeerplaatsen voor bewoners noodzakelijk en 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De voorziene aantallen voldoen hieraan.

Er zijn geen autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers toegestaan.

De Stad zet immers in op duurzame vervoersmiddelen bij studenten.

Inrichting en kwaliteit

De fietsparkeerplaatsen bevinden zich in de bestaande ondergrondse laag, ook de bestaande helling wordt herbruikt. De toegang wordt duidelijk en intuïtief in het ontwerp opgenomen door middel van de portico met dubbele bogen, die een scheiding maakt tussen de beweging ondergronds (links, voor fietsers) en bovengronds (rechts, te voet). In combinatie met verscheidene parlofoons en badgesystemen, boven- en ondergronds, zorgt dit voor een gecontroleerd verloop.

Het hekwerk aan de straatzijde en het raam aan de tuinzijde levert ook een doorzicht naar de tuin en brengt natuurlijk daglicht in de fietskelder, wat zeer positief is. Door het niet meer voorzien van wagens in de ondergrondse laag, wordt tevens een verkeersveilige toegang gerealiseerd.

De bestaande helling heeft een hellingspercentage van ca. 19 % en is hierdoor theoretisch niet al fietsend te overbruggen (maximaal 4 %). Het niveauverschil van ca. 2,80m moet bijgevolg met de fiets aan de hand worden overbrugd.

In functie van het gebruikscomfort wordt in dergelijke situatie gevraagd een luie trap met fietsgoten te installeren, zoals ook voorzien op plan. Dergelijke trap moet minimaal 3 m breed zijn bij fietsenstallingen van meer dan 100 staanplaatsen (wat hier het geval is), de goten aan weerszijden 6 cm en de afstand tussen de goot en de muur 30 cm (de trappers, tassen, ect. van de fiets mogen niet tegen de muur komen). Hiervan uitgaande vereist dit een breedte van 3,72 m. Aangezien in huidige aanvraag ook buitenmaatse fietsen de fietsenstalling moeten kunnen bereiken (zie verder) dient de afstand tussen de goot en muur aan weerszijden te verruimen tot minimaal 1 m, wat een nóg grotere breedte vraagt.

De bestaande helling in het pand kan hier niet aan voldoen aangezien deze onderaan slechts 3,50 m breed is, en bovenaan versmalt tot 2,45 m. De ingetekende luie trap biedt dan ook niet het nodige gebruikscomfort.

In de overweging dat huidige aanvraag voorziet in een hergebruik van een bestaande helling, en dat deze helling slechts een beperkte lengte heeft van 14m, wordt daarom gevraagd geen luie trap te voorzien. Dit laat toe de helling over de volledige breedte te gebruiken in functie van het kruisen van op- en neergaande (buitenmaatse) fietsbewegingen en/of het verrollen van afvalcontainers, dit biedt het meeste en voldoende gebruikscomfort.

Er wordt wel gevraagd te toelaag van de helling te voorzien in een ruw materiaal om slipgevaar bij nat weer te vermijden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

De ondergrondse laag wordt ingedeeld in verschillende zones. Het dichtst tegen de ingang/helling bevinden zich de parkeerplaatsen voor bezoekers van de studentenhuysvesting en het kinderdagverblijf. Dit betreft een niet afgesloten fietsenstalling. Verderop bevinden zich de private zones (fietsenstallingen voor de studentenhuysvesting, voor het personeel van het kinderdagverblijf en de fietsenstallingen van de gebruikers van het naburig project in functie van de erfdienstbaarheid). Tussen de bezoekerszone en de private zone bevindt zich een voldoende brede toegangsdeur, ook de deuren en gangen naar de private stallingen zelf voldoen.

De fietsparkeerplaatsen voor de studenten zijn voorzien in een hoog-laag-systeem met een voldoende brede as-op-as-afstand (min. 50 cm), voldoende fietslengte (min. 2 m) en een voldoende breed gangpad (min. 2 m).

Bij studentenhuysvesting vervalt de verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier dan ook niet voorzien.

De fietsparkeerplaatsen voor het personeel van het kinderdagverblijf zijn voorzien in een systeem op één niveau met een voldoende brede as-op-as-afstand (min. 75 cm), voldoende fietslengte (min. 2 m) en een voldoende breed gangpad (min. 2 m). Aangezien het gaat over een stalling met minder dan 10 staanplaatsen zijn, is er geen verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier niet voorzien.

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de studenten (14) en het kinderdagverblijf (8) zijn samen (22) voorzien, in een systeem op één niveau met de juiste maten (zie hoger). In deze fietsenstalling worden geen buitenmaatse staanplaatsen voorzien, desondanks de stalling ook bruikbaar moet zijn voor het kinderdagverblijf waarbij ouders veelal buitenmaatse fietsen gebruiken. Er wordt daarom in een bijzondere voorwaarde opgelegd de helft van het aantal staanplaatsen voor het kinderdagverblijf (4 van de 8) als buitenmaatse staanplaats te realiseren: as-op-as min. 1 m, lengte min. 2,50 m en gangpad min. 2 m. Mits de overige 18 bezoekersstaanplaatsen in een hoog-laag systeem gerealiseerd worden, welke slechts een asop-as van min. 50 cm vragen, is hiervoor voldoende plaats. De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Dit moet vermijden dat ouders zich op het openbaar domein zich zullen opstellen. Het fietsparkeervak voor het pand op het openbaar domein wordt vandaag al heel druk gebruikt, het is niet de bedoeling om de parkeerbehoefte af te wentelen op het openbaar domein.

Relatie met het openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Uitzonderingen gelden enkel voor deuren bij een hoogspanningscabine, of vluchtdeuren aangesloten op een alarmcentrale welke enkel openen bij brand.

De toegangsdeur rechts in het pand draait deels open over het openbaar domein. Deze deur wordt niet enkel gebruikt bij brand, maar ook om het afval van het kinderdagverblijf naar de straat te brengen (de afvalberging bevindt zich op het gelijkvloers, achteraan rechts in het gebouw). De deuropening moet dieper in het pand gebracht worden opdat de deur volledig op eigen terrein zou open draaien. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de fietsenstaanplaatsen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit wordt meegegeven als opmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de Stad Gent. Het huishoudelijk afvalwater (3 564,6 m³/jaar) wordt via een septisch put geloosd in de openbare gescheiden riolering van de Bagattenstraat.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van het sanitair van het kinderdagverblijf (756,6 m³/jaar) en de studentenkoten (2.808 m³/jaar).

Aspect lucht

Er worden 10 warmtepompen (39,18 kW) voorzien:

- 9x 4,1 kW Daikin VRV RXYSA6A7Y1B (3,4 kg R-32: 2,3 ton CO₂eq)
- 1x 2,28 kW Daikin ERA12EAV3 (3,25 kg R-32: 2,19 ton CO₂eq)

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Een geluidsstudie werd opgemaakt waarin aangetoond wordt dat de voorzien warmtepompen voldoen aan de Vlarem geluidsnormen.

CONCLUSIE

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

...

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m ³ /jaar: - 756,6 m ³ /jaar kinderdagverblijf - 2.808 m ³ /jaar studentenkoten Nieuw	3564,6 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW: - 9x 4,1 kW voor de studentenkoten - 1x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf Nieuw	39,18 kW

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevings-vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 september 2025 met kenmerk 025637-002/PV/2025).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2025 met kenmerk 5000109731).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 september 2025 zonder kenmerk).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 september 2025 zonder kenmerk).

Ondergrondse fietsenstalling: helling en buitenmaatse staanplaatsen

De fietshelling dient over de volledige breedte vlak uitgewerkt te worden.

Er mag geen luie trap gerealiseerd worden. De toplaag van de helling moet voorzien worden in een ruw materiaal om slipgevaar bij nat weer te vermijden.

Ter hoogte van de bezoekersstaanplaatsen moeten 4 plaatsen als een buitenmaatse staanplaats ingericht worden: as-op-as min. 1 m, lengte min. 2,50 m en gangpad min. 2 m. De overige 18 bezoekersstaanplaatsen dienen in een hoog-laag systeem gerealiseerd worden, welke slechts een as-op-as van min. 50 cm vragen.

Hergebruik hemelwater

Het hemelwater dat op de buitenruimte van het kinderdagverblijf terecht komt, wordt aangesloten op de hemelwaterput. Er dient voorzien te worden in een voorfiltering om nuttig gebruik mogelijk te maken.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

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.

1/ Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

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

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

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

2/ Opzoeken riolering bij sloop

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

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

3/ Privéwaterafvoer

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

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

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

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE • +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Openbaar domein

1/ Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

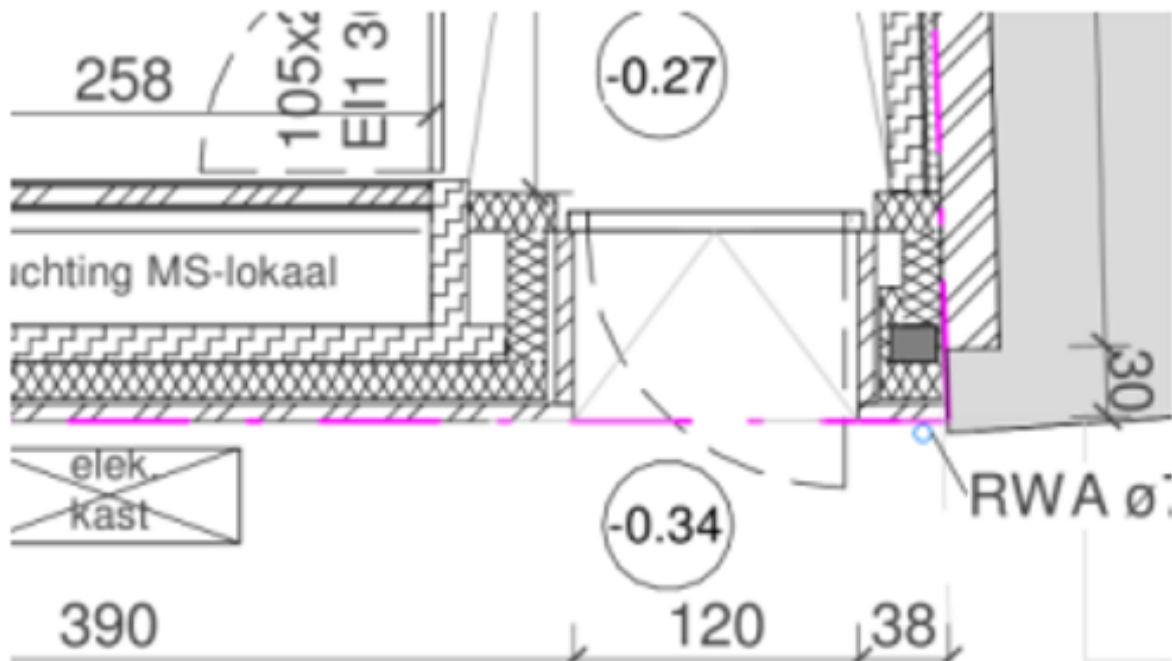
Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst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

2/ Opbouw

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De toegangsdeur rechts in het pand draait deels open over het openbaar domein. De deuropening moet dieper in het pand gebracht worden opdat de deur volledig op eigen terrein zou open draaien. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag, dit moet aangepast worden:



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

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 m en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

3/ Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de fietsenstaanplaatsen (zie ook bij OPMERKINGEN).

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 10/12/2025 met referentienummer 33573 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de eventuele voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Volgende bezwaren worden geuit:

- Het 'Feestlokaal Vooruit' is beschermd als monument, de nabije omgeving ervan is beschermd als stadsgezicht.

Het perceel ligt, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing vermeld wordt, wél deels in dit beschermd stadsgezicht. De beslissing is onwettig, gezien geen rekening wordt gehouden met het beschermd erfgoed.

Het project neemt onnodig zicht weg van de voorgevel en het torentje van het beschermde monument. Er is geen enkele reden waarom er moet worden afgeweken van de kroonlijsthoogte van

de naburige panden.

Indien men de kroonlijsthoogte zou respecteren, en een zadeldak zou voorzien, wordt het zicht op de Vooruit beter gevrijwaard. De Vooruit is immers enkel vanuit de Bagattenstraat in zijn volle glorie te zien.

- Ook de impact op het werelderfgoed werd niet onderzocht. De bufferzone doet dienst als een bijkomende beschermingslaag en omvat de onmiddellijke omgeving, belangrijke zichten, en andere gebieden of attributen die functioneel van belang zijn voor de ondersteuning en bescherming van het werelderfgoed. In de bufferzone zijn ontwikkelingen mogelijk mits de potentiële impact ervan afgewogen en beoordeeld wordt conform de door Vlaanderen aangegane verbintenissen voor het beheer van werelderfgoedsites.

- De project-m.e.r.-screening is onvolledig gezien de impact op het beschermd stadsgezicht, het beschermd monument en het werelderfgoed niet werd onderzocht.

Ook de luiken geluid, mobiliteit en cumulatieve effecten worden bekritiseerd.

- Het project past niet in de bestaande omgeving met herenhuizen. Door de grote gevelbreedte met uniforme afwerking wordt de ritmiek van de gevels van de herenhuizen in de Bagattenstraat doorbroken.

De aanvraag doet afbreuk aan de culturele, historische en/of esthetische waarde van de Bagattenstraat en is strijdig met de gewestplanbestemming.

- Schending artikel 2.10 ABR: in tegenstelling tot wat het CBS voorhoudt, is het niet relevant dat de oprit enkel door fietsers zal worden gebruikt.

Schending artikel 4.35 ABR: er zijn 3 leefkeukens te weinig (5 i.p.v. 8), er is dus sprake van een afwijking van 37,5 %, wat overeenkomstig rechtspraak van de RvVb niet als een 'beperkte afwijking' kan worden aanzien.

- De schaal (6 bouwlagen, waarvan de bovenste 2 trapsgewijs terugspringen) van de studentenhuysvesting is ongepast voor residentiële woonomgeving.

Het nieuwe volume heeft een hogere straatgevel dan de omliggende bebouwing in de straat, er wordt ook niet voorzien in een hellend dak.

- In de buurt bevinden zich reeds verschillende dergelijke complexen.

De grote hoeveelheid studenten realiseert op vandaag reeds een monofunctionele studentenbuurt, met veel overlast (bv. nachtlawaai).

De woonkwaliteit in de omgeving gaat hierdoor verloren, de aanvraag overstijgt de ruimtelijke draagkracht.

- De argumentatie van het CBS getuigt van een grote naïviteit door te denken dat studenten enkel met de fiets of de bus komen.

Ca. 7,3 % van de studenten komt met de auto naar hun kot (volgt uit studentenenquête in opdracht Stad Gent).

Ook de kindercrèche zal autoverkeer teweegbrengen.

- De aanvraag is onduidelijk, onvolledig en zelfs misleidend en tegenstrijdig: onduidelijk onderscheid tussen groendak en terras, essentiële afmetingen ontbreken (bv. breedte ramen), een dikke rode aanduidingslijn maakt dat essentiële details op de plannen (bv. waar de inkomdeuren zich bevinden) onzichtbaar of onleesbaar worden, tegenstrijdigheid in mobiliteitstoets of er al dan niet parkeerplaatsen in de kelderverdieping komen,

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Er wordt foutief gesteld dat er voor kinderdagverblijven geen richtlijnen gekend zouden zijn. Een kinderdagverblijf valt onder 'commerciële dienstverlening'. Het aangevraagde voldoet niet aan de parkeernormen die van toepassing zijn hiervoor. In het aanvraagdossier wordt ook geen afwijking gevraagd, hetgeen, zoals parkeerrichtlijnen expliciet voorschrijven, vereist is.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Deze instantie bracht in zitting van 19 maart 2026 volgend advies uit:

"...

1. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van een studentenhuysvestingscomplex met kinderdagverblijf na sloop van de huidige panden Bagattenstraat 175-177, 179.

De voor sloop voorgestelde bebouwing betreft een woonzorgcentrum van vijf bouwlagen met twee dakverdiepingen onder hellend dak en enkele aanbouwen van een tot twee bouwlagen. Het rechterpand (nr. 179) is een recentere uitbreiding. De bestaande kroonlijsthoogte bedraagt aan de straatzijde ca. 15,50 m en achteraan ca. 15,30 m; de nokhoogte ca. 22,70 m.

De vervangende nieuwbouw omvat een kinderdagverblijf op het gelijkvloers en 72 studentenkamers op de verdiepingen. Dit nieuwbouwontwerp heeft in totaal zes bouwlagen, waarvan de bovenste twee terugspringend. De kroonlijsthoogte aan de straatzijde bedraagt ca. 13,10 m op de vierde bouwlaag, en respectievelijk ca. 16,20 m en ca. 19,16 m op de vijfde en zesde bouwlaag. De licht geknikte voorgevel wordt afgewerkt in zandkleurig parement met lichte voeg en wit-zandkleurig buitenschrijnwerk.

De bestaande onderbouw (ondergrondse parking + inrit) blijft behouden als fietsenstalling en berguimtes voor de geplande nieuwbouw.

Het projectgebied valt deels in de afbakening van het stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit en omgeving' dat beschermd is omwille van de historische en artistieke waarde. Recent werd de kandidatuur van de Feestzaal Vooruit met volkshuizen uit andere landen ingediend voor een inschrijving op de Werelderfgoedlijst.

De aanvraag situeert zich ook in de bufferzone van het als werelderfgoed erkende belfort met lakenhal en Mammelokker.

2. Het agentschap Onroerend Erfgoed bracht in eerste aanleg geen advies uit en gaf op 16 oktober 2025 aan geen bezwaar te hebben tegen de aanvraag.

3. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 18 december 2025 de vergunning te verlenen. Het bestaande gebouw zou geen erfgoedwaarde hebben. Volgens het schepencollege bevindt de voorziene nieuwbouw zich ook op een daartoe geschikte locatie. Door de vertrapte opbouw wordt de impact op het straatbeeld en het beschermde stadsgezicht als gelijkwaardig aan de bestaande impact ingeschat. Het schepencollege acht de bouwhoogte en architecturale afwerking van de nieuwbouw in overeenstemming met andere gebouwen in de Bagattenstraat en op de aanpalende percelen.

Wat functionele inpassing betreft, verwijst het schepencollege naar voorafgaand locatieonderzoek. De stad Gent zet enkel nog in op 'grootschalige studentenhuisvesting' om zo te wegen op beheer en appartementen/gezinswoningen terug beschikbaar te maken.

4. Tegen de vergunningsbeslissing werden in totaal drie beroepen aangetekend:

a) Omwonenden dienden beroep in op 20 januari 2026. Deze beroepers benadrukken dat het project deels in het beschermde stadsgezicht valt en ook betrekking heeft op de bufferzone van werelderfgoed. Volgens hen is de aanvraag strijdig met het passiefbehoudsbeginsel. Zo zou de vijfde en zesde bouwlaag van de nieuwbouw onnodig zicht wegnemen van het beschermd monument 'Feestzaal Vooruit'. De beroepers zien geen reden voor een afwijkende kroonlijsthoogte en dakvorm. Het project zou hierdoor en gelet op de gevelbreedte met uniforme afwerking niet inpasbaar zijn in de bestaande omgeving met herenhuizen. De beroepers stellen ook dat de impact op het stadsgezicht en het werelderfgoed niet is onderzocht. Het beroepschrift gaat vervolgens in op de goede ruimtelijke ordening.

b) Een eigenaar van studentenkoten diende beroep in op 21 januari 2026. Deze beroeper vreest commercieel benadeeld te worden bij realisering van het project. Volgens haar doet de aanvraag afbreuk doet aan de culturele, historische en/of esthetische waarde van de Bagattenstraat en het stadsgezicht. De voorziene moderne architectuur zou geen ondersteuning bieden aan de historisch gevels. Verwijzend naar de inventarisbeschrijving voor de straat, wordt ook de hoogbouw als storend beschouwd. De overige grieven betreffen voorschriften en goede ruimtelijke ordening.

c) Andere omwonenden dienden beroep in op 21 januari 2026.

Volgens dit beroepschrift is het aanvraagdossier onvolledig en tegenstrijdig. Verder bevat het beroepschrift grieven over huisvestingsproblematiek, de mer-screeningsnota, de mobiliteitstoets, de goede ruimtelijke ordening en geldende reglementering. Er worden geen grieven over erfgoed geformuleerd.

5. Gezien haar bevoegdheid spreekt de commissie zich enkel uit over de erfgoedaspecten. Voorliggend project valt deels in het beschermde stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit en omgeving'. Het gebouw van

de Vooruit, met zijn markante voorgevel in art-nouveaustijl, is in deze omgeving bepalend voor het stadsbeeld langs de Sint-Pietersnieuwstraat en als perspectiefluiters vanuit de Bagattenstraat. De als stadsgezicht beschermde, omringende bebouwing kenmerkt zich door overwegend historische panden met lijstgevels en een eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur. Volgens de commissie zijn de beschermde gevelwanden op de hoek van de Sint-Pietersnieuwstraat en Bagattenstraat – waar ook voorliggend project deels toe behoort – door hun overeenstemmende historische schaal en vormgeving mee bepalend voor de beleving van de Vooruit.

Het project ligt daarnaast integraal in de bufferzone van het werelderfgoed en is hoger dan 15 m. In dat geval heeft de VCOE een bijkomende adviesbevoegdheid. Het Gentse belfort met lakenhal en Mammelokker is door Unesco erkend als onderdeel van een reeks Franse, Vlaamse en Waalse belforten. De beschrijving van de Uitzonderlijke Universele Waarde (OUV) vermeldt o.a. hun historische functie als stedelijk symbool en hun rol in de ontwikkeling van het stedelijk weefsel tot op vandaag. Bovendien werd recent de kandidatuur van de Feestzaal Vooruit ingediend voor een opname op de werelderfgoedlijst als onderdeel van een seriële nominatie met volkshuizen uit andere landen, met als gevolg dat er voor de Vooruit een geëigende bufferzone wordt afgebakend. De commissie benadrukt dat ontwikkelingen in een bufferzone – die dienstdoet als bijkomende beschermingslaag – afgewogen en beoordeeld dienen te worden conform de verbintenissen die Vlaanderen voor het beheer van werelderfgoedsites is aangegaan.

Concreet betekent dit onder meer dat, in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, het college van burgemeester en schepenen en het agentschap Onroerend Erfgoed de impact van geplande projecten op het erfgoed beoordelen.

De commissie stelt allereerst vast dat de voor sloop voorgestelde bebouwing geen erfgoedwaarde bezit. Er kan aldus principieel akkoord worden gegaan met een sloop en vervangende nieuwbouw, op voorwaarde dat deze nieuwbouw voldoende rekening houdt met het typerende stadsweefsel en de historische schaal en vormgeving binnen het beschermde stadsgezicht.

De commissie benadrukt dat de huidige invulling van het projectgebied al een verstoring betekent voor de beschermde Vooruit en omgeving. Binnen het stadsgezicht steekt het rechterpand (nr. 179) duidelijk uit boven de historische gevelwanden en breekt qua vormgeving met het kenmerkende straatbeeld. Volgens de commissie wordt die negatieve impact bestendigd en versterkt in voorliggend project. De kroonlijsthoogte van de geplande nieuwbouw wordt namelijk opgetrokken tot ca. 19,16 m, wat bijna 4 m hoger is dan het naastgelegen buurpand in het stadsgezicht. Ook sluit de voorziene opbouw onder plat dak niet aan bij de historische daktypologie. Ondanks het bovenaan terugspringende ontwerp, zal de nieuwbouw door zijn grotere bouwhoogte en afwijkende dakvorm prominent uitsteken ten opzichte van de historische bebouwing en aldus negatief ingrijpen op het beschermde gevelbeeld.

Gezien vanuit de Bagattenstraat belemmeren de geplande bovenste bouwlagen ook een deel van de zichtlijn op de torenvormige bekroning van de Vooruit.

De commissie concludeert dat het bovenvolume en de bouwhoogte van de nieuwbouw breken met de historische schaal van de beschermde bebouwing en vanuit de Bagattenstraat een zichtbaar storende impact zal hebben op de beeldbepalende gevel van Feestlokaal Vooruit, wat afbreuk doet aan het beschermde stadsgezicht. Wat het belfort betreft, is er geen directe visuele impact op dit werelderfgoed. De commissie acht het niettemin belangrijk om – ook mede gelet op de lopende nominatie van de Feestzaal Vooruit – eventuele nieuwbouw passend te integreren in het stedelijke weefsel waartoe het werelderfgoed behoort.

6. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS bracht in zitting van 9 april 2026 volgend advies uit:

"...

De beroepschriften vermelden de hieronder opgesomde elementen en/of argumenten. Aangezien de beroepschriften nieuwe elementen en argumenten aanhalen, voegt het huidige advies aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. Strijdig met gewestplanbestemming 'woongebied met culturele-historische en/of esthetische waarde'

1.1. De aanvraag werd onvoldoende getoetst aan de gewestplan-bestemming en verwijst hiervoor louter naar de Omgevingstoets.

Er wordt in de beslissing in eerste aanleg niet 'louter' verwezen naar de Omgevingstoets. Er wordt veeleer 'zeer concreet' verwezen naar specifieke onderdelen in de toets. In deze onderdelen wordt 'de wenselijk tot behoud' en de 'verenigbaarheid van de functie' beoordeeld. Er wordt aan de deputatie voorgesteld desgewenst de legaliteitstoets hiermee uit te breiden.

Er wordt bijkomend extra benadrukt dat de legaliteitstoets gaat over het 'de wenselijkheid behoud' en de 'verenigbaarheid van de functie'. Het gaat niet over de bouwwijze, waar beroepsindieners wel naar verwijzen.

1.2. Cfr. het Inrichtingsbesluit moet uitgegaan worden van een zorg voor 'behoud'. Dit houdt in dat het waardevolle karakter van de omgeving mee in de beoordeling moeten worden betrokken. Dit is hier niet gebeurd.

Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit geeft aan dat in woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, 'gegrond op de wenselijkheid van het behoud'. Rechtspraak voegt hieraan toe dat inzake de 'wenselijkheid tot behoud' het met name de bestaande beeldbepalende elementen zelf zijn die in deze gebieden moeten worden behouden. Het te slopen gebouw zelf is geen beeldbepalend element, zoals ook toegelicht in eerste aanleg en wat de beroepsindieners ook beamen. De sloop ervan is derhalve niet in strijd met de gewestplanbestemming.

Aangezien het gebouw door zijn huidige architecturale uitstraling ook weinig passend is in de waardevolle erfgoedomgeving en eerder als storend wordt ervaren, heeft de sloop ervan daarenboven ook geen impact op het behoud van de waardevolle elementen in de omgeving. Ook vanuit deze optiek is de sloop derhalve niet in strijd met de gewestplanbestemming.

2. De Stad geeft foutief aan dat de aanvraag niet in het beschermd stadsgezicht van de Vooruit ligt, de beslissing is hierdoor onwettig.

Dit werd inderdaad foutief vermeld. Het linkse deel van het gebouw (gezien vanaf de straatzijde) maakt geen deel uit van het beschermde stadsgezicht 'feestlokaal Vooruit met omgeving'. De straatgevel van het rechtse (en nog recentere deel) is wel opgenomen in het beschermde stadsgezicht.

Het beschermingsbesluit van het stadsgezicht dateert van 28/07/1983, zie Feestlokaal Vooruit met omgeving / Inventaris Onroerend Erfgoed. In het beschermingsdossier wordt de historische en artistieke waarde van de gevels van de panden gelegen aan de hoek van de Bagattenstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat als volgt gemotiveerd:

als eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur uit het begin van de 20^{ste} eeuw, als stadsbeeldbepalend element door de functie als perspectiefluiter vanaf de lagergelegen Lammerstraat. De motivering van de historische en artistieke waarde van de panden gelegen tussen de Lammerstraat en het feestlokaal Vooruit, alsmede het smalle steegje Parijsberg, klinkt als volgt: als beeldbegeleidende elementen, namelijk bepleisterde 19^{de} eeuwse lijstgevels, qua karakter aansluitend bij de bebouwing aan de reeds beschermde overzijde van de Lammerstraat. De gevel die zich in het beschermde stadsgezicht bevindt dateert van het begin van de 21^{ste} eeuw en heeft uiteraard niet de erfgoedwaarden die worden beschreven in het beschermingsbesluit.

Het gevelgedeelte in het beschermd stadsgezicht heeft bijgevolg duidelijk geen erfgoedwaarde, zoals ook aangehaald in eerste aanleg. De sloop van deze gevel (en de rest van het gebouw cfr. supra) is bijgevolg gerechtvaardigd, opnieuw zoals aangehaald in eerste aanleg. Bij de beoordeling van het nieuwe project in de Omgevingstoets werd in de beslissing in eerste aanleg daarenboven ook rekening gehouden met het stadsgezicht. Er moet aldus geconcludeerd worden dat de vergunningsbeslissing hierdoor niet onwettig is.

3. De aanvraag is strijdig met een goede ruimtelijke ordening

3.1. Het nieuwe volume is niet inpasbaar in de waardevolle erfgoedomgeving, er wordt onvoldoende rekening gehouden met het zicht op de Vooruit en de ligging in de bufferzone van het werelderfgoed.

Het volume en de architectuur werden positief beoordeeld in relatie tot de waardevolle omgeving. Deze beoordeling in eerste aanleg gebeurde onder meer vanuit de expertise van de dienst Monumentenzorg, het Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer van de Stad Gent. In eerste aanleg werd tevens advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, er werd geen bezwaar geuit.

3.2. De mobiliteitstoets is niet zorgvuldig opgesteld en werd hierdoor onderschat. De aanvraag is hierdoor niet verenigbaar met de (woon)omgeving.

De toetsing voor de grootschalige collectieve studentenhuysvesting voldoet aan het algemeen bouwreglement (ABR) en de parkeerrichtlijnen. De toetsing voor het kinderdagverblijf vereist maatwerk aangezien in het ABR en de parkeerrichtlijnen hierover niets is opgenomen. Dit maatwerk gebeurde o.b.v. een inschatting van het aantal kinderen en personeelsleden in het kinderdagverblijf, de gekende modal split voor school-gerelateerde verplaatsingen in grootstedelijke gebieden centrumsteden en de specifieke locatie in het hart van de stad (met name de rode zone waar geen enkele functie een minimaal aantal staanplaatsen vereist).

3.3. Het gevraagde is niet duurzaam gezien het slechts 10-tal jaar oude gebouw nagenoeg volledig wordt afgebroken.

In het aanvraagdossier werd duidelijk het onderzoek tot verbouwing vs. sloop en herbouw aangegeven, dit werd in het voortraject grondig onderzocht.

De beoordeling hiervan, en de afweging vanuit duurzaamheidsoogpunt, staat neergeschreven in punt 10.1 (onderdeel 'sloop') in de beslissing in eerste aanleg.

4. De aanvraag heeft onaanvaardbare afwijkingen op het ABR

4.1. Artikel 2.10, afwijking op helling van oprit.

Het is terecht dat het voorschrift zelf, en niet de toelichting, verordenend is.

De toelichting is evenwel aanwezig opdat het verordenend gedeelte correct gebruikt en geïnterpreteerd zou worden. De Stad heeft dit in haar ogen in de beslissing in eerste aanleg ook op de juiste manier gedaan en benadrukt daarenboven dat de helling een bestaande helling betreft, wat potentieel bij de toetsing in eerste aanleg onvoldoende benadrukt werd.

Bijkomend kan ook verduidelijkt worden dat artikel 2.10 een vrij recent artikel is dat in het ABR opgenomen werd i.k.v. de wijziging die vertrok vanuit het openbaar domein (definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 april 2023). Het artikel staat opgenomen onder deel 2, hoofdstuk 2, afdeling 3 'opritten en bereikbaarheid van gebouwen'. De voorschriften in dit deel gaan duidelijk over opritten en bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. Dat verklaart dus mede de toelichting bij artikel 2.10 die duidelijk maakt dat het over een oprit voor wagens gaat.

De voorschriften over fietsparkeerplaatsen en de bereikbaarheid daarvan staan bovendien ook in een ander deel van het ABR met name deel 5, hoofdstuk 2, afdeling 3, artikel 5.5 'bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling'. Het is aldus duidelijk dat artikel 2.10 niet van toepassing is bij deze aanvraag aangezien de ondergrondse laag louter voor het stallen van fietsen gebruikt wordt.

4.2. Artikel 4.35, afwijking op aantal leefkeukens (5 i.p.v. 8) is niet beperkt.

De motivatie aangehaald in eerste aanleg wordt blijvend gevolgd. Aanvullend wordt meegegeven dat voor de 72 kamers cfr. artikel 4.35 het ABR 144 m² leefkeuken vereist is, de aanvraag voorziet ruim 188 m². Hieruit blijkt nogmaals dat de afwijking in aantal leefkeukens als beperkt kan beschouwd worden.

5. De MER-screening is onvoldoende m.b.t. geluid, mobiliteit en erfgoed.

O.b.v. de info in het dossier oordeelde de Stad dat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht en er aldus geen MER-plicht is. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Indien de deputatie de screening echter onvoldoende acht, kan de aanvrager in beroep de mer-screening nog aanvullen.

6. De aanvraag is onvolledig, onduidelijk en tegenstrijdig.

De plannen voldoen aan het Normenboek en werden voldoende bevonden i.f.v. beoordeling:

- De vermeende onduidelijkheid m.b.t. het verschillend gebruik tussen het groendak en terras is onterecht. Het groendak staat aangeduid als 'extensief groendak' op de grondplannen. Een extensief*

groendak is niet geschikt voor frequent beloop. Enkel occasioneel betreden i.f.v. onderhoud is mogelijk. Een extensief groendak dient i.f.v. infiltratie, kijkgroen ...

- *Er wordt aangegeven dat essentiële afmetingen ontbreken. Echter elk plan is geschaald en kan bijgevolg beoordeeld worden.*
- *Het knipsel met onleesbare en onzichtbare details waarnaar verwezen wordt, betreft een knipsel van het inplantingsplan. Een inplantingsplan kan niet alle details bevatten. De vermeende onduidelijkheid m.b.t. de positie van de inkomdeuren is onterecht en duidelijk afleesbaar op de grondplannen.*
- *De vermeende onduidelijkheid m.b.t. de erfdienstbaarheid voor de gebruikers/bewoners van het naastliggend gebouw van Bloch is wel duidelijk, en zit in de beslissing in eerste aanleg vevat. Cfr. de aanvraag heeft dit louter betrekking op de bereikbaarheid van een zone met 20 fietsstaanplaatsen. Dit werd in bezwaar noch beroep tegengesproken.*

De aangehaalde vermeende tegenstrijdigheden hinderen geenszins een correcte beoordeling van de aanvraag.

CONCLUSIE

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

Motivering

2.1 De watertoets

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

Basisgegevens:

De aanvraag voorziet:

- 66 m² volle grond.
- 284 m² groendak (50 L/m²). Dit groendak bevindt zich deels boven de bestaande ondergrondse laag en deels op het nieuwe gebouw.
- 283m² dak. Dit betreft dakoppervlakte van het nieuwe gebouw.
- 222 m² verharding. Deze verharding bevindt zich boven de bestaande ondergrondse laag.
- De groendaken wateren af naar een bufferput van 33.560 liter.
- De gewone dakoppervlakte en de verharding wateren af naar een hemelwaterput van 69.550 liter.

Hemelwaterput:

Het project omvat een afwaterende dakoppervlakte van 505m².

Er moet een hemelwaterput met een inhoud van minimaal 50.500 liter geplaatst worden

De aanvraag voorziet een hemelwaterput van meer dan 60.000 liter.

Het hemelwater dat op de buitenruimte van het kinderdagverblijf terecht komt, wordt aangesloten op de hemelwaterput. Er dient voorzien te worden in een voorfiltering om nuttig gebruik mogelijk te maken.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak:

De overige dakoppervlakte van het project, met name 284 m², wordt aangelegd als groendak met een opslagcapaciteit van 50 liter/m².

De initiatiefnemer geeft aan dat minstens 52.480 L/maand hergebruik voorzien is (82 gebruikers x 32L/dag/stud. x 20 dagen/maand).

Er kan aldus geoordeeld worden dat conform artikel 3.8 ABR voldoende dakoppervlak als groendak gerealiseerd wordt.

Buffervoorziening in plaats van infiltratievoorziening:

Het perceel is groter dan 120 m², zodat de overloop van de hemelwaterput dient te worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De site van de aanvraag is echter integraal onderkelderd en blijft ook grotendeels onderkelderd in functie van technieken, bergingen en fietsenstalling. De niet-buikbare oppervlakte wordt uitgedroogd en dus ontpit (66 m²). Hiervoor wordt een nieuwe dikke betonmuur gestort en opgevuld met teelaarde waarin planten, struiken en bomen in volle grond kunnen groeien. Deze oppervlakte is echter zeer beperkt en rondom ingesloten door keldermuren en funderingen. Bijkomend valt op de digitale bodemkaart af te lezen dat de grond niet infiltratiebaar is (code OB).

Er kan aldus akkoord gegaan worden met het niet voorzien van infiltratie, maar het voorzien van een buffering. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 647 m² (= 505 + 284/2). Het buffervolume moet 43 liter per m² afwaterend oppervlak bedragen, in dit geval 27.821 liter.

Er wordt een bufferput voorzien van meer dan 33.000 liter.

Grondwaterbemaling:

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

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Overstromingen:

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

Besluit:

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

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

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

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, onroerend erfgoed, licht of straling, bij ongevallen of rampen, op de bodem en op het watersysteem.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er worden geen waardevolle bomen gerooid. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

2.4 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

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

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,5 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

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

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

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2025E212. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 10 december 2025.

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33573> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.5.3 De juridische toets

Toetsing aan voorschriften gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag strekt er voornamelijk toe een 'grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen' op te richten met 72 studentenkamers.

Dergelijke accommodatie wordt in het ABR niet beschouwd als een meergezinswoning (zoals een 'gewone' kamerwoning), maar als een gemeenschapsvoorziening.

Het feit dat deze vorm van studentenhuysvesting als een gemeenschapsvoorziening te aanzien is, hangt samen met de schaal, het collectieve karakter ervan en de specifieke overeenkomst die moet

afgesloten worden met een onderwijsinstelling.

De schaalgrootte (minimum 50 units bij nieuwbouw) van deze verblijfsaccommodatie en het afsluiten van de overeenkomst met de onderwijsinstelling vormt een belangrijk onderscheid met andere vormen van studentenhuisvesting, die – hoewel ook bestemd voor huisvesting van studenten – volgens dit bouwreglement toch aanzien worden als woonentiteiten en niet als een gemeenschapsvoorziening.

Dit impliceert ook dat het steeds om gemeenschapsvoorzieningen moet blijven gaan die in principe thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen (zoals omschreven in het KB van 28/12/1972 op de gewestplannen, en opgenomen als gebiedscategorie 9.1. in het BVR "typevoorschriften RUP's" van 11/04/2008), of in woongebieden volgens het gewestplan voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving (artikel 5.1. KB gewestplan), of in vergelijkbare woongebieden in RUP's. Een grootschalige studentenhuisvesting is dus toelaatbaar in woongebied.

Voorliggende locatie bevindt zich in een omgeving die gekenmerkt wordt door tal van kamerwoningen, maar ook door enkele reeds gelijkaardige projecten van grootschalige studentenverblijven, zoals bijvoorbeeld het oud kadastergebouw (Bagattenstraat 130 – 139 studentenkamers).

De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Dit geldt ook voor de kindercrèche voor 2 leefgroepen van elk 16-18 kinderen en maximaal 5 werknemers. Dergelijke voorziening is buurtondersteunend voor de bewoners van de wijk en passend in woongebied.

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

Dit voorschrift heeft het behoud van beeldbepalende elementen tot doel, zoals blijkt uit rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/1718/0856, 15 mei 2018; RvVb nr. A/1617/1015, 4 juli 2017; RvVb nr. A/2015/0495, 25 augustus 2015; ...).

In het advies van de VCOE (zie rubriek 1.9.1) wordt het standpunt van het CBS bijgetreden dat de voor sloop voorgestelde bebouwing geen erfgoedwaarde bezit. De VCOE kan aldus principieel akkoord gaan met een sloop en vervangende nieuwbouw, op voorwaarde dat deze nieuwbouw voldoende rekening houdt met het typerende stadsweefsel en de historische schaal en vormgeving binnen het beschermde stadsgezicht (zie verder).

Toetsing aan de voorschriften van het ABR

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden voor wat de toetsing aan de artikelen 2.7 ABR (uitsprongen boven de openbare weg), 2.10 ABR (helling bij opritten) en 2.10 ABR (helling bij opritten) betreft – zie rubriek 1.7.

Artikel 4.35 ABR luidt als volgt:

"In afwijking van artikel 4.33 en 4.34 kan geopteerd worden voor één of meerdere gemeenschappelijke leefkeukens waarin keukens en leefruimte gecombineerd worden.

Deze ruimtes moeten voldoen aan volgende vereisten:

> voldoende groot zijn: 2,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,5 m² per unit met eigen kookgelegenheid en dit met een minimum van 8 m². Vanaf 50 studentenkamers of studentenstudio's tot 199, wordt gerekend aan 2 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1,25 m² per unit met kookgelegenheid. Vanaf 200 wordt gerekend aan 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid + 1 m² per unit met kookgelegenheid.

> per begonnen groep van 10 units zonder kookgelegenheid moet minstens één leefkeuken voorzien worden;

> gesitueerd in de nabijheid van de units waarvoor ze zijn bedoeld en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn.

De aanvraag voorziet per typeverdieping een leefkeuken van 40 of 46 m² (terwijl voor de 16 basiskamers cfr. het ABR slechts 32 m² vereist is), op de 5e verdieping is dat 22 m² (t.o.v. de vereiste 16 m² voor de 8 basiskamers).

In totaliteit worden 5 leefkeukens voorzien terwijl er conform het ABR 8 leefkeukens vereist zijn.

De voorschriften van een gemeentelijke verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking kan als beperkt worden beschouwd en toegestaan in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO op basis van volgende motivering:

"Elke verdieping beschikt over een eigen leefkeuken, waardoor de nabijheidsvereiste wordt ingevuld. Tegelijkertijd worden op elke verdieping maximaal 16 kamers voorzien. Dergelijk aantal is werkbaar en vermijdt anonimiteit. Het laat toe dat de studenten zich hun leefkeuken eigen maken, goed afspraken maken over orde en netheid, en een hechte groep kunnen vormen waarmee het prettig samenleven is.

De voorziene ruimtes kunnen tevens kwalitatief ingericht worden en zijn ook steeds geclusterd met het gemeenschappelijk sanitair. Op die manier kan de meer lawaaierige zone gescheiden worden van de stille zone op de verdieping (waar de kamers gelegen zijn). Het voorzien van 2 leefkeukens per verdiep, zou dit verhinderen.

voor de 72 kamers is conform artikel 4.35 ABR 144 m² leefkeuken vereist, terwijl de aanvraag voorziet in ruim 188 m² aan leefkeuken. Hieruit blijkt nogmaals dat de afwijking in aantal leefkeukens als beperkt kan beschouwd worden."

Advies VCOE

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich (deels) in het beschermd stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit en omgeving', en volledig in de bufferzone van het werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker', door Unesco erkend als onderdeel van een reeks Franse, Vlaamse en Waalse belforten.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 16 oktober 2025 in eerste aanleg het advies 'geen bezwaar' uit.

In het beroepschrift van mr. Michiel Deweydt namens mevrouw Marie-Luca Van Assche en Evanas bv worden middelen opgeworpen tegen het advies van dit agentschap.

Derhalve werd, in toepassing van artikel 6.4.6, 2e lid van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.3.28 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en artikel 35, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het advies ingewonnen van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE).

Daarenboven bepaalt artikel 35, §3 van het Omgevingsvergunningsbesluit het volgende:

"§ 3. Het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

...

3° goederen die erkend zijn als werelderfgoed of die in de bufferzone van het werelderfgoed liggen conform artikel 11 van de overeenkomst inzake de bescherming van het cultureel en natuurlijk erfgoed van de wereld, opgemaakt in Parijs op 16 november 1972, in de volgende gevallen :

a) als de goederen voorkomen op de lijst van het werelderfgoed;

b) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op minder dan honderd meter van het werelderfgoed liggen;

c) als de percelen in de bufferzone, zoals goedgekeurd door het UNESCO-werelderfgoedcomité, op meer dan honderd meter van het werelderfgoed liggen, waarbij de constructie een hoogte van meer dan vijftien meter heeft of bereikt.

In afwijking van het eerste lid wordt het advies verleend door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed als een beroep middelen opwerpt over het advies van het agentschap, vermeld in het eerste lid, of over de behandeling van dat advies door de overheid, bevoegd in eerste administratieve aanleg."

De VCOE bracht in zitting van 19 maart 2026 een ongunstig advies uit.

Concreet oordeelde zij als volgt:

"...

Voorliggend project valt deels in het beschermde stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit en omgeving'. Het gebouw van de Vooruit, met zijn markante voorgevel in art-nouveaustijl, is in deze omgeving bepalend voor het stadsbeeld langs de Sint-Pietersnieuwstraat en als perspectiefluiter vanuit de Bagattenstraat. De als stadsgezicht beschermde, omringende bebouwing kenmerkt zich door overwegend historische panden met lijstgevels en een eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur. Volgens de commissie zijn de beschermde gevelwanden op de hoek van de Sint-Pietersnieuwstraat en Bagattenstraat – waar ook voorliggend project deels toe behoort – door hun overeenstemmende historische schaal en vormgeving mee bepalend voor de beleving van de Vooruit. Het project ligt daarnaast integraal in de bufferzone van het werelderfgoed en is hoger dan 15 m. In dat geval heeft de VCOE een bijkomende adviesbevoegdheid. Het Gentse belfort met lakenhal en Mammelokker is door Unesco erkend als onderdeel van een reeks Franse, Vlaamse en Waalse belforten. De beschrijving van de Uitzonderlijke Universele Waarde (OUV) vermeldt o.a. hun historische functie als stedelijk symbool en hun rol in de ontwikkeling van het stedelijk weefsel tot op vandaag. Bovendien werd recent de kandidatuur van de Feestzaal Vooruit ingediend voor een opname op de werelderfgoedlijst als onderdeel van een seriële nominatie met volkshuizen uit andere landen, met als gevolg dat er voor de Vooruit een geëigende bufferzone wordt afgebakend. De commissie benadrukt dat ontwikkelingen in een bufferzone – die dienstdoet als bijkomende beschermingslaag – afgewogen en beoordeeld dienen te worden conform de verbintenissen die Vlaanderen voor het beheer van werelderfgoedsites is aangegaan.

Concreet betekent dit onder meer dat, in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, het college van burgemeester en schepenen en het agentschap Onroerend Erfgoed de impact van geplande projecten op het erfgoed beoordelen.

De commissie stelt allereerst vast dat de voor sloop voorgestelde bebouwing geen erfgoedwaarde bezit. Er kan aldus principieel akkoord worden gegaan met een sloop en vervangende nieuwbouw, op voorwaarde dat deze nieuwbouw voldoende rekening houdt met het typerende stadsweefsel en de historische schaal en vormgeving binnen het beschermde stadsgezicht.

De commissie benadrukt dat de huidige invulling van het projectgebied al een verstoring betekent voor de beschermde Vooruit en omgeving. Binnen het stadsgezicht steekt het rechterpand (nr. 179) duidelijk uit boven de historische gevelwanden en breekt qua vormgeving met het kenmerkende straatbeeld. Volgens de commissie wordt die negatieve impact bestendigd en versterkt in voorliggend project. De kroonlijsthoogte van de geplande nieuwbouw wordt namelijk opgetrokken tot ca. 19,16 m, wat bijna 4 m hoger is dan het naastgelegen buurpand in het stadsgezicht. Ook sluit de voorziene opbouw onder plat dak niet aan bij de historische daktypologie. Ondanks het bovenaan terugspringende ontwerp, zal de nieuwbouw door zijn grotere bouwhoogte en afwijkende dakvorm prominent uitsteken ten opzichte van de historische bebouwing en aldus negatief ingrijpen op het beschermde gevelbeeld.

Gezien vanuit de Bagattenstraat belemmeren de geplande bovenste bouwlagen ook een deel van de zichtlijn op de torenvormige bekroning van de Vooruit.

De commissie concludeert dat het bovenvolume en de bouwhoogte van de nieuwbouw breken met de historische schaal van de beschermde bebouwing en vanuit de Bagattenstraat een zichtbaar storende impact zal hebben op de beeldbepalende gevel van Feestlokaal Vooruit, wat afbreuk doet aan het beschermde stadsgezicht. Wat het belfort betreft, is er geen directe visuele impact op dit werelderfgoed. De commissie acht het niettemin belangrijk om – ook mede gelet op de lopende

nominatie van de Feestzaal Vooruit – eventuele nieuwbouw passend te integreren in het stedelijke weefsel waartoe het werelderfgoed behoort.

Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig.”

Het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden.

Dit houdt in dat de aanvraag dient geweigerd op basis van artikel 4.3.3. VCRO.

Als verplicht ingewonnen ongunstig advies ontleent het advies van de VCOE aan artikel 4.3.3 VCRO het gezag van een bindend advies (RvVb-A-2223-0407 van 12 januari 2023).

Er bestaat aldus een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.5.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking, gelet op het ongunstig advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE).

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De inrichting is gelegen in de historische binnenstad van Gent. Het ligt aanpalend aan het beschermd stadsgezicht 'Feestlokaal Vooruit met omgeving'. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan een gebouw van de basisschool Sint-Barbara.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

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

Er is een apart afvallokaal voorzien.

Voor de ophaling wordt het als bedrijfsafval apart afgehaald (niet via Ivago).

Afvalwater

Lozingssituatie

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

Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 3564,6 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied.

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

Bedrijfsafvalwater

Er is geen lozing van bedrijfsafvalwater.

Hemelwater

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

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

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

In totaal zal er 59.550 liter hemelwater opgevangen worden in verschillende hemelwaterputten.

Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor spoeling van de toiletten (studenten en kinderdagverblijf), wasmachines van het kinderdagverblijf en het buitenkraantje.

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

Energie

Het betreft geen energie-intensieve inrichting.

Geluid

Het projectgebied is gelegen in de historische binnenstad van Gent. Binnen een straal van 100 m bevinden zich verschillende woningen, winkels en andere voorzieningen. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan een gebouw van de basisschool Sint-Barbara.

Het toegelaten specifiek geluid L_{sp} voor de periode van de dag, avond en nacht bedraagt respectievelijk 45, 40 en 40 dB.

Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie. Er wordt enkel voorzien in het plaatsen van 10 warmtepompen op de dakverdieping.

Bij 9 van de 10 toestellen zal er een omkasting voorzien worden. Het tiende toestel is van een ander type en heeft reeds een voldoende laag geluidsvermogen.

Ter hoogte van het eigen gebouw is het maximaal berekende specifiek geluid 40 dB. Op de gevelvlakken van de omliggende gebouwen is dit maximaal 36 dB. Deze waarden voldoen aan de maximaal toegestane waarde van 40 dB.

Geluidshinder wordt dus niet verwacht.

Lucht

Koelinstallaties/warmtepompen

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door NV Gent-Privilege met inrichtingsnummer 20250520-0045 volgende klasse 3 iioa's:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een debiet van 3.564,6 m³/jaar:

- 756,6 m³/jaar kinderdagverblijf;

- 2.808 m³/jaar studentenkoten.

16.3.2°a) (3)

Warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 39,18 kW:

- 9 x 4,1 kW voor de studentenkoten;

- 1 x 2,28 kW voor het kinderdagverblijf.

onder de gecoördineerde milieuvoorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de

Milieunavigator, via de link:

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

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de gebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 59.550 l. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

2. Warmtepompen

De koelinstallaties/warmtepompen buiten dienen te worden voorzien van een geluidsisolerende omkasting, tenzij uit een geluidsstudie of -modellering blijkt dat aan de geldende geluidsnormen kan worden voldaan zonder deze geluidsmilderende maatregelen.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het advies van de VCOE maar bindend is in de mate dat het advies duidelijk en pertinent is, dat een nota bezorgd werd om aan te tonen waarom dat niet het geval is, dat het gebouw dat wordt afgebroken lelijk is en geen enkele architecturale waarde heeft, dat het voornamelijk gaat om de impact van het project op de toekomstige nominatie van de Vooruit als UNESCO werelderfgoed, dat simulaties gemaakt werden die aantonen dat het zicht op de Vooruit niet wordt aangetast maar, integendeel, juist verbeterd wordt, dat er aan deze aanvraag een vooroverleg met de stad Gent voorafgaat, dat het ontwerp besproken en goedgekeurd werd door de kwaliteitskamer van de stad.

De derden stellen onder meer akkoord te gaan met het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.

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

De neergelegde stukken zijn niet van die aard dat kan voorbijgegaan worden aan het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053012 ingediend door Gent-Privilege nv dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025053012 ingediend door Gent-Privilege nv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalttermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsmanen gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe

overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijnsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges,

het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens