

Deputatie

Besluit

Zitting van 24 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024151067

35 2026_DEP_06038 OVberoep 2024151067 - Gent - Derden (Te Duur vzw ; Wullen ; Desmet ; Debril ; Dewolf ; e.a.) tegen MM Heritage bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 24 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

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; MM Heritage BV met als contactadres Veldestraat 140 bus A te Deinze, heeft per beveiligde zending van 2 juli 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024151067.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Lange Violettestraat 237, 239, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 2302D, 2299A, 2303B, 2303C, 2392F;

Het betreft een aanvraag tot het restaureren en herbestemmen van het Begga Convent en de Infirmerie naar studentenhuisvesting + het bouwen van een fietsenstalling + het rooien van bomen + het realiseren van een trage weg.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: infirmerie
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: begga
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: bijgebouwen
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging en met wijziging van aantal woonegelegenheden: pesthuisjes

- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: fietsenstalling
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: trage weg
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: rooien bomen binnengebied
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: rooien bomen groenzone

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 19 februari 2026 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde:

TE DUUR vzw, met zetel te Gent, Wellingstraat 74

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 23 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde:

Mevrouw Ann Desmet, met adres te Gent, Lange Violettestraat 151

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 24 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde:

Mr. Bram Casier, advocaat optredend namens mevrouw Christine DeBril, met adres te Alveringem, Veurnestraat 35

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 25 maart 2026 beroep ingesteld door volgende derde:

de heer Christophe Dewolf, met adres te Gent, Lange Violettestraat 172 en anderen

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 15 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 september 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 15 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: derden: Ann Desmet; Hildegard Desimpelaere (Bestuurslid te Duur vzw), Christophe Dewolf, Peter Wullen

aanvrager: Bruno Mestdagh bijgestaan door Gilles Dewulf

Gelet op de termijnverlenging van 82 dagen omwille van schorsing door wegenberoep.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- De bouwplaats ligt deels (fietsenstalling en trage weg) binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Stedelijk wonen (nr. 167), Deelgebied Gent Centrum – Zuid – Klein Begijnhof". Een deel is gelegen in de zone voor groenas Klein Begijnhof en een deel in de zone stedelijk woongebied.
In het RUP staat een indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof', waar de aanvraag de aanleg van een trage weg voorziet.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Binnenstad – deel Zuid" zoals goedgekeurd op 29 november 2002. Het projectgebied is gelegen in zone C voor woningen en tuinen. Tevens is er in het BPA de aanduiding van een waardevolle straatwand.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Lange Violettestraat
- Het terrein ligt vlakbij de bevaarbare waterloop Visserij, in beheer van de Vlaamse Waterweg.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, gelet op de bescherming van het Begijnhof als monument, als UNESCO werelderfgoed en als cultuurhistorisch landschap.
- Het terrein ligt in niet ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 28 oktober 2025 volgend advies uit:

"...

Bouwkundige ingrepen

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

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

Verder zijn de bestaande interieurindeling en ruimte-configuratie als uitgangspunt genomen om de studentenunits in te richten, waarbij er maximaal is rekening gehouden met de aanwezige structuren en erfgoedelementen, zoals de typerende conventcellen. In elk pesthuisje is een studio voorzien waarbij de pesthuisjes elk als een aparte entiteit herkenbaar blijven. De ingebrachte mezzanines sluiten niet aan tegen de historische stadsmuur zodat deze in intact blijft en in zijn geheel waarneembaar.

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

Werfinrichting – houtig erfgoed en kwetsbare beplanting

Om schade aan houtig erfgoed te vermijden, in het bijzonder de bomen in de Vijfwindgatentuin en de lindenrij aan de zuidzijde van de kerk, moet de werf op regelmatige basis worden opgevolgd door een gecertificeerd boomdeskundige (ETW, ETT en/of VETcert) zoals omschreven in de

boomeffectenanalyse (BEA) en boombeschermingsplan opgemaakt door Spectrum Boombeheer op 26 juni 2025 (bijlage 1). Wij geven hieronder voorwaarden mee zoals in dit rapport omschreven.

Verwijderen van bomen in de binnentuinen

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

Fietsenstalling voor 87 fietsen

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

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

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

De nieuwe gemeenteweg

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

Advies

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

- De verhoging van de dakvlakken t.g.v. de nieuwe geïsoleerde dakopbouw mag de aansluitingen met de topgevels niet in het gedrang brengen. Zoals vermeld in de verantwoordingsnota is enkel een verhoging van de topgevels met één strek toelaatbaar.
- Er wordt een stalen luifel voorzien om de hoofdtoegang in de achtergevel duidelijk afleesbaar te maken. De stalen luifel moet afgewerkt worden in een wittint die aansluit bij de gekaleide achtergevel om de luifel zoveel mogelijk te laten opgaan in het grotere geheel.
- Geprofileerde historische deuren in ruimtes met een rijke interieuraankleding moeten vervangen worden door een RF-deur met dezelfde profilering;
- In de stadsmuur ter hoogte van de pesthuisjes zijn schietgaten bewaard gebleven. In de aanvraag wordt voorgesteld om de schietgaten te verbreden om de lichtinval te maximaliseren en om schrijnwerk te plaatsen ter hoogte van het schietgat. Het verbreden van het schietgat doet afbreuk aan de erfgoedwaarde, deze moet intact bewaard blijven. Het schietgat mag wind- en waterdicht afgewerkt (en geïsoleerd) worden, maar de nieuwe toevoeging moet geheel reversibel zijn en mag de historische bouwsporen niet verstoren.
- Behoud van houtig erfgoed:
 - o De aannemer stelt een European Tree Worker en European Tree Technician aan voor begeleiding tijdens de werf. De ETW is op de hoogte van alle werken die rond bomen moeten gebeuren. De ETT controleert of de werken correct worden uitgevoerd. De ETT is regelmatig aanwezig tijdens de werfvergaderingen en rapporteert hierover aan alle partijen.
 - o Opmaak van een plaatsbeschrijving van de bomen voor aanvang van de werken.
 - o De boombeschermingszones worden voor aanvang van de werken met werfhekkens afgebakend. De gebods- en verbodsbepalingen worden zichtbaar aangebracht aan de werfhekkens. Alle aannemers krijgen deze doorgestuurd. Werken in de boombeschermingszone kan enkel onder begeleiding van de ETW. De plaatsing van de werfhekkens staat in het boombeschermingsplan pag. 16.
 - o Het werfinrichtingsplan wordt minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werken overlopen met de verantwoordelijke ETT en de erfgoedconsulent landschap.
- Verwijderen van bomen in de binnentuinen:
 - o De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweeper (Cydonia oblonga), mispel (Mespilus germanica), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het Begijnhof onderstreept.
- Het plaatsen van de fietsenstalling:
 - o Bij een toekomstige ontwikkeling van het westelijke gedeelte (momenteel in gebruik als parking) wordt de fietsenstalling herbekeken in het totaalconcept met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting (in overeenstemming met visie in landschapsbeheersplan, pag. 67).
 - o Voorafgaand aan de start van de werken moet de kroon gesnoeid worden door een ETW.
 - o De grondophoging onder de monumentale plataan wordt verwijderd onder toezicht van een ETW.
 - o Een boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert) controleert de huidige verankering en stelt een aangepaste verankering voor indien noodzakelijk.
 - o De overdekking van de fietsenstalling kent een maximale oversteek van 50 cm. De maximale breedte van het dak bedraagt 280 cm in plaats van 430 cm.
 - o Het pad langs de fietsenstalling wordt voorzien van een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel.
 - o De aanvrager voorziet een haag van eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) die op een maximale hoogte van 110 cm wordt beheerd.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

...

1.3.2 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie gaf op 27 oktober 2025 te kennen geen advies uit te brengen.

1.3.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 11 december 2025 -na gewijzigde PIV- een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Brandweerstand Centrum

Deze instantie bracht op 16 september 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit, de voorwaarden hebben louter betrekking op brandtechnische aspecten.

1.3.5 Nutsmaatschappijen

Farys, Wyre, Proximus en Fluvius brachten voorwaardelijk gunstige adviezen uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Stedenbouwkundige vergunningen

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het Klein Begijnhof van Gent, gelegen langs de Lange Violettestraat, in de wijk 'Zuid'. Het 'Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye' is beschermd als monument. Sinds 2 december 1998 is het tevens erkend als werelderfgoed, met name als één van de Vlaamse begijnhoven die architectonische ensembles vormen in typisch Vlaamse stijl.

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

Het projectgebied situeert zich ten zuiden van de kerk en heeft betrekking op het voormalige Begga-convent en de infirmerie, met bijgebouwen en pesthuisjes. De gebouwen vormen één samenhangend geheel. De aangrenzende tuin (Vijfwindgatentuin) en parking maken mee deel uit van de aanvraag.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het renoveren van de gebouwen tot 18 studentenkamers en 52 studentenstudio's ten behoeve van master- en doctoraatsstudenten en -onderzoekers. Daarnaast wordt er een conciërgewoning ondergebracht. De kamers (>15m²) hebben eigen sanitair. De studio's (>21 m²) en de conciërgewoning hebben naast eigen sanitair ook nog een kitchenette. Er worden ook verschillende gemeenschappelijke leefruimtes en gemeenschappelijke keukens voorzien, verspreid over de verschillende gebouwen.

In het Begga Convent worden naast restauratiewerken ook reconstructiewerken voorzien aangezien het convent in 2021 gedeeltelijk uitbrandde. Tevens worden de ingestorte daken van de bijgebouwen en pesthuisjes grotendeels gereconstrueerd.

De bestaande binnenpleinen worden integraal behouden, waar nodig onthard en vergroend en voorzien van paden. Waar nodig worden bomen en struiken geroid.

In de groenzone bezuiden de bebouwing wordt een nieuwe fietsenstalling ingeplant, ter hoogte van de grens met de parking. De fietsenstalling is langwerpig, 4,78m breed en 26,40m lang. De hoogte bedraagt 2,90m (tov nulpas) onder een groendak. In totaal worden 87 fietsparkeerplaatsen voorzien. De fietsenstalling is bereikbaar via de private parking van het Begijnhof.

Met deze aanvraag wordt tevens een publieke trage weg gerealiseerd. De trage weg start aan de Lange Violettestraat en ligt daar op de huidige inrit naar de parking, tussen de panden Lange

Violettestraat 293 en 297 (beide geen onderdeel van het begijnhof). Het einde van de trage weg bevindt zich tegenaan het buurperceel D2393C2. De voorziene trage weg is 2,50m breed.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften en 1 petitie lijst ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan en het bijzonder plan van aanleg Binnenstad – deel Zuid

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In gebieden van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zowel de verenigbaarheidsvoorwaarde als de behoudsvoorwaarde, opgenomen in het voorschrift voor 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde', worden afgetoetst op basis van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) Binnenstad – deel Zuid (goedgekeurd op 29 november 2002). Dit BPA vormt immers een verdere verfijning op het gewestplan. De gebouwen en tuinen van de aanvraag zijn in het BPA gelegen in de zone C voor woningen en tuinen.

Bestemmingsvoorschriften

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

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische verblijfsaccommodaties;

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

c) grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, opgericht door andere initiatiefnemers dan de erkende onderwijsinstellingen, bestaande uit minstens 30 entiteiten die enkel verhuurd worden aan studenten ingeschreven in het hoger onderwijs. Deze initiatieven zijn – omwille van de schaalgrootte en omwille van de verplichting tot afsluiten van een overeenkomst (zoals voorzien in artikel 4.25) met een erkende onderwijsinstelling – te aanzien als gemeenschapsvoorzieningen. Deze voorzieningen moeten voldoen aan de bepalingen van deel 4 hoofdstuk 3 én artikel 4.39 en 4.40 van dit reglement.

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

• Kamer: een woonentiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze

voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

- *Kamerwoningen:* een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.

- *Meergezinswoning:* dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woonentiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).

- *Woningen:* woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen.

- *Gemeenschapsvoorzieningen:* dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

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

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

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

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op. Het project is weliswaar te situeren in een erfgoedcontext, maar de aanvraag is niet strijdig met de bepalingen hierover in het BPA.*

- *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.*

De aanvraag betreft een afwijking op zone C voor woningen en tuinen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van de afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie. De toetsing kan teruggevonden worden onder punt 11.1 t.e.m.

11.4 OMGEVINGSTOETS – FUNCTIE EN WOONKWALITEIT + WERKEN + OMGEVINGSWERKEN + MOBILITEIT.

Inrichtingsvoorschriften

Verder worden er in het BPA ook nog tal van inrichtingsvoorschriften vastgelegd die de inplanting, de omvang (bouwdiepte en bouwhoogte) en het uitzicht van de gebouwen bepalen, zo ook de inrichting van de tuinen. Met deze aanvraag worden de gebouwen en tuinen niet in overeenstemming gebracht met deze voorschriften en is de aanvraag hierop strijdig. Cfr. artikel 4.4.1/0 wordt hiervoor, op gemotiveerd verzoek, een afwijking gevraagd.

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

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

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Een deel van het project van de aanvraag (de fietsenberging, de toegang ernaartoe vanaf het Begga Convent en de trage weg) ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk Wonen – deelgebied Gent Centrum – Zuid – Klein Begijnhof' (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2017). Dit deel van de aanvraag is in het RUP gelegen in de zone GR voor groenas Klein Begijnhof en de zone SW1 stedelijk woongebied Klein Begijnhof. In overdruk op deze zones ligt tevens een indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof'.

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

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

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

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

Paragraaf 2 van het artikel geeft tevens aan dat hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen: 1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies,

technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan.

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

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

[...]

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 4.24 conciërgewoning

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

Toetsing:

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

Artikel 4.26 verplichte menging per project

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

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

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

Toetsing:

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

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

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

Het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmierie en de tussenin gelegen bijgebouwen vormen een

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

Artikel 5.6 oppervlaktevereisten

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

§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

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

§2 Ruimte voor bewoners – buitenmaatse fietsen

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

§3 Ruimte voor bezoekers

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

Artikel 5.7 afwijkingsmogelijkheden

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

Toetsing:

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

[...]

11. OMGEVINGSTOETS

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

De Stad Gent wenst logischerwijs enkel kwalitatieve grootschalige studentenhuishuisvesting te realiseren, niet enkel voor de student-bewoner maar óók voor de omwonende. Met elk nieuw project wordt immers steeds een navenante groep aan studenten ingebracht in een bestaande wijk. De bezorgdheid van omwonenden met betrekking tot mogelijke overlast wordt daarbij altijd erkend. In dit specifiek geval gaat dit ook over de medebewoners van het Klein Begijnhof zelf. Met oog op het realiseren van die kwalitatieve studentenhuishuisvesting, doorloopt de Stad Gent bij dergelijke projecten daarom steeds een specifiek traject. Binnen dit traject legt de Stad de nadruk op de locatie van het project, het gebouw zelf met de eventuele tuin én het beheer nadien. Dit gebeurde ook voor huidige vraag waarin een studentengemeenschap van ca. 70 studenten (en een conciërge) ingebracht wordt in een omgeving waar ook wonen aanwezig is.

Locatie

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

overleg met meerdere betrokken stadsdiensten (dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de studentenpreventiecoach, de wijkregisseur ...). Huidige locatie wordt gunstig beoordeeld.

Inpassing in het ruimere stadsweefsel

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

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

Draagkracht van de buurt

Met het project wordt een kleine studentengemeenschap (ca. 70 studenten en een conciërge) ingebracht in de gemengde woonomgeving in en rondom het Klein Begijnhof. In het begijnhof zelf woont een gevarieerd publiek: jongeren en ouderen, beroepsactieven en gepensioneerden, studenten, sociale huurders en binnenkort ook volwassenen met een beperking. Tevens zijn op de site sinds 2001 verscheidene kunstenaars actief i.f.v. een tijdelijke invulling van de gebouwen van deze aanvraag. Rondom het begijnhof bevindt zich een klassiek binnenstedelijk weefsel. Er wordt gewoond, naar school gegaan, gewerkt, gewinkeld, gesport ... (zie punt 1.1 OMSCHRIJVING OMGEVING).

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

Daarenboven moet i.f.v. een dynamische stedelijke context steeds een monofunctionaliteit vermeden worden en is verweving key, cfr. de visie in 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie op de stad). Ook voor de sociale cohesie is verweving een goeie zaak (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

Gebouw en tuin

Relatie naar omwonenden

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

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

De positie van de gemeenschappelijke ruimtes werd deels bepaald door de planindeling van de gebouwen, en de erfgoedwaarde hiervan (zie verder, punt 11.2). Tegelijkertijd werd maximaal aandacht besteed aan de oriëntering van deze ruimtes naar het eigen gebouwencomplex, en niet naar overige panden in het begijnhof. De eerste grote gemeenschappelijke leefruimte bevindt zich daarom op het gelijkvloers, centraal in het complex (in de bijgebouwen die op vlak van erfgoedwaarde secundair zijn ten opzichte van de hoofdgebouwen). De tweede grote leefruimte vond een plek op de 2^e verdieping van het Begga Convent, op de westelijke kopse zijde. De ruimte biedt zicht op de dakstructuur. In functie van de privacy van de burens worden de bestaande ramen op de kopse gevel voorzien van opake folie. In combinatie met een goed beheer

(zie verder), is ook deze gemeenschappelijke leefruimte goed werkbaar.

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

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

Verblijfskwaliteit voor student-bewoners

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

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

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

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

Beheer

Beheersovereenkomst

De Stad Gent kiest ervoor om inzake studentenhuisvesting enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. Ervaring leert dat een groter complex met een beheer, zoals deze aanvraag, doorgaans minder zwaar doorweegt op een buurt dan een kleine kamerwoning zonder enige vorm van beheer en onderhoud.

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

Huishoudelijk reglement

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

Er worden in het reglement onder meer afspraken gemaakt m.b.t. de gebruiksuren van de binnentuinen (enkel tussen 6 en 22u), daarenboven wordt ook een bijkomend bepaling opgenomen m.b.t. het vermijden van geluidshinder in de tuinen. De vereiste (nacht)rust in alle

kamers en gemeenschappelijke ruimtes (tussen 22u en 6u) wordt tevens aangehaald. Binnen de overtredingen die kunnen leiden tot sancties staat het 'asociaal gedrag die het rustig woongenot van buurtbewoners en het huurgenot van de medestudenten aantast' vermeld (bijvoorbeeld het ongepast gebruik van de tuin tussen 22u en 6u, algemene lawaaihinder, onhandelbaar bezoek ...).

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

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

Om bijkomend tegemoet te komen aan enkele bezorgdheden van bewoners zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek (zie punt 10) werd het voorgestelde huishoudelijk reglement hierop nog aangevuld, met name met een aantal bepalingen met betrekking tot de werking en rol van de conciërge (zie verder), de organisatie van een bijkomend aanspreekpunt in geval van overlast, alsook de modaliteiten voor de levering van pakjes en andere goederen. Deze aanpassingen werd toegevoegd aan het dossier door middel van een wijzigingsverzoek (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

Conciërgewoning

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

Conclusie

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

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

Erfgoedwaardering

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

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

De beschermingsbesluiten en de beschrijvingen op de vastgestelde inventaris verduidelijken de erfgoedwaarden van de site als historisch, artistiek en esthetisch van aard. Tijdens de ontwerpfase werd door de aanvrager diepgaand bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de gebouwen van het Begga Convent, de Infirmerie en de pesthuisjes. Deze studie vormt de basis voor de historische analyse en de erfgoedwaardering die deel uitmaken van voorliggend project. Er werd ook stratigrafisch onderzoek en in-situ stabiliteitsonderzoek uitgevoerd om de exacte opbouw en draagkracht van de dragende structuren te kunnen inschatten. Deze studies vormden het kader voor de restauratiefilosofie.

Dragende structuren en stabiliteit

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

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

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

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

Daken

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

De daken van de hoofdgebouwen worden opnieuw bedekt met rode en blauw gesmoorde, Boomse pannen. De daken van de bijgebouwen worden gereconstrueerd en bedekt met zink, staande naad. Op basis van onderzoek en bouwsporen ter plaatse worden de waardevolle dakkapellen gerestaureerd en worden andere dakkapellen gereconstrueerd. Nieuwe dakvlakramen worden enkel aan de zijdes voorzien die niet zichtbaar zijn vanuit de publieke delen. Ze zijn zodanig gepositioneerd dat hun visuele impact minimaal is. Niet originele schouwen worden gereconstrueerd naar historisch model en afgedekt met Boomse pannen. De ontbrekende kroonlijsten worden gereconstrueerd op basis van een model dat in-situ is aangetroffen bij vrijleggingsonderzoek. De historische daken met hun vormgeving, afwerkingsmateriaal en detaillering worden maximaal gerestaureerd en/of gereconstrueerd op basis van onderzoek. Nieuwe toevoegingen zijn beperkt en hebben een minimale impact. Belangrijke uitvoeringsdetails zoals het aanstrijken van de pannendaken, het gebruik van handvorm nokken, het gebruik van loketten en het inwerken van rookluiken in het pannenvlak zijn meegenomen in de uitwerking. Het dossier bevat alle technische details die nodig zijn om de voorgestelde restauratieve werken grondig te evalueren.

Planindeling van de gebouwen

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

mezzanines ingericht, maar in beide gebouwen werd een zone voorzien waar de totale hoogte van de dakstructuur zichtbaar en beleefbaar blijft.

De ruimtelijke indeling van de bijgebouwen wordt maximaal behouden in de nieuwe situatie.

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

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

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

Interieurafwerking

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

Buitenschrijnwerk van de ramen

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

Het dossier bevat alle technische details en tekeningen die nodig zijn om zowel de ingrepen aan het bestaande schrijnwerk als de vormgeving van het nieuwe schrijnwerk grondig te evalueren.

Het project bevat een doordachte en gelaagde restauratieaanpak voor het schrijnwerk, gebaseerd op grondig onderzoek. Dit resulteert in een nieuwe situatie waarin maximaal behoud en vervanging naar historisch model worden gecombineerd tot coherente en historisch accurate totaalbeelden per gevel.

Gevels van de verschillende gebouwen

De historische gevelgeleding van zowel de Infirmierie als het Begga Convent blijven behouden. Alle deur- en raamopeningen blijven identiek aan de bestaande situatie en worden gerestaureerd. De enige uitzondering is de zuidgevel van het Begga Convent. Door eerdere verbouwingen en de vroegere herbestemming tot school is de oorspronkelijke gevelindeling hier verloren gegaan. Op basis van historisch onderzoek en bouwsporen wordt de oorspronkelijke gevelindeling hier teruggebracht. Ook de later aangebrachte schouwkanalen worden verwijderd. In functie van evacuatie worden twee deuropeningen gecreëerd in deze gevel: één opening ontstaat door de

aanpassing van een bestaande raamopening, de ander is een nieuwe doorbreking die uitgaat op de historische traphal.

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

Dichtgemaakte raamopeningen worden terug opengemaakt. Twee duidelijk afleesbare, nieuwe gevelopeningen in de noordgevel van de bijgebouwen zorgen dat deze bijgebouwen de rol van gemeenschappelijke ruimte kunnen opnemen. In de noordgevel van de pesthuisjes worden de raamopeningen van de 19^e -eeuwse gang verlaagd in functie van licht en leefkwaliteit. De historische gevelgeledingen en de materialisatie worden maximaal behouden en waar nodig gerestaureerd of gereconstrueerd. Nieuwe ingrepen zijn zeer minimaal, goed ingepast en noodzakelijk voor evacuatie en brandveiligheid. In de zuidgevel van de pesthuisjes worden de bestaande segmentboogvormige openingen terug opengemaakt naar buiten. Dit gaat echter in tegen de historische opbouw van deze openingen. Het betreft oude schietgaten die van binnen naar buiten versmallen tot een langwerpige spleet van circa 10cm. Een van de openingen werd in het verleden bij archeologisch onderzoek opengelegd (zie Erfgoedmemo 14, Britt Claes, GVSALM, 2005). Dezelfde openingen kunnen teruggevonden worden in de naastgelegen hoektoren van de stadsomwalling. Het 'doorponsen' van de openingen vanuit de binnenzijde zou een verlies van erfgoedwaarde betekenen. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het vrijgelegde schietgat behouden moet blijven en dat de andere openingen enkel op dezelfde manier kunnen opengemaakt worden. De nieuwe situatie kan – zoals voorgesteld in het dossier – worden afgewerkt met nieuw, stalen schrijnwerk en glas aan de binnen- of buitenzijde om in de pesthuisjes een binnenklimaat te voorzien.

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

Belangrijke geveldetailering zoals gevelankers, muurvlchtingen, afdekstenen, plinten, historische cementeringen, omljstingen, dorpels, geschilderde blinde ramen, baksteenformaten en metselwerkverbanden, types voegwerk, bouwnaden, ... zijn geïnventariseerd en worden behouden. De gevelrestauratie omvat het verwijderen van plantengroei, een zachte gevelreiniging, injecties tegen opstijgend vocht, vernaaien van scheuren in metselwerk, baksteenherstel, hervoegen, lokaal natuursteenherstel, lokaal pleisterwerkherstel, smeedwerkherstel en schilderwerken. Het dossier bevat alle technische details die nodig zijn om de voorgestelde restauratieve werken grondig te evalueren. De voorgestelde restauratietechnieken zijn aangepast aan de bijzondere erfgoedcontext.

Conclusie

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

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

Landschappelijke erfgoedwaardering

Het volume en de footprint van de bestaande gebouwen blijft behouden. Ook de specifieke landschappelijke aanleg van de tuinmuren en binnenkoeren tussen de gebouwen blijft behouden. De tuinmuren worden gerestaureerd volgens de richtlijnen uit het beheersplan. De binnenkoer voor het Begga Convent wordt onthard en vergroend. Om de stabiliteit van de gebouwen te kunnen garanderen worden enkele bomen gerooid die als zaailingen dicht tegen de gevels zijn

beginnen groeien. De bomen brengen schade toe aan het metselwerk, het voegwerk en de funderingen. De landschappelijke ingrepen in de binnenkoeren komen de erfgoedwaarden van het geheel ten goede.

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

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

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

Omdat de ingreep noodzakelijk is om de functie van de herbestemming mogelijk te maken, kan het realiseren van de fietsenberging op de gekozen plaats worden toegestaan. De fietsenberging wordt met die reden uitgewerkt als een stalen constructie in een donkergroene kleur, met een groendak en afgewerkt met strekmetaal. De opbouw en materialisatie maakt dat het geheel maximaal in zijn groene omgeving opgaat en een doorzicht naar de achterliggende Vijfwindgatentuin mogelijk blijft. Bijkomend zorgt de fietsenberging ervoor dat het visueel hinderlijk talud ter hoogte van de monumentale plataan verwijderd wordt. Cfr. het ADVIES ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) zal bij een toekomstige ontwikkeling van de zone van de parking (zone SW1 RUP Stedelijk Wonen) de fietsenberging wel herbekeken worden, met het oog op optimaliseren en verbeteren van de inplanting.

Groen- en natuurwaardering

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

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

Vanuit groenwaardering is er geen bezwaar tegen het rooien van de bomen en verwijderen van het talud.

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

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

11.4. Mobiliteit: parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we ook de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Voor wonen en studentenhuisvesting werden de fietsparkeernormen ook vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement van de Stad. Deze richtlijnen en normen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

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

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

	Fiets bewoners	Fiets bezoekers	Auto bewoners	Auto bezoekers
Parkeerrichtlijnen	1 per unit	0,2 per unit	Niet toegelaten	Niet toegelaten
	71	14,2	0	0

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

Fiets

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

Auto

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

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

Inrichting en kwaliteit

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

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

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

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

Cfr. de parkeerrichtlijnen mogen gangbaar maximaal 40% van het aantal plaatsen voorzien worden in een dubbellaags systeem. Hieraan wordt niet voldaan. Aangezien 82 van 87 fietsparkeerplaatsen dubbellaags voorzien worden, stemt dit immers overeen 94%. Gezien de specifieke erfgoedcontext, en de studenten-doelgroep, kan hier alsnog mee akkoord gegaan worden. Het voorzien van 94% dubbellaagse staanplaatsen laat toe de oppervlakte van de

fietsenstalling zo beperkt mogelijk te houden, wat vereist i.f.v. het maximaal behoud van de erfgoedwaarden in de omgeving (zie eerder, landschappelijke erfgoedwaardering). Daarnaast wordt geoordeeld dat een dubbellaagse staanplaats makkelijker bruikbaar is voor een studentenfiets aangezien deze geen mandjes, kinderstoeltjes etc. nodig hebben. Bij studentenhuysvesting vervalt met die reden ook de verplichting om buitenmaatse fietsen te voorzien. Deze zijn hier dan ook niet voorzien.

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

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

11.5. Het realiseren van een trage weg

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

Functie binnen het project

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

Ligging binnen het project

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

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

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

Inpassing in het tragewegennetwerk, inrichting, rooilijn en publiek karakter

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

CONCLUSIE

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

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

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

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

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen

Externe adviezen

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

Deze voorwaarden worden tevens hieronder herhaald, onder de subtitel 'erfgoedwaarden'.

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

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

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

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

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg afdeling regio West moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 december 2025 met kenmerk omv2024151067 omv-2024151067 Behandeling in eerste aanleg-002).

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

Erfgoedwaarden

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

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

o De aannemer stelt een European Tree Worker en European Tree Technician aan voor begeleiding tijdens de werf. De ETW is op de hoogte van alle werken die rond bomen moeten gebeuren. De ETT controleert of de werken correct worden uitgevoerd. De ETT is regelmatig aanwezig tijdens de werfvergaderingen en rapporteert hierover aan alle partijen.

o Opmaak van een plaatsbeschrijving van de bomen voor aanvang van de werken.

o De boombeschermingszones worden voor aanvang van de werken met werfhekkens afgebakend. De gebods- en verbodsbepalingen worden zichtbaar aangebracht aan de werfhekkens. Alle aannemers krijgen deze doorgestuurd. Werken in de boombeschermingszone kan enkel onder begeleiding van de ETW. De plaatsing van de werfhekkens staat in het boombeschermingsplan pag. 16.

o Het werfinrichtingsplan wordt minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werken overlopen met de verantwoordelijke ETT en de erfgoedconsulent landschap.

- *Verwijderen van bomen in de binnentuinen:*

o De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweeper (Cydonia oblonga), mispel (Mespilus germanica), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het begijnhof onderstreept.

- *Het plaatsen van de fietsenstalling:*

o Bij een toekomstige ontwikkeling van het westelijke gedeelte (momenteel in gebruik als parking) wordt de fietsenstalling herbekeken in het totaalconcept met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting (in overeenstemming met visie in landschapsbeheersplan, pag. 67).

o Voorafgaand aan de start van de werken moet de kroon gesnoeid worden door een ETW.

o De grondophoging onder de monumentale plataan wordt verwijderd onder toezicht van een ETW.

o Een boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert) controleert de huidige verankering en stelt een aangepaste verankering voor indien noodzakelijk.

o De overdekking van de fietsenstalling kent een maximale oversteek van 50cm. De maximale breedte van het dak bedraagt 280 cm in plaats van 430cm.

o Het pad langs de fietsenstalling wordt voorzien van een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel.

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

Als onroerenderfgoedgemeente leggen we bijkomend volgende twee bijzondere voorwaarden op:

- *De afwerking van de zuidgevel van de pesthuisjes met een kalelaag moet samen met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed beslist worden, op basis van de staat van het bestaande metselwerk. Dit is pas mogelijk na het vrijmaken van de gevel, het verwijderen van de beplantingen en de eventuele reiniging van het metselwerk.*

- *Het vrijgelegde schietgat in de zuidgevel van de pesthuisjes moet behouden blijven en de andere openingen mogen enkel op dezelfde manier opengemaakt worden. De nieuwe situatie kan worden afgewerkt met nieuw, stalen schrijnwerk en glas aan de binnen- of buitenzijde om in de pesthuisjes een binnenklimaat te voorzien. (Voor meer info, zie: Erfgoedmemo 14, Britt Claes, GVSALM, 2005)*

Heraanplant t.h.v. de fietsenberging

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

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota (opgraving) waarvan akte genomen op 10 juli 2025 met referentienummer 33871 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die

archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug

op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater, alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten

- van minimaal 2.000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11^e IE

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

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

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

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

Artikel 4:

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

WAARBORGEN VOOR LASTEN IN NATURA

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt: "De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”
...”*

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

a) Beroepschrift Te Duur

Volgende grieven worden opgeworpen:

- De site is niet volledig opgenomen in het renovatieproject: een deel van het Begga convent zou buiten de contour van de aanvraag vallen.
- Tegenstrijdigheid in de beslissing betreffende de private parking: in de gemeenteraadsbeslissing wordt een voorwaarde opgelegd met betrekking tot de zone van de private parking, terwijl anderzijds het college stelt dat ze geen uitspraak doet over deze parking.
- Aanvraag is strijdig met het gemeentewegendecreet (apart beroep tegen gemeenteraadsbeslissing)
- De trage weg is niet verkeersveilig gelet op de bestaande parkeerplaatsen erlangs.
- Mobiliteitsimpact studenten nadelig voor bewoners Klein Begijnhof.
- De gebouwen zijn niet voldoende toegankelijk voor de brandweerwagens, het is niet mogelijk om aan de vereisten van de brandweer te kunnen voldoen. Ook één van de rookluiken voldoet niet.
- Verplichte beheersovereenkomst met hoger onderwijsinstelling voldoet niet
- Het afvallokaal volstaat niet: het is onvoldoende verlucht, ver gelegen van veel woonunits en te klein
- Er is in de infirmerie een gemeenschappelijke keuken te weinig om conform het ABR te zijn.
- Onvoldoende daglicht toetreding voor 3 studio's in de infirmerie
- Ontbrekende berekening privaat rioleringsstelsel Klein Begijnhof
- Een grootschalige studentenhuisvesting is niet inpasbaar in de directe omgeving, er is reeds verzadiging aan studenten in de buurt. Het project zal de monofunctionaliteit in de wijk versterken. Daarenboven wordt er een te grote densiteit gerealiseerd.
- Aantasting van de erfgoedwaarde: rookluiken zichtbaar vanuit binnenhof en fietsenstalling

b) Beroepschrift mevrouw Desmet

Het beroepschrift is identiek aan dat van de vzw Te Duur.

c) Beroepschrift mevrouw Debril

Volgende argumenten worden aangehaald:

- De fietsenstalling is strijdig met de voorschriften van het RUP, aangezien uit het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het volume niet aansluit op de ensemblewaarde van de site. Evenmin kan gesteld worden dat het gaat om een "klein werk dat niet relevant is voor de globale projectontwikkeling".
- Schending passiefbehoudsbeginself zoals blijkt uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Deputatie is enkel bevoegd uitspraak te doen over het voorwerp van de actuele aanvraag en kan geen effecten aan een vergunning verbinden die vooruitlopen op toekomstige aanvragen.

d) Beroepschrift de heer Dewolf en anderen

In het ontwerpbesluit van 14 januari 2026 wordt expliciet opgenomen dat de trage weg in een latere fase verder over perceel D2393C2 zal lopen. Op dit perceel kan niet gebouwd worden omwille van de aanwezigheid van een gedempte gracht en de zwakke ondergrondse stadsriolering. Indien er toch een trage weg wordt aangelegd, houdt dit een onevenredig grote last in.

Door de trage weg nu te laten eindigen op de grens tussen perceel D2393C2 en D2302D2 hypothekeert men elke andere oplossing om de trage weg te realiseren op middellange termijn. Tenslotte is het doortrekken van de trage weg over het perceel D2393C2 in strijd met het RUP Stedelijk Wonen.

Appellant stelt dat de trage weg perfect door de Vijfwindgatentuin tot aan het water kan worden aangelegd.

Beoordeling beroepsargumenten

Verskillende beroepsgrievens worden behandeld onder de juridische aspecten en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Overige beroepsargumenten werden in het advies van het college van burgemeester en schepenen van 3 augustus 2026 omstandig weerlegd.

Gelet op de deskundigheid en gedetailleerdheid alsook zorgvuldigheid van het advies, wordt bedoeld advies, na eigen onderzoek, volledig onderschreven en overgenomen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Natuur en Bos

Deze instantie gaf te kennen geen advies uit te brengen.

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 3 juni 2026 een gunstig advies uit, integraal verwijzend naar het advies van 11 december 2025 uitgebracht in eerste aanleg.

1.9.3 VCOE

Deze instantie bracht op 22 mei 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

1. De aanvraag betreft de restauratie en herbestemming van het Convent Begga, de Infirmierie, de pesthuisjes en bijgebouwen tot grootschalige collectieve studentenhuysvesting. Tevens zal er een fietsenstalling worden gerealiseerd, alsook de nodige omgevingsaanleg en wordt er een publieke trage weg voorzien. De site bestaat uit vier gebouwen van het Klein Begijnhof: het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmierie en de tussenin gelegen bijgebouwen. De gebouwen vormen een aaneengesloten geheel dat zuidelijk grenst aan de Vijfwindgatentuin, die deels binnen het projectgebied valt. Het projectgebied omvat ook twee binnentuinen: tussen de Infirmierie en de pesthuisjes, en tussen de Infirmierie en het Begga Convent.

De bouwkundige ingrepen gaan uit van de restauratie van de gebouwen die momenteel in een slechte bouwfysische en bouwtechnische staat verkeren. Omwille van een brand in het Begga Convent in 2021 beperken deze ingrepen zich niet tot louter restauratiewerken, maar houden deze ook reconstructiewerken in. Daarnaast zullen de ingestorte daken van de bijgebouwen en pesthuisjes grotendeels gereconstrueerd worden.

De herbestemming gaat gepaard met nieuwe ingrepen die gericht zijn op het verhogen van het woon- en gebruikerscomfort, energetische prestaties en het voldoen aan de brandvoorschriften. De nieuwe toevoegingen bevinden zich voornamelijk in de zwaarst door brand aangetaste delen van het Begga Convent. De zolderverdiepingen van het Begga Convent en de Infirmierie worden herbestemd waarbij mezzanines, die een onafhankelijke structuur vormen, tussen de spanten van het dak worden geschoven. Verder is de bestaande interieurindeling en ruimteconfiguratie als uitgangspunt genomen voor de inrichting van de studentenunits. In de Infirmierie worden 12 studio's en 13 kamers voorzien, met een gemeenschappelijke keuken en leefruimte. In het Begga Convent zullen 33 studio's en 6 kamers gerealiseerd worden, alsook twee gemeenschappelijke leefruimtes en een keuken. In de bijgebouwen worden 2 studio's voorzien en in de pesthuisjes 5 studio's, die ingepast worden in de bestaande ruimtelijke configuratie. Alle kamers beschikken over eigen sanitair. Naar aanleiding van een wijzigingsverzoek d.d. 6 februari 2025 werd één van de studentenstudio's in het Begga Convent gewijzigd naar conciërge woning. D.w.z. dat er in totaal 70 studentenunits, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen, en één conciërgewoning ingericht worden in de bestaande gebouwen van het Klein Begijnhof.

De aanvraag omvat bijkomend de heraanleg van de binnentuinen tussen de Infirmierie en het Begga Convent en tussen de Infirmierie en de pesthuisjes. In functie van de restauratie worden enkele bomen in de binnentuinen gerooid. De binnentuin tussen de Infirmierie en het Begga Convent wordt onthard m.u.v. de nodige paden langsheen de gebouwen, zodat hier opnieuw een groene tuin kan worden ingericht.

In de Vijfwindgatentuin ten zuiden van de gebouwen zal een nieuwe fietsenstalling voor 87 fietsen gerealiseerd worden. Deze nieuwe structuur is 3,35m hoog, 26,40m lang en 4,30m breed, en zal uitgevoerd worden in een staalstructuur bekleed met strekmetaal en een groendak. In functie van

de realisatie van deze fietsenberging en de trage weg, wordt het bestaande talud op de parking die aan de tuin grenst verwijderd.

In uitvoering van de indicatieve aanduiding voor een 'fiets- en voetgangersas Klein Begijnhof' zoals beschreven in het RUP Stedelijk wonen, wordt met de aanvraag een trage weg gerealiseerd. Met dit project wordt het startstuk van deze trage weg aangelegd, van de Lange Violettestraat naar de fietsenstalling, dat gebruikt kan worden door bezoekers en bewoners van het Klein Begijnhof. De aanvraag verwijst naar een mogelijk toekomstige verbinding met de Keizersvest/R40, langsheen de Achtervisserijvaart (geen deel van de aanvraag).

De projectaanvraag heeft betrekking op het beschermde monument en cultuurhistorisch landschap van het begijnhof Onze-Lieve-Vrouw Ten Hoven omwille van het algemeen belang gevormd door resp. de artistieke waarde en de esthetische waarde. Tevens is het begijnhof erkend als werelderfgoed en ligt het begijnhof in de bufferzone van het als werelderfgoed erkende belfort.

2. Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 28 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies. Het project werd meermaals op voorhand besproken. In 2025 werd er een erfgoedpremie via oproep toegekend voor de restauratieve werken.

Het agentschap legt uitvoeringsvoorwaarden op voor de bouwkundige ingrepen (m.u.v. de fietsenstalling, zie verder) wat betreft de verhoging van de dakvlakken t.g.v. de nieuwe geïsoleerde dakopbouw en de aansluiting met de topgevels; het zorgvuldig afwerken van de nieuwe stalen luifel aan de hoofdtoegang; en de profilering van nieuwe RF-deuren die historische deuren vervangen.

Het agentschap gaat niet akkoord met het verbreden van de schietgaten die zich in de stadsmuur bevinden aangrenzend aan de pesthuisjes. De schietgaten mogen echter wel wind- en waterdicht afgewerkt worden, maar de toevoegingen moeten volledig reversibel zijn om de historische bouwsporen niet te verstoren.

Naast voorwaarden voor de bouwkundige ingrepen formuleert het agentschap ook een aantal voorwaarden m.b.t. het houtige erfgoed: de aannemer dient een European Tree Worker en European Tree Technician aan te stellen voor begeleiding tijdens de werf; er moet een plaatsbeschrijving worden opgesteld van de bomen voor aanvang van de werken; er dienen boombeschermingszones ingesteld te worden; en de binnentuinen moeten plantklaar gemaakt worden na afronding van de werken.

Het agentschap geeft in haar advies aan dat de inplanting van de fietsenstalling in de Vijfwindgatentuin niet ideaal is. De fietsenstalling wordt gedoogd ondanks de impact op de bescherming. Ze stellen vast dat deze ingreep conform het algemeen bouwreglement noodzakelijk is om het convent te kunnen restaureren. Het agentschap legt daarom de voorwaarde op dat als de parking ten westen van de Vijfwindgatentuin herontwikkeld wordt, de fietsenstalling herbekeken moet worden in het totaalconcept met oog op een verbetering van de inplanting. Verder legt het agentschap nog enkele uitvoeringsvoorwaarden op m.b.t. het snoeien van de bomen; de ophoging onder de monumentale plataan; de maximale breedte van het dak; de opbouw van het pad langs de fietsenstalling; en de aanplantingen.

3. Het college van burgemeester en schepenen besloot op 19 februari 2026 de vergunning te verlenen onder voorwaarden. Wat betreft de herbestemming van de gebouwen tot studentenhuysvesting stelt de vergunningsbeslissing dat deze op maat van de draagkracht van het monument is. Verder verwijst de vergunningsbeslissing naar de voorwaarden uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, die strikt na te leven zijn. De onroerenderfgoedgemeente legt twee bijkomende bijzondere voorwaarden op: de afwerking van de zuidgevel van de pesthuisjes moet in overeenstemming met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het agentschap Onroerend Erfgoed beslist worden; en het vrijgelegde schietgat in de zuidgevel van de pesthuisjes dient behouden te worden, andere openingen mogen enkel op dezelfde manier vrijgemaakt worden.

4. Tegen de vergunningsbeslissing werden vier ontvankelijke beroepen aangetekend:

a) Te Duur vzw diende op 20 maart 2026 beroep in, in de hoedanigheid van betrokken publiek. Het beroepschrift bevat grieven over de afbakening van de site, de private parking, de goede ruimtelijke ordening, woonkwaliteit, het rioleringsstelsel, en de verenigbaarheid met het

gemeentewegendecreet en het geldende BPA. Daarnaast is de vereniging van oordeel dat de erfgoedwaarde van de beschermde site wordt aangetast door de toevoeging van rookluiken in publiek zichtbare daken en door de nieuwe fietsenstalling.

Te Duur vzw is van mening dat de transparante rookluiken in respectievelijk het westelijk dakvlak van de Infirmierie en de noordgevel van het Begga Convent afbreuk doen aan het beeldbepalende pannendak. Aldus zouden ze in strijd zijn met het passiefbehoudsbeginsel van het

Onroerenderfgoeddecreet. Wat betreft de fietsenstalling argumenteert de vereniging dat deze afbreuk doet aan de erfgoedwaarde en in strijd is met de voorschriften van het geldende RUP. Het beroepschrift verwijst daarbij naar het advies van het agentschap, acht de inplanting onvoldoende gemotiveerd, en stelt dat er geen garantie is dat de inbreuk in de toekomst zal worden rechtgezet.

b) Een bewoner van het Klein Begijnhof tekende beroep aan op 23 maart 2026. Haar beroepschrift herhaalt integraal de grieven van het beroepschrift van Te Duur vzw.

c) Een eigenaar van studentenkoten diende op 24 maart 2026 een beroep in. Volgens het beroepschrift is de fietsenstalling in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het Stedelijk woongebied Klein Begijnhof en het passiefbehoudsbeginsel van het Onroerenderfgoeddecreet.

d) De eigenaars van aanpalende percelen aan de projectsite dienden op 25 maart 2026 een beroepschrift in. Dit beroep formuleert grieven over de aanleg van de trage weg, maar gaat niet in op erfgoedaspecten.

5. Zoals vermeld in paragraaf 1, betreft de aanvraag een deel van de site van het Klein Begijnhof: het Begga Convent, de Infirmierie, pesthuisjes, bijgebouwen en een deel van de Vijfwindgatentuin. Het Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoyen of zogenaamd Klein Begijnhof wordt gekenmerkt door huizen en conventen die gerangschikt zijn rond een centraal onregelmatig weiland. In het zuiden wordt het begijnhof begrensd door de Vijfwindgatentuin.¹

In 2011 werd een landschapsbeheerplan opgesteld voor het Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw Ter Hoyen.² Naast de bescherming als monument en cultuurhistorisch landschap, is het begijnhof ook Unesco-werelderfgoed. De erkenning maakt deel uit van het dossier van begijnhoven in Vlaanderen. De Vlaamse begijnhoven worden gekenmerkt door architectonische ensembles, gebouwd in een typisch Vlaamse stijl, bestaande uit huizen, kerken, bijgebouwen en groene gedeelten. De uitzonderlijke universele waarden (OUV) van het Klein Begijnhof zijn o.a. ingegeven door de herkenbaarheid van het besloten residentieel geheel in het hedendaags stedelijk weefsel en het behoud van het rustgevend karakter gevormd door het geheel van huizen en conventen rond groene binnenpleinen. Daarnaast bevindt het Klein Begijnhof zich ook in de bufferzone van het belfort. De commissie benadrukt dat ontwikkelingen binnen werelderfgoedssites afgewogen en beoordeeld dienen te worden conform de verbintenissen die Vlaanderen is aangegaan voor hun beheer. Gelet op haar bevoegdheid, spreekt de commissie zich hieronder enkel uit over de erfgoedimpact.

De commissie vindt het positief dat er met dit project een nieuwe toekomst wordt gezocht voor een erfgoedssite die vandaag in slechte bouwfysische en -technische toestand verkeert. Het gekozen programma kan ingebracht worden met behoud van de typische binnenindeling en het historisch ruimtegebruik in de gebouwen, die oorspronkelijk ook een hoge woondensiteit kenden. De commissie waardeert dat de typerende conventcellen aanwezig blijven en dat elk pesthuisje herkenbaar blijft als aparte entiteit. De nieuwe toevoegingen zijn voornamelijk geconcentreerd in de meest beschadigde delen van het Begga Convent en worden voornamelijk uitgevoerd als niet dragende structuur of volgens het box-in-box-principe. Naast de herbestemming, gaat de projectaanvraag uit van een restauratievisie die volgens het premiedossier gestoeld is op uitgebreid bouwhistorisch en stabiliteits-technisch onderzoek en stratigrafisch kleurenonderzoek om de erfgoedelementen en -kenmerken maximaal te behouden en versterken.

De commissie begrijpt dat een aantal ingrepen noodzakelijk zijn om het hedendaags wooncomfort te garanderen, zoals het toevoegen van rookluiken, branddeuren en het afleesbaar maken van de hoofdtoegang van het complex. De commissie erkent de noodzaak van de rookluiken in de zichtbare delen van het dak vanaf het binnenplein en merkt op dat deze in omvang beperkt blijven, maar benadrukt dat de rookluiken geïntegreerd moeten worden in het pannenvlak, met

een zo slank mogelijke profilering. Wat de branddeuren betreft, vraagt de commissie om met de stedelijke erfgoeddienst en de brandweer te bekijken wat mogelijk is om de historische deuren brandwerend te maken of dat desgevallend andere maatregelen te treffen zijn, zodat de deuren zelf behouden kunnen blijven. De witte stalen luifel om de hoofdtoegang in de achtergevel van het Begga Convent te benadrukken verstoort evenwel de opbouw van de historische gevel. De commissie vraagt deze luifel te supprimeren en desgevallend een beter inpasbaar alternatief te onderzoeken dat het historische gevelaanzicht vrijwaart.

Wat de fietsenstalling betreft, betreurt de commissie dat er geen overkoepelende visie werd ontwikkeld voor de ontsluiting van het Klein Begijnhof met inbegrip van de parking in de Vijfwindgatentuin. Het dossier biedt onvoldoende duidelijkheid over hoe de globale ontsluiting van het Klein Begijnhof in de toekomst georganiseerd zal worden. Omdat de aangrenzende parking niet meegenomen kan worden in het projectgebied blijkt de enige mogelijkheid tot inplanting van de fietsenstalling binnen de Vijfwindgatentuin. De commissie stelt vast dat de fietsenstalling noodzakelijk is om de vervallen site nu al te kunnen herbestemmen, en dus globaal op te waarderen. Bijgevolg acht de commissie deze ingreep aanvaardbaar als voorlopige oplossing. Het betreft een reversibele ingreep die gemilderd kan worden met aangepaste materialisatie en mits de fietsenstalling beperkt wordt tot de noodzakelijke oppervlakte. De VCOE verwijst daarbij naar het beheerplan voor de toekomstige ontwikkeling van de parking en de Vijfwindgatentuin. De commissie onderschrijft aldus de voorwaarde van het agentschap Onroerend Erfgoed, die stelt dat de inplanting van de fietsenstalling herbekeken dient te worden bij de geplande heraanleg van de parking en vraagt om de vergunning van de fietsenstalling te beperken tot vijf jaar.

De commissie stelt tot slot vast dat de trage weg in haar huidige vormgeving met eindpunt aan de fietsenstalling de beslotenheid van het begijnhof en haar omgevende muurstructuren vrijwaart. De commissie benadrukt evenwel dat bij verdere ontsluitingsplannen van het Klein Begijnhof, ingrepen steeds te beoordelen zijn op hun inpasbaarheid in de historisch besloten site, met het oog op het vrijwaren van de OUV.

6. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag tot restauratie en herbestemming voorwaardelijk gunstig. De commissie vraagt

- om de rookluiken zo goed als mogelijk te integreren in de pannendaken door ze in het pannenvlak te plaatsen en een zo slank mogelijke profilering te kiezen;
- met de stedelijke erfgoeddienst en de brandweer te bekijken of historische deuren brandwerend te maken zijn of dat desgevallend andere maatregelen te treffen zijn, zodat de deuren zelf behouden kunnen blijven;
- om de stalen luifel boven de hoofdinkom in de achtergevel van het Begga Convent te supprimeren;
- om de vergunning van de fietsenstalling te beperken tot vijf jaar. Bij de toekomstige ontwikkeling van de Vijfwindgatentuin en parking, moet de fietsenstalling worden herbekeken in het totaalconcept met oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting, in overeenstemming met de visie in het landschapsbeheerplan en de voorwaarde gesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed.

..."

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 3 augustus 2026 volgend gunstig advies uit:

"...

1. Verzoek tot vernietiging van het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2026

Eén van de beroepen bevat een verzoek tot vernietiging van het gemeenteraadsbesluit van 27 januari 2026 waarbij de rooilijn van een nieuwe gemeenteweg wordt goedgekeurd, als onderdeel van deze omgevingsvergunningsaanvraag. Dit beroep werd ingediend bij de Vlaamse Regering. De Stad maakte hiervoor een verweernota op, die op 21 mei 2026 aan de Vlaamse Regering bezorgd werd. Op 6 juli 2026 werd het beroep tegen de gemeenteraadsbeslissing via Ministerieel Besluit ontvankelijk, doch ongegrond verklaard. Bijgevolg blijft het besluit van de gemeenteraad van de Stad Gent behouden.

Voor de beoordeling van dit deel van de beroepsschriften wordt verwezen naar de gemeenteraadsbeslissing, de verweernota en het Ministerieel Besluit.

2. Reeds behandelde elementen/argumenten in eerste aanleg

Onderstaande punten in de beroepsschriften zijn reeds behandeld in eerste aanleg, waarvoor wordt verwezen naar de collegebeslissing van 19 februari 2026:

- In strijd met een goede ruimtelijke ordening, studentenhuisvesting*
- In strijd met een goede ruimtelijke ordening, monofunctionaliteit*
- In strijd met een goede ruimtelijke ordening, densiteit*
- De fietsenstalling is strijdig met het RUP en tast de erfgoedwaarden aan*
- Strijdig met BPA 121 Binnenstad deel Zuid*

3. Nieuwe elementen/argumenten

Onderstaande punten in de beroepsschriften zijn nieuwe elementen en argumenten. Voor deze punten worden volgende aanvullingen toegevoegd op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg, die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

3.1. Site niet volledig opgenomen in renovatieproject

De contour van de aanvraag wordt niet weergegeven op de geveltekeningen noch op plannen van de eerste verdieping. Hierdoor kan niet uitgegaan worden van een verspringen van de contour van de aanvraag ter hoogte van de vloer tussen gelijkvloers en eerste verdieping.

Aanvulling

De aangeduide projectcontour geeft steeds de afbakening weer van de kadastrale percelen die deel uitmaken van de aanvraag. De overbouw boven de onderdoorgang van het Sint-Begga Convent is hierin niet opgenomen, wat eigen is aan een kadastrale afbakening. Uit de 'grondplannen overzicht' van de bestaande en de nieuwe toestand blijkt echter duidelijk dat deze overbouw vanaf de verdiepingen wel deel uitmaakt van de aanvraag. De aanvraag kon hierdoor correct worden beoordeeld.

3.2. Tegenstrijdigheid in de beslissing wat betreft de private parking

In de opmerkingen bij de vergunning wordt het volgende meegegeven: 'De private parking bij het Klein Begijnhof bevindt zich binnen de contour van de aanvraag, maar is geen deel van de aangevraagde werken. Deze vergunning doet hierover dan ook geen uitspraak.' Tegelijkertijd worden er bijzondere voorwaarden opgelegd m.b.t. de inrichting van de trage weg, die op de parking komt. Er zit een tegenstrijdigheid in de beslissing.

Aanvulling

Het dossier omvat de aanleg en inrichting van een trage weg. Deze trage weg wordt aangelegd op de bestaande private parking van het begijnhof.

Met het oog op een veilig gebruik van de trage weg, zijn in de beslissing in eerste aanleg enkele bijzondere voorwaarden opgelegd. Aangezien de trage weg zich op de bestaande parking bevindt, hebben deze voorwaarden noodzakelijkerwijze betrekking op de inrichting van die parking, zij het uitsluitend voor zover dit relevant is voor de veilige aanleg en het functioneren van de trage verbinding.

In de beslissing wordt daarom verduidelijkt dat de vergunning geen uitspraak doet over de aanleg en inrichting van de parking zelf. Er is immers geen expliciete vergunning voor deze parking gekend. De opmerking verduidelijkt dus uitsluitend dat de parking als dusdanig niet het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

De vermelding dat de parking geen deel uitmaakt van de aangevraagde werken en de oplegging van bijzondere voorwaarden inzake de inrichting ter hoogte van de trage weg zijn dan ook verenigbaar. De eerste verduidelijkt de reikwijdte van de vergunning, terwijl de tweede betrekking heeft op de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de wél aangevraagde werken. Er is bijgevolg geen tegenstrijdigheid in de beslissing.

3.3. Strijdigheid met het Gemeentewegendecreet artikel 38

Artikel 38 van het Gemeentewegendecreet zegt: 'Het is verboden: (...) 3° de toegang tot een gemeenteweg of het gebruik en beheer ervan te belemmeren, te hinderen of onmogelijk te maken.' Tegelijkertijd wordt er een bijzondere voorwaarde opgelegd dat een hek moet voorzien worden. Dit is strijdig met het Gemeentewegendecreet.

Aanvulling

Zoals gemotiveerd in het gemeenteraadsbesluit wordt het publieke karakter van de trage weg verkregen d.m.v. een overeenkomst van 29 jaar tussen de vzw Klein Begijnhof (eigenaar) en de Stad, cfr. artikel 15 van het Gemeentewegendecreet. Dergelijk type overeenkomst laat toe het publiek karakter van een grond vast te leggen, inclusief alle modaliteiten hieromtrent bvb. onderhoud en de mogelijkheid tot afsluiting.

De trage weg heeft vandaag nog geen verbindend karakter tot aan de waterkant en het daar verder uit te bouwen publiek pad. Gezien de trage weg hierdoor voorlopig uitsluitend de site zelf bedient, kan bij de opmaak van de overeenkomst tevens onderzocht worden of en onder welke modaliteiten de weg na 22u kan afgesloten worden vanuit veiligheidsoverwegingen. Met die reden is een hek mogelijk.

In de gemeenteraadsbeslissing is opgemerkt dat het bestaande hek het echter niet toelaat om het publieke karakter van de openbare trage weg te realiseren. De geïntegreerde toegangsdeur in het bestaande bevat een opstap en is te smal (slechts 1m t.a.v. de vereiste 2,5m). In geopende toestand is het hek dan weer te breed waardoor ook oneigenlijk gebruik gefaciliteerd wordt (4m t.a.v. de vereiste 2,5m).

Met die reden is volgende bijzondere voorwaarde opgelegd:

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

Deze bijzondere voorwaarde spreekt voor zich en waarborgt net dat het 'gebruik en beheer van de trage weg' niet belemmerd, gehinderd of onmogelijk gemaakt wordt. Er is aldus geen strijdigheid met artikel 38.

3.4. Strijdigheid met het Gemeentewegendecreet artikel 12 §2

De geïntegreerde procedure is cfr. artikel 12 §2 van het Gemeentewegendecreet enkel mogelijk 'voor zover die wijziging past in het kader van de realisatie van de bestemming van de gronden. [...]'. De gemeenteweg past niet in de bestemming grootschalige studentenaccommodatie, waarvoor een brandweeweg van minstens 4m breed noodzakelijk is. De gemeenteweg wordt beperkt in breedte tot 2,5m. De tweede bestemming betreft een fietsenstalling. Het fietsverkeer op de gemeenteweg wordt belemmerd door de opgelegde toegangspoort aan het begin van de gemeenteweg. De gemeenteweg past dus ook niet in het kader van de realisatie van een fietsenstalling.

Aanvulling

De nieuwe trage weg geeft uitvoering aan de bestemming die in het RUP Stedelijk Wonen is opgenomen, met name de indicatieve aanduiding van een fiets- en voetgangersverbinding. De aanleg van deze trage weg is dus in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De geïntegreerde procedure werd dan ook terecht toegepast overeenkomstig artikel 12 §2 van het Gemeentewegendecreet.

3.5. In strijd met een goede ruimtelijke ordening, mobiliteit

De toegang tot de site via de nieuwe trage weg zal niet beschikbaar zijn voor studenten die afgezet worden met de wagen aangezien in het besluit van 27 januari 2026 expliciet opgelegd wordt dat centraal voor het opengaande hekdeel een paaltje voorzien wordt dat oneigenlijk gebruik door gemotoriseerd verkeer verhindert. Het is hierdoor bijzonder aannemelijk dat alle gemotoriseerd verkeer dat zal ontstaan, gebruik zal maken van de wegenis in het binnenterrein van het Klein Begijnhof. Deze mobiliteitsimpact is nadelig voor de bewoners.

Aanvulling

Betreffende het gemotoriseerd verkeer kan de Stad inderdaad niet verhinderen dat studenten zich met de wagen verplaatsen. Door heel bewust geen autostaanplaatsen toe te laten bij een project met grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (verder: grootschalige

studentenhuisvesting), doet de Stad er echter alles aan om meer duurzame vervoersmiddelen bij studenten te stimuleren: gebruik van openbaar vervoer, de fiets, of te voet. Deze locatie, in de Gentse binnenstad, is hiervoor ook uitermate geschikt. Alle nodige voorzieningen zijn nabij: supermarkt, restaurant, bibliotheek ... Er bestaat geen nood om zich met de wagen te verplaatsen. Omwille van de inzet op duurzame vervoersmiddelen, heeft de Stad bij elk project met grootschalige studentenhuisvesting tevens veel aandacht aan het aantal fietsenstaanplaatsen (cfr. de normering in het algemeen bouwreglement), de bereikbaarheid en inrichting van elke fietsenberging. Ook in deze aanvraag gebeurde dat. De bezorgdheid dat alsnog voertuigen zich op het binnenterrein van het Klein Begijnhof zouden begeven, betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet kan worden ondervangen via een bijzondere voorwaarde. Het staat de bewoners van het Klein Begijnhof vrij om hierover nadere afspraken vast te leggen in het intern reglement van het Klein Begijnhof en/of in het huishoudelijk reglement van de grootschalige studentenhuisvesting.

3.6. Site ontoegankelijk voor nooddiensten, rookluiken trappenhuizen

Vanuit de Lange Violettestraat is de site enkel bereikbaar via de parking tussen huisnrs. 293 en 297, die geen deel uitmaken van het projectgebied. Het poortgebouw dat deel uitmaakt van het Klein Begijnhof kan niet dienstdoen als brandweerweg omdat deze slechts 2,82m breed is. Daarnaast worden in het beroepschrift nog verscheidene zaken aangehaald waardoor geconcludeerd wordt dat de site ontoegankelijk is voor nooddiensten en de rookluiken niet voldoen.

Aanvulling

De brandweer kan wel gebruik maken van de toegang tussen de huisnrs. 293 en 297 (zie ook bespreking punt 3.2 hierboven). De Brandweerzone Centrum heeft op 16 september 2025 tevens een gunstig advies verleend (kenmerk 067041-006/PV/2025).

3.7. De beheersovereenkomst met de HOI voldoet niet

Artikel 1 §3 van de beheersovereenkomst vermeldt: 'Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt een 'student' gedefinieerd als een persoon die een diplomacontract afsluit met een erkende hogeronderwijsinstelling of er ingeschreven/geregistreerd is als uitwisselings- of doctoraatsstudent.' Hoewel de term 'doctoraatsstudent' het woord 'student' omvat, zijn dit geen studenten. Een doctoraatsstudent is een werknemer. De beheersovereenkomst afgesloten met een HOI voor dit project voldoet dus niet aan de voorschriften van het ABR.

Aanvulling

Om uitvoering te kunnen geven aan artikel 4.25 van het Algemeen Bouwreglement werd een model van beheersovereenkomst uitgewerkt, in samenspraak tussen de Stad Gent en de hogere onderwijsinstellingen. Artikel 4.25 bepaalt dat deze modelovereenkomst verplicht gebruikt moet worden. De beheersovereenkomst toegevoegd aan het dossier omvat deze modelovereenkomst. De beheersovereenkomst in het dossier voldoet dus wel, de aanvraag is in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement.

3.8. Afvallokaal volstaat niet

Het gemeenschappelijk afvallokaal is strijdig met het Algemeen Bouwreglement. Het is onvoldoende verlucht, ver gelegen van veel woonunits en te klein voor de hoeveelheid woonunits op de site.

Aanvulling

Artikel 4.29 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt het volgende: 'Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten moet beschikken over een gemeenschappelijk afvallokaal, waarin ruimte is voor gemeenschappelijke afvalcontainers in functie van selectieve afvalverzameling. Dit lokaal moet voldoende verlucht zijn en vlot ontsloten zijn naar de openbare weg.'

In voorliggend project wordt een gemeenschappelijk afvallokaal voorzien op het gelijkvloers, centraal gelegen aan de gemeenschappelijke binnentuin.

Het afvallokaal grenst aan één zijde rechtstreeks aan de buitenlucht en bevindt zich dus niet in een kelder of volledig in pandig. In combinatie met de ventilatieroosters in de drie toegangsdeuren wordt een voldoende natuurlijke verluchting gegarandeerd.

Dankzij de centrale ligging in het project, is het lokaal gemakkelijk bereikbaar vanuit alle gebouwen. Dat bewoners in sommige gevallen een beperkte afstand moeten afleggen en enkele deuren moeten passeren om het lokaal te bereiken, is inherent aan grotere projecten waarin omwille van de schaal met één gemeenschappelijk afvallokaal wordt gewerkt. Doordat het lokaal zich op het gelijkvloers bevindt, is ook een vlotte ontsluiting naar de openbare weg verzekerd. De vereiste oppervlakte van de afvalberging werd in het Algemeen Bouwreglement bewust niet verordenend vastgelegd. Toelichtend werd immers aangegeven dat de noodzakelijke oppervlakte niet rechtstreeks terug te brengen is naar een cijfer per unit. Dit is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de frequentie van ophaling. Het voorziene afvallokaal heeft een oppervlakte van ongeveer 7,5m². Deze ruimte biedt effectief plaats aan vier containers van 770 liter (zoals aangetoond in het beroepschrift) of bijvoorbeeld twee containers van 770 liter en vier containers van 330 liter. Hieruit blijkt duidelijk dat voldoende capaciteit aanwezig is om een selectieve afvalinzameling te organiseren. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het afvallokaal voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement.

3.9. Gemeenschappelijke keukens te weinig

Op basis van de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement moeten in de Infirmerie minstens twee keukens voorzien worden, gezien er 13 kamers zonder kookgelegenheid zijn. Er is slechts één keuken voorzien in de Infirmerie. Bijgevolg respecteert het project artikel 4.33 van het Algemeen Bouwreglement niet en had de vergunning dus niet verleend mogen worden.

Aanvulling

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

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

Het project voldoet wel aan artikel 4.33 van het Algemeen Bouwreglement: 'Elke collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten waarin units voorzien zijn die niet beschikken over een eigen kookgelegenheid, moet uitgerust zijn met één of meerdere gemeenschappelijke keukens. Deze keukens moeten voldoen aan volgende vereisten:

> voldoende groot zijn: 1,5 m² per unit zonder kookgelegenheid, met een minimum van 6 m². Vanaf 50 studentenkamers [...];

Het project omvat 18 kamers zonder kookgelegenheid, de gehanteerde oppervlakenorm bedraagt bijgevolg 1,5m². In de Infirmerie bevinden zich 13 kamers, gerekend aan 1,5m² vereist dit een keuken met een oppervlakte van 19,5m². Er wordt een keuken van 21,79m² voorzien. In het Begga Convent bevinden zich 5 kamers, gerekend aan 1,5m² vereist dit een keuken met een oppervlakte van 7,5m². Er wordt een keuken van 12,43m² voorzien.

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

Het project omvat 18 kamers zonder kookgelegenheid, waardoor twee leefkeukens vereist zijn. Deze worden voorzien: één in de Infirmerie, één in het Begga Convent.

> de keuken moet zich bevinden in de nabijheid van de units waarvoor hij bedoeld is en via een van de buitenlucht afgesloten gang bereikbaar zijn. Onder nabijheid wordt verstaan: op dezelfde verdieping of er hoogstens één verdieping van verwijderd.

De keuken in de Infirmerie bevindt zich op de eerste verdieping, de 13 bijhorende kamers bevinden zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De keuken in het Begga Convent bevindt zich op het gelijkvloers, de 5 bijhorende kamers bevinden zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De nabijheidsvereiste wordt ingevuld.

3.10. Onvoldoende daglichttoetreding

De aanvraag is strijdig met artikel 4.20 van het Algemeen Bouwreglement inzake natuurlijke verlichting.

Aanvulling

Deel 4 van het Algemeen Bouwreglement omvat de voorschriften voor het bouwen en verbouwen van woningen en studentenhuisvesting. Hoofdstuk 1 bevat definities, hoofdstuk 2 voorschriften voor wonen en hoofdstuk 3 voorschriften voor studentenhuisvesting. Artikel 4.20 in het Algemeen Bouwreglement valt onder deel 4 – hoofdstuk 2 en is dus niet van toepassing op deze aanvraag die een grootschalige studentenhuisvesting omvat.

Desalniettemin werd bij het ontwerp veel aandacht besteed aan openheid, daglichtinval en inrichtbaarheid van de ruimtes. Bij de inrichting van de duplexen onder het dak in het Begga Convent en de Infirmerie werd een maximale verbinding gemaakt om openheid te creëren. In de pesthuisjes werd een vide voorzien langsheen de wand van de stadsomwalling. De combinatie van de vides met de dakvlakvensters garanderen in de duplexen en de pesthuisjes op die manier ook overal de nodige daglichtinval.

3.11. Ontbrekende berekening van het privaat rioleringsstelsel in het Klein Begijnhof

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

Er wordt volgende voorwaarde opgelegd in het advies: 'Er wordt best een berekening uitgevoerd van het private stelsel in de begijnhof site om na te gaan of deze voldoende capaciteit heeft om extra debiet af te voeren tot het openbaar domein.'

In de bijzondere voorwaarden bij de vergunning wordt opgelegd dat de voorwaarden opgenomen in het advies van Farys strikt nageleefd moeten worden.

Door het ontbreken van een berekening bestaat er geen zekerheid dat de vergunde werken geen ernstige hinder zal veroorzaken voor de burens en dat de vergunde bestemming geen bijkomende, vergunningsplichtige werken op het terrein van derden vereisen. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het opleggen van deze voorwaarde an sich in strijd met VCRO artikel 4.3.1 § 1 aangezien de voorwaarde klaarblijkelijk dient om een leemte op te vangen in een onvolledige aanvraag.

Aanvulling

Farys, de rioolbeheerder in Gent, oordeelde dat de omgevingsvergunning kan verleend worden mits het naleven van de vermelde bijzondere voorwaarden. Eén van deze voorwaarden houdt in dat een berekening moet worden uitgevoerd om na te gaan of het private rioleringsstelsel in het begijnhof voldoende capaciteit heeft om het bijkomende debiet van het project af te voeren naar het openbaar domein. Het ontbreken van deze hydraulische berekening vormt volgens Farys met andere woorden geen reden om de vergunning te weigeren.

Zelfs indien uit de vereiste berekening immers zou blijken dat het bestaande private rioleringsstelsel onvoldoende capaciteit heeft en bijkomende rioleringswerken op het private terrein van het begijnhof noodzakelijk zijn, zijn dergelijke werken bovendien niet vergunningsplichtig. De uitvoering ervan vereist in voorkomend geval enkel dat de betrokken eigenaars onderling de nodige burgerrechtelijke afspraken maken. De opgelegde bijzondere voorwaarde strekt er dan ook niet toe een leemte in het dossier te ondervangen of te verhelpen.

3.12. In strijd met de goede ruimtelijke ordening - conciërgewoning

Een conciërgewoning ontwerpen als een studentenstudio is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Aanvulling

De conciërgewoning maakt integraal deel uit van het project voor grootschalige studentenhuisvesting en wordt ook als dusdanig vergund. Bij de inrichting van de conciërgewoning is evenwel rekening gehouden met de richtlijnen voor permanente bewoning.

De studio is immers groter dan 30m² en voldoet hiermee aan de oppervlaktevereisten voor wonen cfr. het Algemeen Bouwreglement (deel 4 – hoofdstuk 2 wonen – artikel 4.17 oppervlaktevereisten van een studio). De studio heeft daarenboven ook een directe toegang tot een buitenruimte (binnentuin).

3.13. Aantasting van de erfgoedwaarde – rookluiken

Het westelijke dakvlak van de Infirmerie en het noordelijke dakvlak van het Begga Convent hebben een dakvlakraam als rookluik. Deze rookluiken zijn in strijd met het passief behoudsbeginsel van het Onroerendergoeddecreet.

Aanvulling

Het integrale project werd geadviseerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie van de Stad Gent (onroerendergoedgemeente). In functie van het behoud van de erfgoedwaarden werden door deze deskundige overheidsdiensten enkele bijzondere voorwaarden geformuleerd en opgenomen in de beslissing. Deze voorwaarden hebben echter geen betrekking op de rookluiken waardoor geoordeeld moet worden dat deze niet strijdig zijn met het passief behoudsbeginsel in het Onroerendergoeddecreet.

CONCLUSIE

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

..."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

De Vlaamse Waterweg nv bracht met betrekking tot de watertoets volgend advies uit:

"...

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van de studentenhuisvesting bedraagt 1268,39 m². Er worden 5 hemelwaterputten geplaatst van 10.000 liter, een totaalvolume van 50.000 liter. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten, wasmachine en dienstkranen. Het betreft een grootschalige collectieve verblijfplaats voor 71 personen. Het waterverbruik per bewoner per dag kan als volgt worden berekend:

- Weekdagen: 17l/dag x 71 studentenkamers = 1207 l/dag*
- Weekenddagen: 5% x 17 l/dag x 71 studentenkamers = 60,35 l/dag*

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

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

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

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

berekend volgens de geldende richtwaarden voor studenthuisvesting. De dimensionering van de hemelwaterput kan twee maand het dagelijks hergebruik opvangen. De overloop van deze hemelwaterputten zijn aangesloten op een buffervoorziening met vertraagde afvoer (5L/s/ha). Die voldoende groot gedimensioneerd in functie van het gevraagde buffervolume. De buffering kan worden toegestaan omdat op voldoende wijze werd aangetoond dat de bovengrondse infiltratievoorziening op de voorziene locatie risico's meebracht voor het omliggende erfgoed. De afbakening van het projectgebied werd verduidelijkt aan De Vlaamse waterweg nv waaruit bleek dat een herpositionering van de infiltratievoorziening niet tot de mogelijkheden behoorden.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

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

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

Uit voorgaande blijkt dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd waarbij vuilwater wordt aangesloten op de openbare riolering aangesloten op een RWZI.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid maximaal behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het realiseren van een grootschalige studenthuisvesting in het Klein Begijnhof. Volgende effecten worden onder meer beschreven:

- Mobiliteit: verplaatsingen gebeuren hoofdzakelijk te voet, met de fiets of openbaar vervoer. Er wordt een kwalitatieve fietsenstalling voorzien. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
Tijdens de aanlegfase wordt een beperkte mobiliteit gecreëerd, inherent aan de bouwfase en tijdelijk van aard.
- Bodem: er is geen bemaling vereist voor de uitvoering van het project en slechts een beperkt grondverzet.
- Watersysteem: hemelwater wordt opgevangen in regenwaterputten met voorzien hergebruik voor de toiletten.

- Luchtkwaliteit: er zijn geen activiteiten die geurhinder veroorzaken; tijdens de aanlegfase is er lichte kans op stofhinder door het werfverkeer, deze zijn beperkt en tijdelijk.
- Geluid en trillingen: er wordt geopteerd voor verwarming via stookinstallaties op gas, waardoor er geen buitenunits van warmtepompen zijn die voor geluidsemissies kunnen zorgen. Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsoverlast optreden, de werkzaamheden zullen echter enkel overdag tijdens de week plaatsvinden en zijn tijdelijk van aard.
- Biodiversiteit: er werd een natuurtoets opgemaakt met inventarisatie van fauna en flora op de site. Hierin zijn milderende maatregelen opgenomen met betrekking tot vleermuizen evenals algemene milderende maatregelen om mogelijke schade aan de natuur te beperken. Er werd een boomeffectenanalyse en boombeschermingsplan opgemaakt.
- Onroerend erfgoed: er werd een erfgoednota bij de aanvraag gevoegd.
- Licht of straling: buitenverlichting wordt enkel toegepast waar noodzakelijk in functie van veiligheid en toegankelijkheid. Er wordt gewerkt met bewegingsdetectoren, beperkte lichtintensiteit en zo weinig mogelijk strooilicht.

In alle redelijkheid kunnen de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol. Op het terrein komt bos voor, maar dit bos wordt niet gewijzigd door voorliggend project. Bij de aanvraag werd een natuur- en soortentoets gevoegd. Er werd een inventarisatie uitgevoerd van de in het projectgebied aanwezige planten en dieren.

De gewone dwergvleermuis werd waargenomen. Er worden milderende maatregelen voorgesteld welke als voorwaarde worden opgelegd.

Daarnaast worden algemene milderende maatregelen voorgesteld ter compensatie van onvermijdbare schade aan de natuur.

Bij de aanvraag werd een Boomeffectenanalyse (BEA) en boombeschermingsplan gevoegd. Uit de studie blijkt dat de esdoorn vlakbij de op te richten fietsenstalling in slechte conditie verkeert. Er wordt aangeraden deze te vellen.

De maatregelen die worden voorgesteld, worden als voorwaarde opgelegd.

2.5 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,80km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium'.

Bij de aanvraag is een impactscore analyse gevoegd waaruit blijkt dat de drempelwaarde van 1% niet wordt overschreden.

2.6 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Artikel 5 van de gewestelijke verordening geeft het volgende aan:

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

De aanvraag valt aldus onder het toepassingsgebied.

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

Uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat de werken voor toegankelijkheid (bvb. het installeren van een kleine lift in het Begga Convent) voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden: 'De herbestemming gaat gepaard met ingrepen om tegemoet te komen het woon- en gebruikerscomfort, de brandvoorschriften, toegankelijkheid en energieverbeterende maatregelen.' De aanvraag is hierdoor voldoende in overeenstemming te beschouwen met de verordening, rekening houdend met de aanwezige erfgoedwaarden.

2.7 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2024F84 - bureauonderzoek. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

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/33871> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.8 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

10.1. Conformiteit met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

de normering in het algemeen bouwreglement), de bereikbaarheid en inrichting van elke fietsenberging. Ook in deze aanvraag gebeurde dat. Het aantal noodzakelijke staanplaatsen (1 per bewoner, 0,2 voor bezoekers) werd voorzien. De inrichting van de fietsenstalling voldoet aan alle richtlijnen. Bijkomend is de fietsenberging heel vlot bereikbaar vanaf de openbare weg, en dat zonder het begijnhof zelf te moeten doorkruisen.

Wat betreft de gevreesde overlast door bezorgers van maaltijden en pakjes gelden voor de studenten dezelfde regels als voor alle andere bewoners van het begijnhof. Studenten zullen – net als elke andere bewoner – het intern reglement van het Klein Begijnhof ondertekenen. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van bewoners met betrekking tot deze leveringen werd het voorgestelde huishoudelijk reglement na het openbaar onderzoek hierop ook aangevuld (zie punt 3.2 WIJZIGINGSVERZOEK 6 FEBRUARI 2026).

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

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

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

M.b.t. de vrees tot verstoring van de hechtheid van de gemeenschap dient meegegeven te worden dat monofunctionaliteit steeds moet vermeden worden in een dynamische stedelijke context, ook voor de sociale cohesie is dit van belang (pg. 207 Ruimte voor Gent): 'Het sluit aan bij het principe van 'gedwongen ontmoeting': plaatsen creëren waar veel soorten mensen naartoe moeten. Dit is belangrijk om een eerste herkenning en ontmoeting tot stand brengen, zeker tussen personen van een diverse achtergrond.'

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

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

10.2. Inpasbaarheid in de erfgoedcontext van het Klein Begijnhof

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

Begijnhof cfr. het Onroerenderfgoeddecreet en Werelderfgoedverdrag.

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

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

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

10.3. Mobiliteit en verkeersveiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Groen en natuur

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

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

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

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

Het bezwaar bevat geen documentatie die de aanwezigheid van deze biotopen aantoont. In functie van de opmaak van de natuur- en soortentoets bij deze aanvraag werd daarentegen door een erkend natuurkundige ter plaatse gegaan. Hierbij werden geen beschermde dier- of plantensoorten aangetroffen die door het project in hun habitat zouden worden aangetast. Bijkomend zorgen de werken er niet voor dat de tuin zijn functie als 'ecologische stapsteen' niet meer zou kunnen vervullen, gezien de minimale ingrepen op het groen. Daarnaast zijn alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, kan er contact opgenomen worden met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit is wettelijk bepaald maar werd ook meegegeven als opmerking.

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

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

Conclusie: de groenzone betreft geen bos, maar een tuin. Er is geen boscompensatievoorstel vereist.

PUNT 4: de positie van de fietsenberging wordt in vraag gesteld. Waarom moet deze op de grens van het groengebied en het stedelijk woongebied? De fietsenberging zal een visueel ruimtelijke barrière vormen tussen het groen en het toekomstig wonen. Er wordt herinnerd aan de ambities

van het stadsbestuur rond de 3+30+300-regel, en er wordt daarom gevraagd waarom de fietsenberging niet inpandig gerealiseerd wordt, of op een andere plek. Uitpandig zou dit bvb. kunnen in de zone voor stedelijk wonen, al dan niet geïntegreerd in een nieuw woonproject. Dit maakt het potentieel ook mogelijk de esdoorn te behouden.

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

- Het inpandig voorzien van de fietsenstallingen is niet compatibel met de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen. De afmetingen, ruimtelijkheid, dragende structuren en vloerpassen zijn daar niet op afgestemd.

- De grootte van de fietsenberging maakt tevens dat ze niet als afzonderlijke constructie ingeplant kan worden in de binnentuinen tussen het Begga Convent, de pesthuisjes, de Infirmierie en de bijgebouwen. De omvang van de constructie zou de geborgenheid, en dus de erfgoedwaarde, van deze plekken te sterk beïnvloeden.

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

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

10.5. Toegankelijkheid

Het project kan omwille van de erfgoedcontext niet voldoen aan de verordening toegankelijkheid. Dit is een reden om hier geen grootschalige studentenhuisvesting te voorzien.

Conform artikel 35 van de verordening toegankelijkheid wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. definitief beschermde monumenten en landschappen overgelaten aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed. Het ADVIES AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (zie punt 4.2) toont aan dat de werken voor toegankelijkheid (bvb. het installeren van een kleine lift in het Begga Convent) voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden: 'De herbestemming gaat gepaard met ingrepen om tegemoet te komen het woon- en gebruikerscomfort, de brandvoorschriften, toegankelijkheid en energieverbeterende maatregelen.' De aanvraag is hierdoor voldoende in overeenstemming te beschouwen met de verordening, rekening houdend met de aanwezige erfgoedwaarden.

..."

2.9 De juridische toets

a) Overeenstemming met het BPA

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid', zoals hoger omschreven. De te renoveren gebouwen zijn gelegen in zone C voor woningen en tuinen.

In deze zone is de hoofdbestemming wonen. Gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten tot maximaal 250m² van de bruto vloeroppervlakte voor zover die functie het criterium van 50% van diezelfde bruto vloeroppervlakte niet overschrijdt.

De aanvraag voorziet in de realisatie van een grootschalige studentenhuisvesting. Conform artikel 4.1.c van het Algemeen Bouwreglement wordt een grootschalige studentenhuisvesting beschouwd als een gemeenschapsvoorziening:

"Artikel 4.1

woning: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

Worden niet beschouwd als woningen: entiteiten die deel uitmaken van

a) toeristische accommodaties

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.

... ”

Aangezien het BPA dateert van vóór het eerste Algemeen Bouwreglement waarin private grootschalige studentenhuysvesting als gemeenschapsvoorziening werd opgenomen (2010), werd bij de definitie van 'gemeenschapsvoorzieningen' hiermee geen rekening gehouden. Uit de definities volgens het BPA blijkt dat studentenhuysvesting onder de bestemming 'wonen' valt, in het bijzonder kamerwoningen. De aanvraag wordt dan ook in overeenstemming met de bestemming 'wonen' volgens voormeld BPA beschouwd maar is strijdig met volgend voorschrift:

'het aantal woonegelegenheden per pand is beperkt in functie van het aantal bouwlagen, mits machtiging kan dit tot 8 gaan. Gelijktijdig met voorgaande moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100m²'.

Aanvrager vraagt toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

... ”

Er wordt een afwijking gevraagd op een BPA dat ouder is dan 15 jaar. De gevraagde afwijking heeft geen betrekking op wegenis, openbaar groen of erfgoedwaarden. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA tenslotte vormen een aanvulling op woongebied volgens het gewestplan. Aan de vormvereisten om toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.9/1 VCRO is derhalve voldaan. Evenwel dient de aanvraag nog steeds getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

De projectsite is gelegen in de nabijheid van verschillende hoger onderwijscampussen en vlakbij voorzieningen. Bovendien is het Begijnhof goed ontsloten met openbaar vervoer waardoor het een goede bereikbaarheid heeft. De locatie is bijgevolg ideaal om studenten te huisvesten. In het Begijnhof woont reeds een gevarieerd publiek van beroepsactieven, gepensioneerden, sociale

huurders, kunstenaars, volwassenen met een beperking en ook al studenten. Er is sprake van een multifunctionele woonomgeving waardoor de inbreng van 70 studentenkamers inpasbaar wordt bevonden. De draagkracht van de omgeving en het Begijnhof in het bijzonder wordt hiervoor voldoende groot geacht. Verwevenheid van functies geniet de voorkeur op monofunctionaliteit. Door de hoofdtoegang tot de studentenhuysvesting te voorzien aan de buitenzijde van het Begijnhof, via de zuidelijk gelegen bestaande parking, zal er geen noemenswaardige bijkomende passage zijn door het Begijnhof zelf. Ook de gemeenschappelijke ruimtes zijn zorgvuldig gepositioneerd binnen de gebouwen zodat ze gericht zijn naar het eigen gebouwencomplex of zich in het dak bevinden en dus geen hinder geven naar de aanpalende panden binnen het Begijnhof. Ook de binnentuinen zijn omwille van hun omsloten karakter en inrichting bestemd voor rustig gebruik.

Hierdoor wordt gegarandeerd dat het rustige karakter van het Begijnhof behouden blijft.

Het aantal studentenkamers wordt derhalve inpasbaar in de gebouwen bevonden. De afwijking volgens artikel 4.4.9/1 VCRO kan worden toegestaan.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in haar beslissing dat de aanvraag ook in strijd is met de inrichtingsvoorschriften. Aangezien er echter niets gewijzigd wordt aan de omvang van de gebouwen (bouwdiepte en bouwhoogte) en het uitzicht van de gebouwen (dakvorm, gevels,...) wordt dit niet als strijdig met het BPA beschouwd.

b) Overeenstemming met het RUP

Het zuidelijke deel van het projectgebied is gelegen binnen het RUP 'Stedelijk Wonen' – deelgebied Gent Centrum – Zuid – Klein Begijnhof.

Het betreft het gedeelte waar zich op heden de parking bevindt (welke geen deel uitmaakt van de aanvraag) en de Vijfwindgatentuin.

Er wordt een nieuwe fietsenstalling opgericht, in de zone SW1 stedelijk woongebied Klein Begijnhof. Dit is conform de stedenbouwkundige voorschriften.

In de aangrenzende zone GR groenas Klein Begijnhof komen een pad in fijne kiezels naar de inkom Begga convent evenals 2 trappartijen (als gevolg van niveauverschil tussen maaiveld en vloerpad Begga convent). Binnen deze zone zijn enkel verhardingen in functie van een voetgangers- en fietspad toegelaten evenals infrastructuur ifv recreatief medegebruik. De gevraagde verhardingen en trappartijen zijn strijdig met deze voorschriften.

Er kan in deze gebruik gemaakt van artikel 4.4.6 VCRO dat luidt als volgt:

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

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse of technische constructies;
2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan."

De aanvraag heeft betrekking op een beschermd monument, vanuit erfgoeddoogpunt is het niet wenselijk om werken aan het gebouw zelf uit te voeren teneinde een toegang op maaiveldniveau te creëren, door de hoofdtoegang te voorzien in de zuidelijke gevel van het Begga convent wordt de hoofdstroom van bewoners en bezoekers langs de buitenzijde van het Begijnhof afgeleid waardoor het sereen karakter van het Begijnhof maximaal wordt gevrijwaard.

Er wordt een trage weg aangelegd. Op het bestemmingsplan is een indicatieve verbinding voor een fiets- en voetgangersverbinding ingetekend. De inrichting van de trage weg voldoet hieraan.

Aangezien op het bestemmingsplan een louter indicatieve verbinding werd ingetekend, kan niet gesteld worden dat voorgestelde ligging van de trage weg hiermee in strijd is.

c) Overeenstemming met ABR

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Wat de oppervlaktevereisten voor de fietsenstalling betreft, stelt artikel 5.6 ABR het volgende:

"§1 Ruimte voor bewoners – standaardfietsen

Bij een standaardfietsenstalling is 2,2 m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte.

Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6 m². Dit komt doordat de fietsen dicht bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Bij grote fietsenstallingen is het zelfs mogelijk om de nodige oppervlakte te verkleinen tot 1,5 m² per fiets door bijvoorbeeld dubbel gebruik van gangpaden en een combinatie van verschillende systemen om fietsen te stallen.

§2 [...]

§3 Ruimte voor bezoekers

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

De oppervlakte van de fietsenstalling voldoet niet aan voormelde normen. Artikel 5.7 laat evenwel toe om hierop af te wijken indien de aanvrager aantoont dat met een beperkte oppervlakte het vereiste aantal fietsen vlot kan gestald worden. Aanvrager toont aan dat alle gevraagde fietsparkeerplaatsen op een kwalitatieve efficiënte manier worden voorzien binnen de beschikbare ruimte. Om redenen van erfgoedwaardering werden de fietsparkeerplaatsen voor de student-bewoners en conciërge integraal voorzien als dubbellaagse stalling. Op die manier kan de berging meer ruimte-efficiënt ingericht worden.

De door appellanten opgeworpen vermeende strijdigheden met het ABR werden in het advies van het college van burgemeester en schepenen van 3 augustus 2026 omstandig weerlegd. Gelet op de deskundigheid en gedetailleerdheid alsook zorgvuldigheid van het advies, wordt bedoeld advies, na eigen onderzoek, volledig onderschreven en overgenomen.

d) Burgerrechtelijke aspecten

Eén van de beroepsargumenten heeft betrekking op de ligging van de trage weg, uitkomend op het eigendom van appellant (nr. 2393C2). Appellant stelt dat het niet wenselijk en niet mogelijk is om de trage weg in de toekomst via dit perceel te laten aansluiten op het jaagpad.

Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

2.10 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Lange Violettestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van een publieke trage weg. De gemeenteraad dient derhalve een beslissing te nemen over de ligging, breedte en uitrusting van deze gemeenteweg en eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad heeft in zitting van 26 januari 2026 een positieve beslissing genomen.

Tegen deze gemeenteraadsbeslissing werd beroep ingesteld door één van de beroepsindieners. Op 6 juli 2026 werd het beroep tegen de gemeenteraadsbeslissing via Ministerieel Besluit ontvankelijk, doch ongegrond verklaard. Bijgevolg blijft het besluit van de gemeenteraad van de Stad Gent behouden.

2.11 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het renoveren van de conventen Begga en Infirmierie en bijhorende pesthuisjes binnen het Begijnhof Ter Hoya tot een grootschalige studentenhuisvesting met 70 kamers en een conciërgewoning. Tevens wordt een fietsenstalling opgericht ten zuiden van het Begga convent en een nieuwe trage weg gerealiseerd.

De locatie van het gebouw is geschikt voor het voorzien van een grootschalige studentenhuisvesting, zijnde een voorziening waaraan in de stad Gent een zeer groot tekort is. De stad Gent kampt al enige tijd met een wooncrisis, waarbij onvoldoende (betaalbare) gezinswoningen te huur en te koop zijn. Zo'n 10.000 studenten in Gent zitten momenteel in een gezinswoning op kot. Hierdoor worden zo'n 3.700 gezinswoningen oneigenlijk gebruikt als studentenhuisvesting. Om deze woonmarktcrisis het hoofd te bieden zouden 10.000 studentenkamers extra moeten worden gerealiseerd. Bovendien is er al een bestaand tekort aan studentenkamers. Er zijn zowel wachtlijsten voor universitaire studentenhomes, als schaarste op de private studentenhuisvestingsmarkt.

Ook vanuit de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018, wordt de verdere ontwikkeling van grootschalige studentenhuisvesting gestimuleerd (pag. 210):

"We zorgen voor een voldoende en degelijk aanbod aan studentenhuisvesting. Gent is de studentenstad van Vlaanderen. We willen onze studenten een passend woonaanbod bieden.

Studenten zitten bij voorkeur op kot in de buurt van hun onderwijscampus, en vlak bij voorzieningen, hoogwaardig openbaar vervoer en vlotte fietsassen. We bewaken het evenwicht tussen studenten en bewoners in elke wijk.

Er wordt met de nodige voorzichtigheid onderzocht waar grootschalige studentenhuisvesting mogelijk is, zonder hinder te creëren voor de omgeving.

Door het faciliteren en stimuleren van een bijkomend aanbod aan grootschalige studentenhuisvesting, waarin ook rekening wordt gehouden met de woonwensen van studenten (mix van studentenkamers, studentenstudio's en studentenappartementen), hopen we de traditionele eengezinswoningen die dikwijls door studenten worden bewoond opnieuw in te kunnen zetten in de reguliere woningmarkt voor gezinnen."

Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna.

Dat de betrokken locatie een goede plek is voor dergelijke voorziening, blijkt uit de vaststelling dat de site gelegen is in de directe nabijheid van verschillende onderwijscampussen:

- UGent: Jozef Plateaustraat, Rozier, Blandijn, Ufo, Technicum, Hoveniersberg, Tweekerken, Sint-Pietersplein, Ledeganck,...
- Arteveldehogeschool: campus Sint-Annaplein, campus Kantienberg, campus Brusselsepoortstraat.

De faculteiten Letteren en Wijsbegeerte en vakgroep Architectuur en Stedenbouw blijven in het toekomstscenario van 3 universiteitsclusters bestaan onder de 'stadscluster'. Bijgevolg zullen er in de omgeving van de Plateaustraat, Rozier, Blandijn studentenvoorzieningen blijvend nodig zijn.

De site beschikt verder in de directe omgeving over een groot aandeel aan ondersteunende voorzieningen, zoals supermarkten (oa. Carrefour Sint Lievenspoort, toekomstige Delhaize in de Sint-Annakerk,...). In de directe omgeving zijn verschillende eet- en drinkgelegenheden aanwezig. Ook cinema Studioskoop (ontspanning) en de bibliotheek zijn vlakbij.

De site bevindt zich in de directe nabijheid van verschillende vervoersnetwerken, waaronder verschillende tram- en buslijnen richting Sint-Pietersstation en Zuid langs de Zuidparklaan. Deze bereikbaarheid is essentieel in de overweging dat de Stad inzet op duurzame vervoersmiddelen bij studenten en geen parkeerplaatsen toelaat. Bij het project is een ruime afgesloten fietsenberging voorzien, welke vlot bereikbaar is zonder hierbij het Begijnhof zelf te moeten doorkruisen. Hierdoor wordt het rustige karakter van het Begijnhof niet in het gedrang gebracht.

Eén van de beroepsgrievens is het reeds hoge aandeel aan studentenpopulatie in de buurt. Indien voor een bepaalde wijk geen studentenunits meer kunnen toegestaan worden omwille van een overbezetting dient dit aangetoond te worden aan de hand van concrete cijfers t.o.v. het bevolkingsaantal van die wijk. Appellanten tonen niet concreet aan de hand van cijfers aan dat er sprake is van een onevenwicht. Uit een recente studie (2023) van Steunpunt Wonen

'Studentenhuisvesting, een analyse van het Vlaams huisvestingsbeleid' blijkt dat het aantal afgeleverde conformiteitsattesten voor de zone rond het Begijnhof 16% bedraagt, hetgeen eerder laag is in vergelijking met de andere zones in de buurt vlakbij verschillende campussen van UGent (aandeel loopt op tot 31%).

Een groot deel van de studenten woont in de buurt in gewone herenhuizen. Door in te zetten op bijkomende grootschalige studentenhuisvesting, kunnen deze herenhuizen op de lange termijn terug naar gewone gezinnen gaan.

De buurt kent een multifunctioneel karakter, met naast woningen en studentenhuisvesting een basis- en secundaire school (Nieuwen Bosch), kinderdagverblijf, Studioskoop, toeristisch logies, handels- en recazaken en kantoren. Juist omwille van deze grote diversiteit aan functies wordt de inbreng van bijkomende studentenkamers niet als problematisch ervaren. Binnen een monofunctionele woonomgeving zou de komst van dergelijke grootschalige studentenhuisvesting meer overlast met zich meebrengen.

Door grotere projecten voor studentenhuisvesting te stimuleren, kan meer worden ingezet op beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal (afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, afvalverzameling ...). Op die manier kan overlast vermeden worden. Ervaring leert dat een groot complex met excellent beheer doorgaans minder zwaar doorweegt op de buurt dan een klein studentenhuis zonder enige vorm van beheer en onderhoud. Binnen het project is een conciërgewoning als permanent aanspreekpunt voorzien. Bij de aanvraag werd een beheersovereenkomst gevoegd waarin de aanvrager zich verbindt tot het voorzien van een meldpunt voor klachten en het opmaken van een huishoudelijk reglement. Er werd bij de aanvraag reeds een draft van het huishoudelijk reglement toegevoegd.

Tenslotte heeft de stad Gent een studentenpreventiewerker om het samenleven tussen studenten en vaste inwoners te bevorderen en te bemiddelen bij conflicten.

De herbestemming van de gebouwen tot een grootschalige collectieve huisvesting voor studenten wordt bijgevolg stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving geacht.

De nieuwe functie kan worden ingebracht in de historische gebouwen met respect voor de erfgoedwaarden. De bestaande plattegrond, dragende structuur en indeling vormt het uitgangspunt voor het intekenen van de units. Hierbij is maximaal rekening gehouden met de aanwezige structuren en erfgoedelementen. Nieuwe ingrepen situeren zich voornamelijk in de zwaarst door brand aangetaste delen van het Begga convent. De bestaande gebouwen met hun typologie, binnenkoeren (zie ook punt 11.3), gevels, dragende structuren, ruimtelijke indeling en waardevolle interieurelementen worden maximaal behouden en gerestaureerd.

Zowel door het Agentschap Onroerend Erfgoed als door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed werd een gunstig advies verleend.

"...

De commissie vindt het positief dat er met dit project een nieuwe toekomst wordt gezocht voor een erfgoedsite die vandaag in slechte bouwfysische en -technische toestand verkeert. Het gekozen programma kan ingebracht worden met behoud van de typische binnenindeling en het historisch ruimtegebruik in de gebouwen, die oorspronkelijk ook een hoge woondensiteit kenden. De commissie waardeert dat de typerende conventcellen aanwezig blijven en dat elk pesthuisje herkenbaar blijft als aparte entiteit. De nieuwe toevoegingen zijn voornamelijk geconcentreerd in de meest beschadigde delen van het Begga Convent en worden voornamelijk uitgevoerd als niet-dragende structuur of volgens het box-in-box-principe. Naast de herbestemming, gaat de projectaanvraag uit van een restauratievisie die volgens het premiedossier gestoeld is op uitgebreid bouwhistorisch en stabiliteits-technisch onderzoek en stratigrafisch kleurenonderzoek om de erfgoedelementen en -kenmerken maximaal te behouden en versterken.

..."

Tussen de gebouwen (Infirmierie en bijgebouwen/Begga convent en Infirmierie en pesthuisjes) bevinden zich 2 binnentuinen. Eén van deze binnentuinen is op heden volledig verhard met betontegels. Deze zal worden onthard, op enkele paden na welke noodzakelijk zijn om toegang te

verlenen tot de gebouwen. Beide binnentuinen worden opnieuw aangelegd in de geest van het Begijnhof.

Door de hoofdtoegang tot de studentenhuisvesting te voorzien aan de buitenzijde van het Begijnhof, via de zuidelijk gelegen bestaande parking, zal er geen noemenswaardige bijkomende passage zijn door het Begijnhof zelf. Ook de gemeenschappelijke ruimtes zijn zorgvuldig gepositioneerd binnen de gebouwen zodat ze gericht zijn naar het eigen gebouwencomplex of zich in het dak bevinden en dus geen hinder geven naar de aanpalende panden binnen het Begijnhof. Ook de binnentuinen zijn omwille van hun omsloten karakter en inrichting bestemd voor rustig gebruik. Het huishoudelijk reglement verbiedt het gebruik van de tuinen tussen 22u en 6u evenals het veroorzaken van geluidshinder in de tuinen.

Hierdoor wordt gegarandeerd dat het rustige karakter van het Begijnhof behouden blijft.

De studentenkamers zijn voldoende kwalitatief en ruim in oppervlakte. Er werd bij het ontwerp voldoende aandacht geschonken aan daglichttoetreding en openheid van de kamers. Bij de pesthuisjes wordt gewerkt met een vide om het nodige licht te laten invallen.

Er worden voldoende gemeenschappelijke ruimtes voorzien, leefruimtes en keukens.

Ter hoogte van de bestaande parking en de Vijfwindgatentuin wordt een nieuwe fietsenberging opgericht. Deze fietsenstalling wordt vanuit erfgoeddoogpunt als volgt beoordeeld door de VCOE:

"Wat de fietsenstalling betreft, betreurt de commissie dat er geen overkoepelende visie werd ontwikkeld voor de ontsluiting van het Klein Begijnhof met inbegrip van de parking in de Vijfwindgatentuin. Het dossier biedt onvoldoende duidelijkheid over hoe de globale ontsluiting van het Klein Begijnhof in de toekomst georganiseerd zal worden. Omdat de aangrenzende parking niet meegenomen kan worden in het projectgebied blijkt de enige mogelijkheid tot inplanting van de fietsenstalling binnen de Vijfwindgatentuin. De commissie stelt vast dat de fietsenstalling noodzakelijk is om de vervallen site nu al te kunnen herbestemmen, en dus globaal op te waarderen. Bijgevolg acht de commissie deze ingreep aanvaardbaar als voorlopige oplossing. Het betreft een reversibele ingreep die gemilderd kan worden met aangepaste materialisatie en mits de fietsenstalling beperkt wordt tot de noodzakelijke oppervlakte. De VCOE verwijst daarbij naar het beheerplan voor de toekomstige ontwikkeling van de parking en de Vijfwindgatentuin. De commissie onderschrijft aldus de voorwaarde van het agentschap Onroerend Erfgoed, die stelt dat de inplanting van de fietsenstalling herbekeken dient te worden bij de geplande heraanleg van de parking en vraagt om de vergunning van de fietsenstalling te beperken tot vijf jaar."

De inplanting van de fietsenstalling is vanuit erfgoeddoogpunt niet ideaal. De fietsenstalling betreft evenwel een gemakkelijk verwijderbare constructie, ten andere legt het Agentschap Onroerend Erfgoed ook op dat de luifel slechts 50cm mag uitsteken. Door de vergunning voor de fietsenstalling te beperken tot 5 jaar, wordt aanvrager verplicht om een optimalere en betere inplanting van de fietsenstalling te onderzoeken, in lijn met de visie opgenomen in het goedgekeurde beheerplan waarin het verwijderen van de bestaande parkeerinfrastructuur en heraanleg ervan is opgenomen als doelstelling.

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

De derden stellen onder meer dat er bomen moeten gekapt worden, wat in deze tijden niet meer verantwoord is, dat alles moet gedaan worden om deze te behouden, dat deze plek wel degelijk natuurwaarden heeft; dat de bewoners schade zullen ondervinden, dat het gebouw te groot is, en de afvalberging te klein, dat de riolering niet aangepast is op het gevraagde, dat de site niet voldoende bereikbaar is voor de hulpdiensten, dat de fietsenstalling de opstelplaats blokkeert, dat de site geklasseerd is als Unesco werelderfgoed, dat zichtbare rookluiken geplaatst worden, dat een tuin afgesloten wordt, dat een beschermde biotoop aangetast wordt, dat de woonkwaliteit ernstig aangetast wordt; dat de stad een kotenstop aankondigde, dat deze wijk al een te grote kotdichtheid kent, dat dan ook geen extra koten te verantwoorden zijn, dat geen exclusieve verhuur voor studenten voorzien wordt, dat het gevraagde strijdig is met het BRV, dat sociale woningen op deze site aangewezen zijn, dat hier geen woonproject beoogd wordt, dat de vergunning dan ook moet geweigerd worden; dat de tijdelijkheid van de fietsoplossing moet bewaakt worden, dat de demografie van deze stad en de studenten onvoldoende onderzocht is;

De aanvrager stelt onder meer dat de aanvraag goed doordacht is, dat er natuurstudies gemaakt werd, dat de te rooien boom niet in al te beste staat is, dat het pand in kwestie uitgebrand is, dat met deze aanvraag dit gebouw een nieuw leven krijgt, dat de problematiek met betrekking tot de doorgangsweg afgehandeld is, dat een RUP van tel is op deze plek.

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.

2.13 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024151067 ingediend door MM Heritage bv kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV5 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024151067 ingediend door MM Heritage bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV5, onder volgende voorwaarden:

- De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/33871> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- Naleven van de voorwaarden uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 28 oktober 2025:
 - *De verhoging van de dakvlakken t.g.v. de nieuwe geïsoleerde dakopbouw mag de aansluitingen met de topgevels niet in het gedrang brengen. Zoals vermeld in de verantwoordingsnota is enkel een verhoging van de topgevels met één strek toelaatbaar.*
 - *Er wordt een stalen luifel voorzien om de hoofdtoegang in de achtergevel duidelijk afleesbaar te maken. De stalen luifel moet afgewerkt worden in een wittint die aansluit bij de gekaleide achtergevel om de luifel zoveel mogelijk te laten opgaan in het grotere geheel.*
 - *Geprofileerde historische deuren in ruimtes met een rijke interieuraankleding moeten vervangen worden door een RF-deur met dezelfde profilering;*
 - *In de stadsmuur ter hoogte van de pesthuisjes zijn schietgaten bewaard gebleven. In de aanvraag wordt voorgesteld om de schietgaten te verbreden om de lichtinval te maximaliseren en om schrijnwerk te plaatsen ter hoogte van het schietgat. Het verbreden van het schietgat doet afbreuk aan de erfgoedwaarde, deze moet intact bewaard blijven. Het schietgat mag wind- en waterdicht afgewerkt (en geïsoleerd) worden, maar de nieuwe toevoeging moet geheel reversibel zijn en mag de historische bouwsporen niet verstoren.*
- *Behoud van houtig erfgoed:*
 - *De aannemer stelt een European Tree Worker en European Tree Technician aan voor begeleiding tijdens de werf. De ETW is op de hoogte van alle werken die rond bomen moeten gebeuren. De ETT controleert of de werken correct worden uitgevoerd. De ETT is regelmatig aanwezig tijdens de werfvergaderingen en rapporteert hierover aan alle partijen.*
 - *Opmaak van een plaatsbeschrijving van de bomen voor aanvang van de werken.*
 - *De boombeschermingszones worden voor aanvang van de werken met werfhekkens afgebakend. De gebods- en verbodsbepalingen worden zichtbaar aangebracht aan de werfhekkens. Alle aannemers krijgen deze doorgestuurd. Werken in de boombeschermingszone kan enkel onder begeleiding van de ETW. De plaatsing van de werfhekkens staat in het boombeschermingsplan pag. 16.*

- *Het werfinrichtingsplan wordt minstens 14 dagen voorafgaand aan de start van de werken overlopen met de verantwoordelijke ETT en de erfgoedconsulent landschap.*
 - *Verwijderen van bomen in de binnentuinen:*
 - *De binnentuinen worden na afronding van de werken plantklaar gemaakt door het losmaken van de bodem, het voorzien van plantgaten in met compost verrijkte teelaarde en de aanplant van minstens twee bomen van tweede of derde orde die passen binnen de context, bijvoorbeeld Kweepeer (*Cydonia oblonga*), mispel (*Mespilus germanica*), of een andere boom met een specifieke bloei- of fruitwijze die het zelfvoorzienende karakter van het Begijnhof onderstreept.*
 - *Het plaatsen van de fietsenstalling:*
 - *Bij een toekomstige ontwikkeling van het westelijke gedeelte (momenteel in gebruik als parking) wordt de fietsenstalling herbekeken in het totaalconcept met het oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting (in overeenstemming met visie in landschapsbeheersplan, pag. 67).*
 - *Voorafgaand aan de start van de werken moet de kroon gesnoeid worden door een ETW.*
 - *De grondophoging onder de monumentale plataan wordt verwijderd onder toezicht van een ETW.*
 - *Een boomverzorger met ervaring in veteraan boombeheer (VETcert) controleert de huidige verankering en stelt een aangepaste verankering voor indien noodzakelijk.*
 - *De overdekking van de fietsenstalling kent een maximale oversteek van 50 cm. De maximale breedte van het dak bedraagt 280 cm in plaats van 430 cm.*
 - *Het pad langs de fietsenstalling wordt voorzien van een drukspreidende constructie met funderingssubstraat, teelaarde en grasmengsel.*
 - *De aanvrager voorziet een haag van eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*) die op een maximale hoogte van 110 cm wordt beheerd.*
 - *Naleven van de voorwaarden uit het advies van de VCOE van 22 mei 2026:*
- De commissie vraagt:*
- *om de rookluiken zo goed als mogelijk te integreren in de pannendaken door ze in het pannenvlak te plaatsen en een zo slank mogelijke profilering te kiezen;*
 - *met de stedelijke erfgoeddienst en de brandweer te bekijken of historische deuren brandwerend te maken zijn of dat desgevallend andere maatregelen te treffen zijn, zodat de deuren zelf behouden kunnen blijven;*
 - *om de stalen luifel boven de hoofdinkom in de achtergevel van het Begga Convent te supprimeren;*
 - *om de vergunning van de fietsenstalling te beperken tot vijf jaar. Bij de toekomstige ontwikkeling van de Vijfwindgatentuin en parking, moet de fietsenstalling worden herbekeken in het totaalconcept met oog op optimalisatie en verbetering van de inplanting, in overeenstemming met de visie in het landschapsbeheerplan en de voorwaarde gesteld door het agentschap Onroerend Erfgoed.*
 - *De milderende maatregelen zoals voorgesteld in de natuurtoets van 25 juni 2025 dienen te worden nageleefd:*
 - *De gebouwen dienen gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van gierzwaluwen, vleermuizen en andere soorten die gebruik maken van oude gebouwen voor de werken van start gaan. Als er vleermuizen zouden worden aangetroffen in de gebouwen dienen de werken te worden uitgesteld. Verstoring wordt vermeden tijdens de kraamperiode (half mei tot eind juli) en de winterslaap (eind oktober tot midden maart), wanneer vleermuizen extra kwetsbaar zijn.*
 - *Het groen in de binnentuin wordt verwijderd buiten de schoontijd, de periode tussen 1 april en 30 juni waarin geen storende werken mogen worden uitgevoerd. Voor vogels omvat deze periode het broedseizoen, waarin ze zich wijden aan nestbouw, eierlegging en het grootbrengen van hun kroost.*
 - *Er worden geen pesticiden en meststoffen op het perceel gebruikt.*

- Er worden geen exoten aangeplant of geïntroduceerd.
- Er wordt zo veel mogelijk open ruimte vrijgehouden van verhardingen om het oorspronkelijke ecotoop en biotoop op het projectgebied te behouden.
- Indien afsluitingen gebruikt worden: enkel faunavriendelijke afsluitingen (grotere mazen onderaan, geen betonplaat onderaan) gebruiken zodat minder mobiele soorten (bijvoorbeeld Europese egel, padden en salamanders) makkelijk tussen tuinen kunnen migreren.
- Vermijd verstoring van dierlijk nachtleven: Er wordt bij voorkeur geen verlichting geplaatst zowel tijdens de werffase als bij tijdens het bewonen zelf. Indien onmogelijk, wordt buitenverlichting enkel toegepast waar echt nodig en branden deze enkel wanneer gebruikers passeren (bewegingsdetectoren), met beperkte lichtintensiteit en zo weinig mogelijk strooilicht (aangepaste armaturen, naar beneden gericht); bijvoorbeeld met amberkleurige lampen (kleurtemperatuur < 2700 K).
- De maatregelen opgenomen in de BEA en Boombeschermingsplan van 26 juni 2025 dienen te worden nageleefd.
- Naleven van de voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen Farys, Fluvius, Proximus en Wyre.
- Naleven van de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 februari 2026.

Onder volgende lasten:

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

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

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

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

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U 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 raadsman 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 onderwijsinstellingsnummer.

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 Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Ghysens Steven
Signed at: 2026-09-24 14:24:27 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

