



---

**2025\_CBS\_03136 OMV\_2023165750 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen  
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.  
Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Lindenlei BV met als contactadres Sint-Jakobsstraat 70, 8000 Brugge heeft een aanvraag (OMV\_2023165750) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 2024. De aanvraag werd op 12 december 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 12 februari 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone
- Adres: Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 13 februari 2025.

## **ADVIES**

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 12 december 2024 in eerste aanleg.

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2024 in eerste aanleg

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

### **1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP**

1. Impact op zon- en lichtinval
2. Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent – groenklimaatas
3. Ontwerp buurtpark

4. Bicycle urbanism
5. Verkeersdruk
6. Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent
7. Parkeerdruk en schrappen buurtparking
8. Prestigieus project
9. MER-screening
10. Discrepantie bouwhoogte
11. Onvolledigheid van de aanvraag
12. Onwettige vergunningsvoorwaarde
13. Niet realiseerbare werken
14. Privacy – ramen kopgevel nieuwbouw
15. Integriteit van de stadsdiensten en betrokken beleidsverantwoordelijken
16. Niet uitgevoerde MOBER
17. Advies MOBBED

## 2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

### 2.1. Impact op zon- en lichtinval

Herhaling van de bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *De zonnepanelen van de aanpalende woning zullen door de nieuwe constructie veel minder zon opvangen.*

Bespreking: Dat de bebouwde omgeving in een stad verandert en dit ook een impact kan hebben op bezonning van bestaande panden en daken, is in stedelijke context niet ongebruikelijk. De aanwezigheid van private zonnepanelen kunnen echter geen claim leggen naar beperking van bebouwing op nabijgelegen percelen.

### 2.2. Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent – groenklimaatas

Herhaling van de bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *De aanwezigheid van het parkje aan de Lindelei wordt als argument gebruikt om een hoog gebouw te verantwoorden op een plek waar volgens de nota Ruimte voor Gent een lokale verbreding van de groenklimaatas is voorzien.*

Bespreking: De Lindelei en aanpalende projecten maken inderdaad deel uit van het groen binnenstedelijk netwerk van het groenklimaatassensysteem. Op iedere plek van dit systeem wordt er bekeken hoe **op maat** de groenklimaatas verder uitgebouwd kan worden. Omwille van de historische bebouwing die behouden blijft en de toegankelijkheid van de ondergrondse parking van op de Lindenlei, zijn de Stad Gent en de private partner overeen gekomen om een woongroenzone te ontwikkelen achter de gebouwen en die visueel, ecologisch en functioneel te verbinden door een bredere groene Sint-Agnetestraat. Hiervoor wordt De Sint Agnetestraat verbreed (nieuw rooilijnplan) en zal een parking van de Stad Gent onthard en ingericht worden door de private ontwikkelaar. Dit komt bovenop de groenlast. Door de groenlast en de vergroende parking te realiseren als één woongroenzone wordt kwalitatiever groen ontwikkeld dan wanneer men groen langsheen de Lindelei zou realiseren. Een

groenzone langs de Lindelei zou zeer sterk versnipperd zijn omwille van verschillende padeninfrastructuren. Het huidige scenario is een kwaliteitsvoller alternatief dan een groenzone langsheen de Lindelei, waarbij woonontwikkeling en kwalitatieve vergroening gecombineerd worden.

***Argument 2:** In het project wordt voorbijgegaan aan het volwaardig uitbouwen van een groenas langs de Lindelei. Ook van het voorzien van een groene ruimte op de hoek van de Lindelei en de Sint-Agnetestraat als verbinding naar de achterliggende wijk is geen sprake.*

*In de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent wordt gesteld dat de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw moet ingenomen worden als openbare groenzone om de achterliggende wijk bij de groenas te betrekken.*

*In het voorliggende project wordt de groenzone gereduceerd tot een verbreding van de Sint-Agnetestraat die dan nog volgens de toelichtingsnota (p.17) niet enkel in functie staat van meer groen maar ook in functie van de toegang voor de hulpdiensten. Uit de bijgevoegde plannen en beelden blijkt dat dit 'meer groen' zal bestaan uit drie bomen en een aantal plantvakken met vaste planten. Dit kan bezwaarlijk een volwaardige groen- en klimaatas worden genoemd.*

*De aanleg van een toegang voor de brandweer moet bovendien volgens de nota Ruimte voor Gent buiten de groenzone worden voorzien.*

*Op onze vraag welke bomensoorten er zullen worden geplant en hoeveel van eerste grootte staat in de bespreking van de bezwaren geen antwoord. Het belang van hoogstammige bomen van passende grootte is niet te onderschatten, staat nochtans te lezen in de nota Ruimte voor Gent.*

**Bespreking:** Er worden in Ruimte voor Gent geen specifieke richtlijnen opgenomen voor de Sint-Agnetestraat. Op iedere plek langs een groenklimaatas wordt de groenklimaatas op maat uitgebouwd, waarbij gezocht wordt naar een optimale combinatie van ontwikkelingsmogelijkheden en de realisatie van bijkomend groen. Bij de opmaak van het huidige plan is dit gebeurd. Stad Gent kan dan ook akkoord gaan met de uitbouw van de groenklimaatas op deze manier. We bevinden ons in de binnenstad, de ruimte is er beperkt. De verbreding van de Sint-Agnetestraat (ten koste van private eigendom) en de realisatie van een aantal bomen en plantvakken als groene doorsteek is beperkt, maar zeker een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie, en binnen de context van de binnenstad voldoende om als groene doorsteek naar de woongroenzone te fungeren als onderdeel van de groenklimaatas.

Het is uiteraard de bedoeling om, waar de ruimte beschikbaar is zoals in de woongroenzone, met bomen van 1<sup>ste</sup> grootteorde te werken. Er wordt gestreefd naar een menging van soorten en groeivormen, er worden ook bomen van 2<sup>de</sup> grootteorde voorzien. De intekening van de boomkruinen op de ontwerpplannen suggereren deze variatie. In de fase van het technisch dossier wordt de exacte soortenkeuze vastgelegd, rekening houdend met de principes van menging en maximaal gebruik van inheemse soorten.

***Argument 3:** Er wordt in eerste aanleg niet voldoende geargumenteed waarom een forse éénstammige linde (plantmaat 180-200, met aandacht voor voldoende ondergrondse ruimte en een duidelijk engagement voor de nazorg) op dit binnenplein niet kan.*

**Bespreking:** Tijdens het voortraject is de keuze van de boom uitvoerig besproken geweest, waarbij ook vanuit erfgoedwaarde bepaalde eisen werden gesteld.

Wat niet wordt voorzien in een aanvraag, moet niet worden geargumenteed bij de beoordeling van een omgevingsaanvraag.

### **2.3. Ontwerp buurtpark**

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argumenten:

#### Argument 1:

*De vraag of het project voldoet aan de 3+30+300-regel werd niet behandeld in eerste aanleg.*

Bespreking: De 3+30+300-regel is een leidraad, geen dwingend voorschrift. Bijgevolg moet deze niet expliciet afgetoetst worden bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag.

Het is een regel die wordt toegepast om op wijkniveau af te toetsen of in een wijk voldoende bomen, voldoende schaduw en voldoende openbaar recreatief groen op wandelafstand zijn. Kortom: of een wijk klimaatrobuust is. De regel wordt niet op projectniveau toegepast. Een project kan wel bijdragen aan een klimaatrobuuste wijk. Op projectniveau past de Stad Gent haar stedenbouwkundig gewenste ontwikkelingen (o.a. groenklimaatassen) en instrumenten (o.a. groenlast) toe om voldoende (openbaar) groen in ieder project te realiseren en het waardevolle bestaande groen te behouden. Bij dit project werd onder meer de groenlast in relatie tot bouwprogramma, de visie groenklimaatassen, IPOD IV (klimaatrobuust openbaar domein) toegepast. Dit project zal voorzien in meer groen dan de huidige situatie en bouwt op deze manier mee aan de groenklimaat en een klimaatrobuuste wijk.

#### Argument 2:

*Er wordt verwezen naar volgend fragment uit het advies van Brandweerzone Centrum: "Er wordt benadrukt dat de bestaande parking, die de bereikbaarheid van de achtergevel van de school verzekert, slechts kan vervallen – voor de aanleg van het park- wanneer de speelplaats van de school heraangelegd is zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt."*

*De realisatie van het park op de bestaande parking van de school is dus afhankelijk van de heraanleg van de speelplaats van de school. Dit impliceert dat er een voorwaarde is opgenomen in de vergunning tot noodzakelijke realisatie van het park conform het RUP dat afhankelijk wordt gesteld van een onzekere gebeurtenis die door toedoen van derden moet worden gerealiseerd en dit zonder enige tijdsbepaling. Dit is een totaal ontoelaatbare voorwaarde. De voorwaarde is niet voldoende precies en wordt afhankelijk gesteld van de wil en tussenkomst van derde.*

Bespreking: Er wordt verwezen naar het door de brandweer uitgebracht advies voorafgaand aan de ontwikkelingen op de projectsite. Reeds op 13 oktober 2021 werd door de Brandweer Zone Centrum een verslag (kenmerk 050346-003/SS/2021) opgemaakt voor basisschool De Stadspoort met betrekking tot de brandveiligheid van de school. In dat verslag werd vastgesteld dat de brandweertoegang tot de speelplaats vanaf de lepenstraat niet voldoet, en moet worden aangepast. In het kader van het voortraject werd dit ook besproken met Dienst FM Onderwijs. De omgevingsaanvraag voor de geplande werken aan de school, waar de heraanleg van de speelplaats deel van uitmaakt, wordt eerstdaags ingediend. De brandweertoegang wordt binnen dit dossier voorzien via de voorgevel aan de lepenstraat, waardoor de gewenste bereikbaarheid via de achtergevel vervalt.

### **2.4. Bicycle urbanism**

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argumenten:

Argument 1: *Het fietsstraat-karakter van de Lindenlei wordt geschonden: het toevoegen van gemotoriseerd verkeer aan de Lindenlei via de Sint-Agnetestraat is in strijd met het statuut van fietsstraat, waar autoverkeer enkel toegelaten is als gast en fietsers altijd voorrang hebben. De bespreking van het bezwaar in eerste aanleg negeert de kern van de bezwaren, met name de interactie tussen gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer op de Lindenlei. Het plaatsen van*

*paaltjes en verkeerslichten biedt geen structurele oplossing voor de conflicten en verhoogde verkeersdruk.*

Bespreking: Een fietsstraat sluit gemotoriseerd verkeer en/of nieuwe bouwprojecten niet uit; wel mag de fietser de hele breedte van de rijbaan gebruiken en mogen wagens niet sneller dan 30 km/u rijden. Voor verkeer dat uit zijstraten een fietszone inrijdt, gelden de algemene verkeersregels. Er werd hiermee bij het ontwerp rekening gehouden en milderende maatregelen werden in die zin voorzien. De gemeenteraad keurde de aanpassingen aan de gemeentewegen in kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag goed en deed dit op basis van de criteria uit het gemeentewegendecreet, die nemen de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit als uitgangspunt.

Argument 2: *Onvoldoende aandacht voor de verkeersveiligheid van de scholenomgeving.*

Bespreking: De in- en uitritten van het project bevinden zich in de tegenovergestelde hoek van het bouwblok dan de toegang tot de school. Bovendien is het aantal nieuwe woningen beperkt, waardoor er geen grote bijkomende verkeerstromen worden verwacht. De impact op de verkeersveiligheid in de omgeving van de school, is bijgevolg klein.

## **2.5. Verkeersdruk**

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument 1: *De verwachte verkeersbewegingen als gevolg van het project zijn aanzienlijk, met een mogelijk geschatte toename van 666 tot 1.110 verkeersbewegingen per dag.*

*Deze inschatting is gebaseerd op erkende wetenschappelijke methodieken die gebruik maken van Vlaamse kengetallen en mobiliteitsrichtlijnen:*

- *Woonfunctie (39 wooneenheden): 117 tot 156 bewegingen per dag.*
- *Kantoren (2.968 m<sup>2</sup>): 148 tot 296 bewegingen per dag.*
- *Horeca (636 m<sup>2</sup>): 191 tot 318 bewegingen per dag.*
- *Parkeerplaatsen (83): 160 tot 240 bewegingen per dag.*

Bespreking: De toename van de verkeersbewegingen in deze stedelijke context wordt hier **zwaar** overschat. De verkeersdruk zal met het project inderdaad in beperkte mate toenemen, dit is echter eigen aan woonprojecten in de stad. Het project voorziet de nodige maatregelen voor het bewaren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk, zoals ondergronds parkeren, het verbreden en aanleggen van de Sint-Agnetestraat, het voorzien van een doorgang voor de actieve weggebruiker door het park, etc...

## **2.6. Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent**

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *Er worden in het project 33 parkeerplaatsen voor kantoren en 31 parkeerplaatsen voor de woonentiteiten voorzien. Hiermee worden de maxima van de parkeerrichtlijnen overschreden.*

*In de beschrijvende nota van de projectontwikkelaar staat in het overzicht van de timing dat het ontwerpproces van start is gegaan eind 2022. Het terrein bevindt zich echter sinds 3 oktober 2022 in de rode parkeerzone, en de beslissing om de parkeerzones te wijzigen werd reeds in juni 2022 gecommuniceerd. Niettemin zijn hier de parkeerrichtlijnen van de oranje zone toegepast.*

Bespreking: De Gentse autoparkeerrichtlijnen zijn niet verordenend, enkel richtinggevend.

De ontwerprichtlijnen voor het project werden goedgekeurd door het CBS op 8 juli 2021, toen het terrein zich nog in oranje zone bevond. Deze richtlijnen werden meegegeven aan potentiële kopers van de GO-scholensite, op basis waarvan een bod kon worden uitgebracht.

Rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur, werd ook bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag vastgehouden aan de tijdens het voortraject meegegeven richtlijnen.

### **2.7. Parkeerdruk en schrappen buurtparking**

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *Er is geen enkele garantie dat de parkeerplaatsen voor de buurt zullen voorbehouden worden. Er is géén gebruiksscenario en er is geen duidelijkheid over wie in aanmerking komt voor een parkeerplaats. Er worden slechts 15 van de 24 parkeerplaatsen gecompenseerd.*

*De 15 parkeerplaatsen waarvan sprake vertegenwoordigen een verkoopwaarde van 900.000€ ! (Bron: VDD Project Development).*

*De exploitatie van deze buurtparking en het dagelijks beheer of toezicht is onduidelijk.*

Bespreking: Parkeerplaatsen op openbaar domein zijn geen absoluut recht, er geldt dus geen verplichting om het verdwijnen van parkeerplaatsen 1 op 1 te compenseren. Het buurtpark dat ervoor in de plaats komt, is ook een meerwaarde voor de buurt. Het feit dat er in het project meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden, zodat die ook aan de buurtbewoners kunnen ter beschikking gesteld worden, is positief. De manier waarop dit zal gebeuren, is nog voorwerp van verder overleg tussen de initiatiefnemer en Stad Gent.

Argument 2: *Ongeoorloofde overdracht van publieke middelen*

*De schijnbaar gratis overdracht van 23 publieke parkeerplaatsen aan een private ontwikkelaar, zonder gegarandeerde toegang voor buurtbewoners, roept juridische vragen op:*

- *Geen waarborg voor algemeen belang: De overdracht lijkt de belangen van de private ontwikkelaar te dienen, terwijl de rechten van de buurtbewoners onvoldoende zijn gegarandeerd.*
- *Risico op betaalde toegang: Als de nieuwe parkeerplaatsen niet gratis zijn, wordt de parkeermogelijkheid minder toegankelijk voor buurtbewoners.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vereist dat publieke middelen worden beheerd in overeenstemming met het algemeen belang en dat dit transparant wordt gecommuniceerd.*

Bespreking: Het betreft hier in geen geval een gratis overdracht, aangezien de site van de buurtparking eigendom blijft van Stad Gent. De aanleg van het park op de voormalige parking wordt binnen deze aanvraag bovendien opgelegd als stedenbouwkundige last. De kosten voor de heraanleg van dat perceel tot deel van een nieuw publiek park worden integraal gedragen door de private initiatiefnemer. Ook het voorzien van bijkomende plaatsen in de ondergrondse parking die ter beschikking van de buurt moeten worden gesteld en dus een surplus zijn bovenop de parkeerbehoefte die het project zelf genereert, brengt voor de aanvrager een financiële kost met zich mee. Beide elementen betekenen een meerwaarde voor de buurt en dus het algemeen belang. De aantijging als zouden hier ongeoorloofd publieke middelen overgedragen worden is dus totaal onterecht.

## **2.8. Aantasting waarde van de aanpalende eigendommen**

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *Financieel verlies voor vakantieverblijf dat niet verhuurd zal kunnen worden tijdens de duur van de werken. In het dossier is geen enkele vorm van compensatie ingebouwd voor dit verlies van huurinkomsten.*

Bespreking: Een eventueel effect op de waarde van aanpalende eigendommen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

## **2.9. Discrepancie bouwhoogte**

Argument 1: *De bouwhoogten, zoals ingevuld in het omgevingsloket, betreffen een nokhoogte van 18,31 m en een kroonlijsthoogte van 14,94 m. De ingediende en opgeladen plannen op het omgevingsloket vermelden echter andere bouwhoogten. In de plannen is er sprake van een nokhoogte van 25,75 m en een kroonlijst hoogte van 22,39 m.*

*Het gaat aldus om een aanzienlijk discrepantie wat betreft de bouwhoogten in de omgevingsvergunningaanvraag. Door deze discrepantie is het betrokken publiek niet afdoende geïnformeerd wat betreft de effectieve bouwhoogten van de nieuwbouw, wat maakt dat deze aanvraag niet als volledig en ontvankelijk aanzien kan worden, en voorliggende aanvraag geweigerd dient te worden.*

Bespreking: De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het trottoirpeil, waarbij de hoogtes wel degelijk correct werden ingevuld.

De bouwhoogtes op de plannen moeten worden bekeken ten opzichte van de trottoirhoogte op de plannen, die hier op +/- 7,45 m ligt (nulpas van de gebouwen ligt op +7,59 m).

Het betreft weliswaar een verschillende weergave van de bouwhoogtes, maar daarom geen discrepantie. De bouwhoogtes staan voldoende duidelijk vermeld in het dossier en op de plannen, het dossier is niet strijdig met de voorschriften.

## **2.10. Onvolledigheid van de aanvraag**

Argument: *Uit het advies van Farys blijkt dat er heel wat gegevens ontbreken die een precies beeld moeten geven van de effecten van het project, onder meer met betrekking tot de hydraulische nota. De noodzakelijke aanvullingen en vervolledigingen zijn dermate ingrijpend dat er bezwaarlijk kan worden gesteld dat de plannen voldoende elementen bevatten om het dossier positief te kunnen adviseren.*

Bespreking: De door Farys gevraagde aanvullingen zijn volgens de normenboeken geen verplicht aan te leveren stukken voor een omgevingsaanvraag.

De aan te vullen stukken zijn wel relevant in het kader van het nog op te maken technisch dossier dat voor de wegenis- en rioleringswerken en het openbaar groen moet worden opgemaakt zodat die werken ook voldoen aan alle technische voorschriften en naderhand kunnen worden overgedragen naar het openbaar domein.

## **2.11. Onwettige vergunningsvoorwaarde**

Argument: *Door de deels ongunstige beoordeling door erfgoed kan worden gesteld dat de aanvraag is vergund onder voorwaarden van uitsluiting van bepaalde werken omdat de aanvraag onvolledig was. De aanvraag werd ten onrechte als volledig en ontvankelijk beoordeeld. Gelet op art. 7 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan de aanvraag niet afzonderlijk vergund worden.*

Bespreking: De integratie van een toelating in kader van het Onroerend Erfgoeddecreet in een omgevingsvergunning is een mogelijkheid, geen verplichting. Het omgevingsvergunningsdecreet integreerde enkel de vergunningsprocedures voor stedenbouwkundige handelingen, ingedeelde inrichtingen, kleinhandelsactiviteiten en vegetatiewijzigingen. Toelatingen in kader van het Onroerend Erfgoeddecreet zijn hierin niet gevat en artikel 7 OVD is dan ook niet van toepassing. Het is dus perfect mogelijk om ingeval de omgevingsvergunningsaanvraag niet de nodige stukken bevat die ook de beoordeling van de niet-omgevingsvergunningsplichtige werken aan een beschermd monument, toelaten, om die werken uit de vergunning te sluiten. Daarvoor moet dan nog een afzonderlijke procedure doorlopen worden in uitvoering van het Onroerend Erfgoeddecreet.

### **2.12. Niet realiseerbare werken**

Argument: *Er is een brugconstructie nodig voor het lozen van het bemalingswater in de naastgelegen Leie; hiervoor is een brugconstructie over de Lindenlei nodig. De brugconstructie is echter niet vergund, en zonder de brugconstructie is de vergunning niet uitvoerbaar. Bijgevolg is de verleende vergunning niet uitvoerbaar en wordt afhankelijk gemaakt van een latere beoordeling van een nog in te dienen vergunningsaanvraag.*

Bespreking: Indien een brugconstructie nodig blijkt in kader van de bemaling, maakt deze deel uit van de werf en bijhorende werfconstructies. Deze werken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning. Een eventuele toelating tot inname van het openbaar domein valt onder een andere bevoegdheid en maakt deel uit van de uitvoering van het vergunde project.

### **2.13. Privacy**

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *In tegenstelling tot het ontwerp zoals voorgesteld tijdens de projectpresentatie in december 2022 is de kopgevel van de nieuwbouw grondig gewijzigd en nu voorzien van ramen die zodanig gepositioneerd zijn dat ze de privacy van de naastgelegen woningen sterk aantasten. De woning op nr1 is aan de tuinzijde zeer open met woon -en slaapruintes en een woonterras. Bij het ontwerp van de nieuwbouwappartementen is hier geen aandacht aan besteed.*

Bespreking: De gevelopeningen zijn in overeenstemming met het burgerlijk wetboek (lichten en zichten), en komen de sociale controle op de publieke doorgang naar het park ten goede.

Op 12/12 vond een overleg plaats tussen de bezwaarindiener en de aanvrager. Op 13/12 vond, op vraag van de bezwaarindiener, een bilateraal overleg plaats tussen de bezwaarindiener en de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Tijdens dat overleg gaf de bezwaarindiener zijn bezorgdheid mee betreffende het bouwvolume van de nieuwbouw aan de Sint-Agnetestraat, en betreffende het feit dat de zijgevel aan de doorsteek naar het park volledig gesloten was, waardoor deze het karakter van een wachtgevel kreeg. De vraag werd gesteld of deze gevel niet kon worden opengewerkt om minder massief over te komen. Ook werd de vraag gesteld of het dakvolume niet kon worden uitgevoerd als schilddak, om ook hier een zachtere overgang te maken naar het aanpalende stadsweefsel.

De stadsdiensten vonden deze opmerkingen relevant, waarop deze werden voorgelegd aan het ontwerpteam. Het ontwerp werd aangepast: de nieuwbouw krijgt een andere dakvorm, en de zijgevel wordt voorzien van openingen aan de terrassen en enkele ramen.

Net deze gevelopeningen worden nu door de bezwaarindiener in vraag gesteld, alhoewel deze op zijn vraag in de kopgevel werden voorzien en een meerwaarde zijn voor de sociale controle en beleving in het park en de verbrede Sint-Agnetestraat.

#### **2.14. Integriteit van de stadsdiensten en betrokken beleidsverantwoordelijken**

Argument: *In één van de bezwaren wordt de integriteit van de stadsdiensten en de betrokken beleidsverantwoordelijken in vraag gesteld.*

Bespreking: Stad Gent heeft een vast traject voor D-projecten (projecten met een inrichtingsplan), dit traject werd volledig doorlopen. Alle projecten worden op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld.

Elke stap in het ontwerpproces werd afgetoetst aan de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening, waarbij er geregeld werd teruggekoppeld met de verschillende diensten. Er is een transparant en objectief proces doorlopen, met open communicatie en overleg naar en met de buurt.

De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

In het project zijn verschillende elementen opgenomen die een duidelijke meerwaarde zijn voor de buurt.

De aantijgingen zijn dus onterecht.

#### **2.15. Niet-uitgevoerde MOBER**

Argument: *De omvang van het project benadert de cumulatieve drempelwaarden voor een gedetailleerde MOBER.*

*Volgende geplande functies dragen hieraan bij:*

- *Woonfunctie: 39 wooneenheden (15,6% van drempelwaarde).*
- *Kantoren en horeca: 2.968 m<sup>2</sup> (39,6% van drempelwaarde).*
- *Parkeerplaatsen: 83 (41,5% van drempelwaarde).*

*De gecombineerde impact (96%) rechtvaardigt een volledige MOBER.*

Bespreking: De in het project voorziene functies (wonen, kantoren en horeca) sluiten goed aan bij de reeds aanwezige functies in de omgeving. De mengeling van functies maakt bovendien toekomstig gedeeld gebruik mogelijk.

Voor gecombineerde activiteiten bestaan er geen officiële richtlijnen, doch er wordt aanbevolen om dan de ondergrenzen kritisch te evalueren en te kijken naar de totaalsom van het percentage van de ondergrenzen. De in het project voorziene parkeerplaatsen zijn in functie van het wonen en de kantoren; deze overlappen elkaar dus en kunnen niet zomaar worden opgeteld. De gecombineerde impact wordt in het bezwaar overschat, een MOBER is niet verplicht.

#### **2.16. Advies Mobiliteitsbedrijf**

Argument: *De teneur van het volledige advies van het Mobiliteitsbedrijf stemt niet overeen met de conclusies die men trekt in de omgevingsvergunning.*

Bespreking: De omgevingsambtenaar staat in voor de opmaak van een geïntegreerd advies aan het college, waarop zij haar beslissing over de vergunningsaanvraag kan baseren. Om dat geïntegreerd advies op te bouwen, kan de OA beroep op de expertise van andere stadsdiensten die elk vanuit hun beleidsdomein advies kunnen geven. Die adviezen zijn niet bindend, de beoordelingsgronden die de OA wél moet respecteren zijn

omschreven in de VCRO. Bij het afwegen van verschillende aspecten en adviezen en vanuit een geïntegreerde benadering, kan het gebeuren dat een advies niet integraal wordt overgenomen. Het advies in kwestie, dat door de beroepsindieners via de Passieve Openbaarheid van Bestuur (POB) werd opgevraagd, was strenger dan wat tijdens het voortraject werd meegegeven en besproken. Rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur, werd bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag vastgehouden aan de tijdens het voortraject meegegeven richtlijnen.

### **2.17. Stedelijke bijdrage**

Argument: *In de structuurvisie 'Ruimte voor alle Gentenaars' van de Stad Gent zal vanaf 2026 voor nieuwe projecten van dergelijke schaal een concrete bijdrage gevraagd worden voor leefbare buurten en wijken. Dit wordt vertaald naar een normbedrag dat dient besteed te worden aan concrete maatregelen om de leefbaarheid van buurten en wijken te versterken. De voorzien inbreng is volgens een berekening ontoereikend.*

Bespreking: De verordening betreffende de stedenbouwkundige bijdragen is nog niet van toepassing, en zelfs nog niet definitief goedgekeurd. Die verordening vormt vandaag dus nog geen wettelijk kader voor het opleggen van stedenbouwkundige lasten. De in het bezwaar aangehaalde werkwijze, wordt bijgevolg nog niet op deze manier gehanteerd.

Het project levert echter wel degelijk een concrete bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt onder de vorm van een nieuw park in combinatie met de verbreding en heraanleg van de Sint-Agnetestraat. Ook de restauratie en herbestemming van het monument komt het algemeen belang ten goede, dergelijke herbestemmingen worden in de ontwerpverordening ook in rekening gebracht.

## **CONCLUSIE**

---

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in

gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone van Lindenlei bv, gelegen te Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat , 9000 Gent.

**Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 12 december 2024 worden herhaald.

**Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_03136 - OMV\_2023165750 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies