



2025_CBS_06708 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, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandebroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 derden, persoon. Op 12 februari 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, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G

Op 3 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 30 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 1 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 1 juli 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 (PIV 3).

Op 4 april 2024 bracht het college van burgemeester en schepenen op vraag van de Deputatie advies uit in het kader van de beroepsprocedure, waarbij de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg werden hernomen, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies werd gegeven (PIV 3).

Op 3 mei 2025 werd een gewijzigde projectinhoudversie (PIV 4) ingediend, naar aanleiding van bepaalde voorwaarden in verleende adviezen en argumenten in de beroepsschriften.

Op 13 mei 2025 werd hierop door de POVC een ongunstig advies uitgebracht.

Op 1 juli werd door de aanvrager opnieuw een gewijzigde projectinhoudversie (PIV 5) ingediend, om antwoord te geven op de elementen die aanleiding gaven tot dit ongunstig advies.
Op 1 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek door de deputatie aanvaard, en werd een nieuwe adviesvraag naar het college van burgemeester en schepenen verstuurd.

Naar aanleiding van deze nieuwe projectinhoudversie (PIV 5) en op vraag van de deputatie, werd een tweede openbaar onderzoek opgestart op 9 juli 2025.
Wegens een technische fout is de tekst voor de gele bekendmakingsaffiche samen met de begeleidende brief pas op 9 juli 2025 doorgestroomd naar het omgevingsloket, waardoor de affiches niet tijdig konden uitgehangen worden. Om die reden werd het openbaar onderzoek opnieuw opgestart. Het loopt van 15 juli tot en met 13 augustus 2025. Dit openbaar onderzoek loopt af na de adviestermijn waarover het college beschikt. Onderhavig advies maakt dus abstractie van eventueel nieuwe bezwaarschriften die nog zouden worden ingediend.
Indien er binnen de termijn van het openbaar onderzoek bezwaarschriften worden ingediend, zullen die na afloop aan de deputatie worden overgemaakt. Als daar ook nieuwe argumenten in zouden voorkomen, kan eventueel nog een aanvullend besluit over de behandeling van deze bezwaarschriften aan de deputatie worden overgemaakt.

Aangezien in de nieuwe projectinhoudversie (PIV 5) een aangepast voorstel wordt toegevoegd, focust het huidige advies op die aanpassingen en voegt het volgende aanvullingen toe op de argumentatie uit de eerder bezorgde collegebeslissingen:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

De nieuwe projectinhoudversie houdt volgende aanpassingen in (niet limitatief):

- Het verlagen van de kroonlijst- en nokhoogte van het nieuwbouwwolume, het verlagen of verwijderen van de schouwen en het aanpassen van de dakkapel.
- Het aanduiden van de parkeerplaatsen voorbehouden voor buurtbewoners, en het toevoegen van een eenzijdige verbintenis van de aanvrager en een engagementsverklaring van stad Gent.
- Aanpassing aantal fietsparkeerplaatsen.
- Aanpassing van de plannen van de riolering, de ingedeelde inrichtingen en de bemaling, zodat deze overeenkomen met de plannen uit het stedenbouwkundig luik.
- Update van de project-mer-screening en de mobiliteitstoets.

Op het omgevingsloket zijn volgende documenten aangepast:

- Stedenbouwkundige handeling 'bouwen of herbouwen': aanpassing cijfers en oppervlaktes
- Project-mer-screening: update
- Plannen nieuwe toestand nieuwbouw: aanpassing hoogtes kroonlijst en nok, schoorstenen, dakuitbouw achtergevel, aantal fietsenstallingen, ondergrondse parking en bergingen
- Brandweer: update nota
- Mobiliteit: update nota, eenzijdige verbintenis buurtparking en engagement stad Gent Mobiliteitsbedrijf
- Milieuluik uitbating: rioleringsplan
- Milieuluik bemaling: voortoets, technische fiches, plannen

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET AANGEPAST VOORSTEL

2.1. Bouwvolume nieuwbouw

Bouwhoogte

De mogelijke bouwenvolpoe wordt bepaald in het RUP 'Stedelijk wonen'. Het RUP schrijft een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen voor, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen.

De aanvraag voorziet 4 bouwlagen en een bijkomende bouwlaag in het dakvolume.

De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het lineair gebouw worden respectievelijk 23 cm en 28 cm verlaagd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Ook de hoogtes en breedtes van de schoorstenen van beide gebouwen worden verlaagd of geschrapt.

De kroonlijsthoogte bedraagt daarmee 15,00 m voor het volume aan de Lindenlei, en 14,71 m voor het volume aan de Sint-Agnetestraat.

Het aangepaste ontwerp komt hiermee voor een stuk tegemoet aan de bezorgdheden van de omwonenden en blijft in overeenstemming met de RUP-voorschriften, dit wordt positief beoordeeld.

Dakuitbouw

Het RUP stelt dat verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar dat er rekening moet worden gehouden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.

De dakuitbouw wordt aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke plannen: de lange dakuitbouw wordt opgesplitst in 2 delen, die bovendien ook 60 cm verder van de zijgevels worden geplaatst. Deze aanpassing, gecombineerd met de lagere kroonlijst- en nokhoogte, zorgt ervoor dat de zichtbaarheid van de dakuitbouw verkleint, evenals de impact op de aanpalenden en de directe omgeving. Dit is positief.

Bouwdiepte

Het RUP heeft geen voorschriften betreffende de bouwdiepte. De bouwdiepte moet dus gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw zelf en de omgeving.

De bouwdieptes blijven ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp.

Het betreft een complexe bouwsite. De strenge voorwaarden opgelegd door Agentschap Onroerend Erfgoed en brandweer zorgen er voor dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de beschermde voormalige schoolgebouwen beperkt zijn.

Het project vertrekt vanuit de te behouden waardevolle gebouwen. Het nieuwe bouwvolume vervolledigt de gevel aan de Lindenlei en ten opzichte van de Sint-Agnetestraat wordt de bouwlijn teruggetrokken, waardoor een bredere en leesbare verbinding kan worden gerealiseerd.

De ontwerpers kiezen bewust voor een zeer compact bouwvolume gelegen aan de Sint-Agnetestraat, waardoor er plaats vrijkomt voor het verbreden van de Sint-Agnetestraat, een ruime binnentuin met respect voor de beschermde volumes, en een nieuw openbaar park met een ruime doorsteek vanuit de Sint-Agnetestraat. De bouwdiepte van het gebouw vloeit voort uit de ruimtelijke ontwerpkeuzes als antwoord op de complexe bouwsite, en wordt daarom gunstig beoordeeld.

Conclusie

Door het verlagen van de kroonlijst- en nokhoogte, en het bijstellen van de dakkapel, komt het aangepaste ontwerp gedeeltelijk tegemoet aan de bezorgdheden van de omwonenden betreffende het bouwvolume.

De aanpassingen aan het bouwvolume worden positief beoordeeld.

2.2. Mobiliteit

Historiek

Aangezien een groot en complex project zoals dit een lange doorlooptijd van besprekingen met alle (stedelijke) diensten kent, werd in 2021 door de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning een ontwerp kader opgemaakt ('Ontwerprichtlijnen stedenbouwkundig inrichtingsplan KTA Lindelei'), waarin alle uitgangspunten vastgelegd werden. Hierin zat ook de verwijzing naar de toen geldende Parkeerrichtlijnen, waarbij de zone nog 'oranje zone' was. Op basis van dit ontwerp kader werd de projectzone 'in de markt gezet', en werden ook de gesprekken met de geïnteresseerden, die resulteerden in concrete voorstellen, begeleid en gestuurd.

Op 3 oktober 2022 werd beslist om de 'rode zone' uit te breiden, waarna het projectgebied in een andere zone kwam te liggen, met consequenties voor de toepassing van de geldende parkeerrichtlijnen op dit projectgebied. Aangezien de gesprekken met de consortia toen reeds lopende waren, werd beslist verder te laten werken op de uitgangspunten uit het ontwerp kader van 2021. Dit getuigt van goed bestuur, waarbij men de spelregels niet aanpast tijdens een lopend proces. De parkeerrichtlijnen zijn bovendien geen verordenend instrument en mag ook door de vergunningverlenende overheid niet als dusdanig worden toegepast.

Parkeren

In de oorspronkelijk aanvraag werd de BVO van de kantoorruimtes niet correct berekend, dit werd aangepast. Aan de hand van deze oppervlaktes wordt het aantal parkeerplaatsen opnieuw berekend en bijgesteld.

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen moeten er bij voorliggende project minstens 199 fietsparkeerplaatsen worden voorzien: 119 fietsparkeerplaatsen voor de woonfunctie, 53 voor de kantoren, 5 voor de horeca en de galerij en 22 voor de bezoekers.

Daarnaast moeten ook -gerekend met de richtlijnen voor de oranje zone - minimaal 41 parkeerplaatsen (23 voor de bewoners, 16 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca- en expositieruimte) en maximaal 80 (31 voor de bewoners, 47 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca-, en expositieruimte) worden voorzien. Daarbovenop kunnen ook 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners worden voorzien.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. Verspreid over de site worden er, zowel in pandig als op het semi-publiek domein, meerdere fietsenbergingen voorzien. Zo worden er in totaal 161 reguliere fietsparkeerplaatsen en 17 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien ten behoeve van de werknemers en de bewoners. Voor de bezoekers worden er 20 parkeerplaatsen voorzien op privédomein en 4 stallingsplaatsen op publiek domein, wat het algemeen totaal op 202 stallingsplaatsen brengt. Aangezien de fietsparkeerplaatsen zich op maaiveldniveau bevinden en verspreid over het terrein, zullen ze vlot toegankelijk zijn. Ook het gebruikscomfort

van de fietsparkeerplaatsen zelf is gegarandeerd, aangezien alle stedelijke ontwerprichtlijnen worden gerespecteerd.

Autoparkeren

De bouwheer voorziet 68 parkeerplaatsen voor de eigen programma-onderdelen en 15 voor buurtbewoners. Deze 68 parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met parkeerrichtlijnen die gelden voor de oranje zone.

In de vorige versie van de aanvraag werd de BVO van de kantooruimtes niet correct berekend (zonder de gemene delen). Doordat dit in de huidige versie werd gecorrigeerd, voldoet het aantal van 68 plaatsen ook aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone, met 23 plaatsen voor de woningen, 42 plaatsen voor de werknemers van de kantoren, 3 plaatsen voor de werknemers van de horeca en geen plaatsen voor bezoekers, die doorverwezen worden naar de publieke parkings in de binnenstad.

Compensatie buurtparking

De vroegere buurtparking wordt gecompenseerd door 15 plaatsen in de ondergrondse parking:

- 13 gewone parkeerplaatsen: plaatsen 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 81, 82 en 83 op niveau -2
- 2 PPMV: plaatsen 38 en 39 op niveau -1.

De toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen wordt gegarandeerd via een circulatiekern met een aparte trap en personenlift, die samen met de toegewezen parkeerplaatsen duidelijk op de plannen wordt aangeduid.

Aan het dossier wordt enerzijds een eenzijdige verbintenis omtrent de buurtparking toegevoegd, waaruit blijkt dat de aanvrager een samenwerking zal aangaan met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent teneinde de buurtparkeerplaatsen actief ter beschikking te kunnen stellen van de omwonenden, middels een lange termijn huur of vestiging van een zakelijk recht (inclusief verkoop) ten gunste van de Stad. De parkeerplaatsen zullen door het Mobiliteitsbedrijf ter beschikking worden gesteld aan de omwonenden via een door haar goedgekeurd toewijzingsreglement.

Ook werd een schriftelijk engagement toegevoegd namens schepenen Vandenbroucke, ter bevestiging van de bereidheid om de exploitatie op lange termijn van de 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners ter goedkeuring aan de Gemeenteraad voor te leggen, en de exploitatie van de parkeerplaatsen binnen de werking van het Mobiliteitsbedrijf op te nemen. Dit document bevestigt de intentie van stad Gent om dit dossier verder positief te begeleiden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de eerdere collegebeslissingen en vult die aan met bovenstaande nieuwe elementen.

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, 9000 Gent.

Artikel 2:

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

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

De bijzondere voorwaarde opgelegd onder 'mobiliteit' vervalt gedeeltelijk aangezien de nieuwe projectinhoudversie hier antwoord op biedt.

Deze kan worden vervangen door volgend artikel:

Mobiliteit

De buurtfietsenstalling dient zowel tijdens als na de werken op elk moment integraal toegankelijk en behouden te blijven.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_06708 - 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, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies