



2025_CBS_07911 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 - Samenvatting en bespreking bezwaren

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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

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.

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. Op 24 juli 2025 bracht het college van burgemeester en schepenen op vraag van de Deputatie advies uit in het kader van de gewijzigde projectinhoudversie tijdens de beroepsprocedure, waarbij inhoud en motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg werden hernomen, met dien verstande dat op de nieuwe elementen uit de gewijzigde projectinhoudversie aanvullend advies werd gegeven.

Naar aanleiding van de nieuwe projectinhoudversie (PIV 5) en op vraag van de deputatie, werd ook een tweede openbaar onderzoek opgestart van 15 juli tot en met 13 augustus 2025. Dit openbaar onderzoek liep af na de adviestermijn waarover het college beschikte. Het voorwaardelijk gunstig advies, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 24 juli 2025, maakte abstractie van eventuele nieuwe bezwaarschriften in het kader van het lopende openbaar onderzoek.

Aangezien er bezwaarschriften werden ingediend, waarin nieuwe argumenten naar voren komen, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie uit eerder bezorgde collegebeslissingen:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN DE BEZWAARSCHRIFTEN

1. Impact op zon- en lichtinval
2. Verkeersdruk
3. Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent
4. Parkeerdruk en schrappen buurtparking
5. Integriteit van de stadsdiensten en betrokken beleidsverantwoordelijken
6. Niet uitgevoerde MOBER

7. Aangepast ontwerp: bouwhoogte
8. Aangepast ontwerp: dakvorm
9. Advies Kwaliteitskamer
10. Gevelgroen
11. Niet volgen ontwerprichtlijnen/RUP
12. Impact op speciale beschermingszone (SBZ) en Vlaams ecologisch netwerk (VEN)
13. Gemeenteraadsbeslissing aangaande de zaak der wegen
14. Infiltratiekoker ter hoogte eigendommen bezwaarindieners
15. Afvoer hemelwater – Watertoets
16. Indicatieve plannen
17. Veiligheid buurtpark
18. Steunbetuiging

2. BEHANDELING VAN DE BEZWAARSCHRIFTEN INGEDIEND NAAR AANLEIDING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

2.1. Impact op zon- en lichtinval

Herhaling van de bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *De schaduwstudie toont duidelijk aan dat de panden in de Sint-Agnetestraat aanzienlijke hinder zullen ondervinden door de hoogte van de voorliggende nieuwbouw. De vergunningverlenende overheid heeft dit hinderaspect allesbehalve afdoend onderzocht en niet afdoende gemotiveerd. De correctheid van de schaduw- en zonnestudie wordt door de bezwaarindieners ten stelligste betwist.*

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. Het nieuwe bouwvolume zal inderdaad een impact hebben op de panden aan de overzijde van de straat, en dan vooral de onderste bouwlagen. Voor de bovenste bouwlagen en de bouwlagen in tweede bouworde zal deze impact beperkter blijven.

Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving.

Er wordt hierbij ook verwezen naar artikel 4.3.1§2, 3° van de VCRO. De impact op vlak van bezonning van de panden in de omgeving, hangt samen met de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen. Het RUP beschrijft de toegelaten bouwhoogte, en legt betreffende dat aspect dus ook de goede ruimtelijke ordening vast. Een meer uitgebreide beoordeling van dat aspect is dus niet meer nodig, een toetsing aan het RUP volstaat.

2.2. Verkeersdruk

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *Laden en lossen gebeurt niet op eigen terrein, maar op de openbare weg waar vrachtwagens achterwaarts de drukste fietsas van de stad moeten oprijden. De bouwheer beoordeelt de impact op de fietsas met misleidende aannames; de impact is onaanvaardbaar. De aanvrager stelt de impact van het aantal parkeerplaatsen te rooskleurig en misleidend voor.*

Bespreking: Uit het bezwaarschrift kan niet duidelijk worden opgemaakt over welke 'misleidende' aannames het hier gaat.

Bijkomende autocirculatie in de achtergelegen woonbuurt is niet wenselijk. Met betrekking tot de autocirculatie is er daarom, na overleg met de stad, in functie van verkeersveiligheid op de Lindenlei terecht voor gekozen om de inrit van de ondergrondse parking in de Sint-Agnetestraat in te richten en niet rechtstreeks aan te sluiten op de Lindenlei. Ook het laden en lossen wordt daarom in de Sint-Agnetestraat voorzien.

Er wordt niet ontkend dat de verkeersdruk met het project inderdaad in beperkte mate zal toenemen, en de ondergrondse parking zal een -weliswaar vrij beperkte- impact hebben op de kwaliteit van de fietsas. Dit is echter eigen aan woonprojecten in de stad. Het project voorziet echter 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... waardoor de impact aanvaardbaar is. De ligging aan een fietsstraat houdt voor alle activiteiten en woningen in dat uitgaand en toekomstend gemotoriseerd verkeer extra rekening moet houden met de voorrang voor fietsers, dit impliceert echter geen absoluut verbod op auto's en evenmin op leveringen.

2.3. Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *Met een "rekenfout" in de BVO wordt het maximaal aantal parkeerplaatsen gerechtvaardigd.*

Bespreking: De oppervlakte van de gemene delen werd in eerste aanleg niet meegerekend bij de berekening van de BVO. In de laatste projectinhoudversie wordt dit gecorrigeerd, hetgeen leidt tot een gecorrigeerde berekening van het aantal toegelaten parkeerplaatsen. Het betreft hier geen rechtvaardiging, doch wel een correctie van een fout in de berekening van de BVO.

Argument 2: *De keuze voor het maximaal aantal parkeerplaatsen is in strijd met de parkeerrichtlijnen.*

Bespreking: Het project voldoet, na correctie van de BVO, aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone.

De Gentse autoparkeerrichtlijnen zijn niet verordenend, enkel richtinggevend. Elk project wordt afzonderlijk geëvalueerd, waarbij verschillende factoren worden afgewogen. In overleg met de stadsdiensten werd het aantal parkeerplaatsen aanvaardbaar geacht.

2.4. Parkeerdruk en schrappen buurtparking

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *Aan de nieuwe PIV wordt een ondertekend engagement van schepen van Mobiliteit Joris Vandenbroucke toegevoegd, om de 15 parkeerplaatsen op te nemen in de werking van het mobiliteitsbedrijf. Dit moet nog worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waardoor er nog geen garantie is dat dit voorstel zal worden goedgekeurd.*

Momenteel is ook niet duidelijk hoe de gebruikers van de buurtparking (=openbare parkeerplekken die iedereen met bewonerskaart kosteloos mag gebruiken) toegang gaan kunnen krijgen tot de circulatieruimtes. Dit is nog onvoldoende uitgewerkt.

Bespreking: De toegevoegde engagementsverklaring van de bevoegde schepen verwijst inderdaad nog naar de noodzakelijke goedkeuring door de gemeenteraad. Zo'n formele overeenkomst kan pas worden afgesloten eens er een uitvoerbare omgevingsvergunning is. Uit het engagement van de schepen samen met de eenzijdige verbintenis van de aanvrager voor de realisatie en de ter beschikking stelling van de buurtparkeerplaatsen, blijkt wel duidelijk de bereidheid om die buurtparkeerplaatsen te realiseren. De eigenlijke overeenkomst hiervoor zal verder worden uitgewerkt en bestendigd na de realisatie van de ondergrondse parkeergarage.

Het opzet is dat deze buurtparkeerplaatsen na overdracht zullen beheerd worden door het Mobiliteitsbedrijf, en aan buurtbewoners worden aangeboden op basis van het door de gemeenteraad goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid (zoals bijvoorbeeld ook gebeurt in de Sint-Michielsparking).

Bovendien zou een rotatieparking met gratis parkeren voor bewoners leiden tot meer verkeersbewegingen, hetgeen niet gewenst is.

Argument 2: De buurtparking is een gratis en essentiële voorziening in de wijk waar de parkeerdruk reeds 92% is. In ruil komt er een vage belofte voor 15 betalende plaatsen in een private garage. De Stad faciliteert deze privatisering van een publiek goed.

Bespreking: De huidige buurtparking was bij zijn aanleg voorzien als een tijdelijke parking. Parkeerplaatsen op openbaar domein zijn ook geen absoluut recht en al helemaal niet per definitie gratis.

De buurtparking wordt bovendien vervangen door een buurtpark; dit is ook een meerwaarde voor de buurt.

Het betreft hier in geen geval de privatisering van een publiek goed, aangezien de site van de buurtparking eigendom is en 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.

2.5. Integriteit van de stadsdiensten en betrokken beleidsverantwoordelijken

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: Het vergunnen van dit project schept een gevaarlijk precedent waarbij de visie van de Stad en de belangen van haar burgers ondergeschikt zijn aan de agenda van een ontwikkelaar. Het project maximaliseert enkel de winst van één partij, ten koste van de hele gemeenschap.

De verweerbrieven van de advocaten van de vastgoedontwikkelaar en de verweerbrieven van dienst Bouwen zijn inhoudelijk gelijkaardig. De vastgoedontwikkelaar wordt over de gehele lijn gesteund door de gemeente en de bezwaren van de buurtbewoners worden stelselmatig genegeerd of onderuitgehaald.

Bespreking: Alle projecten worden op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld. Gedurende het voortraject heeft de ontwikkelaar het project steeds aangepast aan de opmerkingen van de stadsdiensten, waarbij een transparant en objectief traject werd doorlopen. Daardoor werden in het project ook verschillende elementen opgenomen die een meerwaarde zijn voor de buurt. Daar waar mogelijk

werd wel degelijk rekening gehouden met de bezwaren van de buurtbewoners, de aantijgingen dat deze stelselmatig werden genegeerd zijn onterecht.

Argument 2: Kwaliteitskamer met deelname van de betrokken projectarchitect = belangenvermenging en deontologisch strafbaar.

Bespreking: Wanneer een betrokken projectarchitect deel uitmaakt van de Kwaliteitskamer, wordt deze verzocht om de Kwaliteitskamer te verlaten wanneer het project in kwestie wordt besproken. Dit om ervoor te zorgen dat alle projecten op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld worden. Dit is ook zo gebeurd bij de sessies van de Kwaliteitskamer die plaatsvonden binnen het voortraject van het project. De aantijgingen van belangenvermenging zijn dus onterecht.

2.6. Niet-uitgevoerde MOBER

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *De ontwikkelaar wil geen MOBER uitvoeren. Een MOBER zou met simulaties en analyses de risico's blootleggen die men nu onder de mat veegt.*

Bespreking: Het programma komt niet uit boven de ondergrenzen voor de opmaak van een MOBER. Een MOBER is voor dit project niet verplicht.

2.7. Bouwhoogte

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: *Het verlagen van de kroonlijsthoogte van 23cm is bezwaarlijk een tegemoetkoming te noemen aan de bezorgdheden van de omwonenden. Het is minder dan 10% van de hoogte van een bouwlaag, in geen enkel opzicht zal deze aanpassing een lager gevoel in hoogte genereren. Het bouwvolume van Sint-Agnetestraat blijft nog steeds niet geïntegreerd in het woonerfgevoel.*

Bespreking: De mogelijke bouwenvolpe 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, en is bijgevolg in overeenstemming met de RUP-voorschriften.

Ook al betreft het slechts een beperkte verlaging van de kroonlijsthoogte, toch wordt deze positief beoordeeld.

2.8. Dakvorm

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: *De dakkapellen opsplitsen in 2 lange volumes: dit zijn nog steeds 2 volwaardige platte daken, die volgens het RUP volgens de 50°regel achteruit geplaatst dienen te worden. Dakkappen zijn heel punctueel en zijn naar volumetrie ondergeschikt aan de primaire dakvorm. Dit is in het huidig voorstel nog steeds niet het geval.*

Bespreking: Het ontwerp voorziet bovenop de kroonlijst een mansardedak. Het RUP stelt dat beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten, en dat binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag.

Bijgevolg kan worden gesteld dat ook de aangepaste dakkapellen aanvaardbaar zijn binnen hun directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw, en in overeenstemming zijn met de RUP-voorschriften.

Argument 2: De zogenaamde dakkapel aan de achtergevel van het appartementsgebouw is in werkelijkheid een verhoging van de achtergevel met 3 meter. De hoogte van de achtergevel komt hiermee op 16,80 m.

De lengte van deze gevelopbouw van 29 m werd nu opgedeeld in twee geveldelen van elk 12,60 m en een hoogte van 3 m. Dit verandert quasi niets aan de impact van het bouwvolume op de omgeving.

Bespreking: De dakkapel ligt teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel. De hoogte van de achtergevel moet worden gemeten ten opzichte van de kroonlijst. De aanpassingen aan de dakkapellen, gecombineerd met de lagere kroonlijst- en nokhoogte, zorgen ervoor dat de zichtbaarheid van de dakuitbouw verkleint, evenals de impact op de aanpalenden en de directe omgeving. Ook al is de impact van de aanpassingen beperkt, toch wordt ze positief beoordeeld.

2.9. Advies Kwaliteitskamer

Argument: Stad Gent negeert haar eigen experten. De Kwaliteitskamer, het geweten van de stad op vlak van stedenbouw, waarschuwde al vroeg voor de problemen. Ze zagen de buurtparking als een verplichte “stedenbouwkundige last” voor de ontwikkelaar. Dit advies werd genegeerd.

Bespreking: Het is niet duidelijk naar welk advies wordt verwezen.

Het advies van Team Stadsbouwmeester wijst op het feit dat het omzetten van de tijdelijke parking in een groen klimaat-parkje, waarbij de parking zelf ondergronds wordt opgenomen in het project, zorgt voor bijzondere mogelijkheden.

De Kamer zelf spreekt over een ‘straf, ambitieus en spannend project’, waarbij ook het ontwerp van het park als bijzonder wordt omschreven.

Het voorzien van buurtparkeerplaatsen in de ondergrondse parking werd wel als last opgelegd; het ontwerp voldoet hieraan.

2.10. Gevelgroen

Argument: We vinden het jammer dat men in deze groenarme omgeving in de stad die de komende decennia zal kreunen onder véél meer hittedagen dan vandaag, niet kiest voor gevelgroen.

Bespreking: Gevelgroen is inderdaad een optie om bijkomend te gaan vergroenen. Het ontwerp voorziet reeds veel bijkomend groen, wat positief werd beoordeeld. Het ontwerp staat bovendien toekomstig gevelgroen niet in de weg.

2.11. Niet volgen ontwerprichtlijnen/RUP

Herhaling van bezwaren, met volgend bijkomend argument:

Argument: De specifieke ontwerprichtlijnen die de gemeenteambtenaren opgesteld hebben voor dit project werden quasi allemaal genegeerd of eenzijdig geïnterpreteerd in het voordeel van VDD.

Het RUP werd opgesteld in 2017 door de Vlaamse Overheid in samenspraak met de gemeente en is een publiek toegankelijk document dat ervoor zorgt dat alle betrokken partijen geïnformeerd worden over wat mogelijk is of niet. De vastgoedbaron gebruikt het RUP als een keuzemenu. De omgevingsambtenaar laat heel wat uitzonderingen toe in het (financiële) voordeel van de ontwikkelaar en ten nadele van de buurt.

Bespreking: De ontwerprichtlijnen formuleren de ruimtelijke uitgangspunten en stedelijke ambities op maat van het project vanuit de krachtlijnen van Ruimte voor Gent, doch zijn geen voorschriften.

Deze uitgangspunten werden verder geïnterpreteerd en uitgewerkt door het ontwerpteam onder begeleiding van de stadsdiensten. Het betreft hier geen 'éenzijdige interpretatie' in het voordeel van de ontwikkelaar, maar wel een ontwerpproces waarbij de gestelde ambities door de stadsdiensten werden bewaakt. Hierbij werden onder andere de aanleg van het park, de aanleg van de Sint-Agnetestraat, de restauratie van het monument en het voorzien van buurtparkeerplaatsen in de ondergrondse parking aan de ontwikkelaar opgelegd ten voordele van de buurt.

Het project is in overeenstemming met het RUP, dat door de Stad zelf werd opgemaakt en niet door de Vlaamse overheid, en hierop worden geen afwijkingen toegestaan. Het is ook niet duidelijk op welke 'toegelaten uitzonderingen' de bezwaarindiener doelt.

De aantijgingen dat de omgevingsambtenaar heeft gehandeld in het (financiële) voordeel van de ontwikkelaar zijn onterecht.

2.12. Impact op speciale beschermingszone (SBZ) en Vlaams ecologisch netwerk (VEN)

Argument: *Het resultaat van de online voortoets doet geen uitspraak over het effect op plant- en diersoorten, Vogelrichtlijng gebied (SBZ-V) en gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).*

Deze voortoets is enkel gericht op bepaalde effecten op Habitatrichtlijng gebieden (SBZ-H).

Het is bijgevolg aan de vergunningsaanvrager om te bewijzen dat het aangevraagde geen impact heeft op onder andere de nabijgelegen VEN-gebieden. De vergunningsaanvrager gaat geenszins na of de lozing van het verontreinigde bemalingswater een impact op VEN-gebied heeft. De vergunningsaanvrager laat na milderende maatregelen te nemen. Het aangevraagde doorstaat de verscherpte natuurtoets niet.

Bespreking: Het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste aanleg een grondige natuurtoets uitgevoerd; waarbij werd geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Er werd besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat. Een verscherpte natuurtoets is niet vereist.

2.13. Gemeenteraadsbeslissing aangaande de zaak der wegen

Argument 1: *Overeenkomstig artikel 31 van het Omgevingsvergunningendecreet moet de gemeenteraad zich uitspreken als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat. Op 25 november 2024 werd effectief een beslissing genomen door de gemeenteraad van de Stad Gent aangaande de heraanleg en verbreding van de Sint-Agnetestraat.*

Er wordt opgemerkt dat de voorliggende gemeenteraadsbeslissing werd genomen op basis van voorgaande plannen; ten gevolge van de aanzienlijke planwijzigingen is de gemeenteraadsbeslissing niet langer representatief. Een vernieuwde gemeenteraadsbeslissing dringt zich op.

Bespreking: De gemeenteraad is bevoegd voor de vaststelling van de rooilijnen en spreekt zich daarbij ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over opname in het openbaar domein.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad ook het rooilijnplan goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand. Aangezien het rooilijnplan en het plan met de kosteloze grondafstand niet werden gewijzigd, en de planwijzigingen geen wijziging van ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg inhouden, is er geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing nodig.

De bijzondere voorwaarden, opgelegd in de gemeentebeslissing van 25 november 2025, blijven evenwel geldig.

Argument 2: *De gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen wordt genomen met kennisname van de ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek.*

Ten gevolge van de gewijzigde projectinhoud (PIV5) werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, waardoor de gemeenteraad ook acht moet nemen van deze ingediende standpunten, opmerkingen en bewaren.

Bespreking: De gewijzigde projectinhoud houdt volgende aanpassingen in:

- 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.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het rooilijnplan en de inrichting van de openbare wegenis, zodat eventuele bezwaren hieromtrent niet raken aan de bevoegdheid van de gemeenteraad.

De nieuwe elementen uit het openbaar onderzoek houden ook geen enkel verband met de aspecten waarvoor de gemeenteraad bevoegd is.

Met de kennisname van de resultaten van het openbaar onderzoek in eerste aanleg, is de gemeenteraad voldoende geïnformeerd om zich uit te spreken over het rooilijnplan en de inrichting van het openbaar domein.

2.14. Infiltratiekoker ter hoogte eigendommen bezwaarindieners

Argument: *Bezwaarindieners vrezen voor een impact op de funderingen en de stabiliteit van hun eigendommen. Om de stabiliteit van gebouwen niet in het gedrang te brengen dienen infiltratievoorziening op een afstand van minimum 4 meter tot gebouwen geplaatst te worden. De inplantingsplannen lijken niet te stroken met de dwarsprofielen.*

Bespreking: Volgens de verticale snedes liggen de infiltratiekokers wel degelijk op 4 m van de gevel van de bezwaarindieners, op de plannen is deze afstand groter dan 4 m. Bovendien moet voor de aanleg van de Sint-Agnetestraat nog een technisch dossier worden opgesteld, waarbinnen ook deze infiltratiekokers verder zullen worden gedetailleerd.

Het is bovendien de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade aan de aanpalende percelen.

2.15. Afvoer hemelwater – Watertoets

Argument 1: *De percelen van de aanvraag zijn deels gelegen in pluviaal overstromingsgevoelige gebieden, met een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Noch het aanvraagdossier, noch de vergunning van het college van burgemeester en schepenen schept duidelijkheid over het feit of hier overstromingsveilig gebouwd wordt.*

Argument 2: De overloop van de wadi in de zuidelijke tuin wordt geregeld via een pomp en een persleiding met aansluiting op de Leie. Nergens wordt aangetoond wat de impact van een defecte pomp op het hele afwateringssysteem voortbrengt.

Argument 3: Aanzienlijke dakoppervlakten van voorliggend project bestaan uit zink; zink lost op in regenwater dat langs bouwmaterialen loopt waarin deze materialen zijn verwerkt. Uit het aanvraagdossier blijkt niet of de impact van de afspoeling van zink werd onderzocht, en wat de impact van dit regenwater op de bodem en de Leie met zich meebrengt.

Bespreking: Het college van burgemeester en schepenen heeft in eerste aanleg een grondige watertoets uitgevoerd; waarbij werd geconcludeerd dat de aanvraag mits toepassing van opgelegde maatregelen de watertoets doorstaat. In beroepsfase staat de Deputatie in voor het uitvoeren van de watertoets.

2.16. Indicatieve plannen

Argument: Bezwaarindieners merken op dat alle plannen een disclaimer bevatten betreffende de maatvoering. Vage of "indicatieve" maten laten geen toetsing toe en maken de aanvraag onvolledig.

Bespreking: De plannen vermelden voldoende duidelijke maten, op basis van deze maten wordt het project beoordeeld. Dit zijn ook de plannen die horen bij de omgevingsvergunning, en er integraal deel van uitmaken.

2.17. Veiligheid buurtpark

Herhaling van bezwaren, met volgende bijkomende argumenten:

Argument 1: Het park ligt ingesloten in het binnengebied van voorliggend project.

Bezwaarindieners zijn van mening dat het aspect veiligheid niet afdoende in acht is genomen, en vrezen hierdoor voor nachtelijke overlast en criminaliteit. Er wordt ook geen verlichting voorzien in het park. Het niet voorzien van verlichting om ecologische redenen vindt in voorliggend project geen doorslag. Dit werd echter niet onderzocht of afgewogen in de aanvraag of bestreden beslissing.

Bespreking: Het niet voorzien van verlichting om ecologische redenen is een bewuste keuze vanuit de stad.

Aangezien het buurtpark na aanleg volledig wordt overgedragen aan het openbaar domein, en dus een openbaar buurtpark wordt, worden er bewust geen poorten voorzien. Er zijn op dit ogenblik geen aanwijzingen dat de aanleg van dit park zou leiden tot bijkomende overlast en criminaliteit. Het voorkomen van overlast en het ingrijpen mochten er hieromtrent problemen ontstaan, is onderdeel van het beheer van dit openbaar park.

Argument 2: Er worden in het openbaar park verschillende wadi's voorzien. De wadi's worden niet omheind of afgeschermd. Het aspect veiligheid maakt integraal deel uit van de toets aan de goede ruimtelijke ordening, de bestreden beslissing heeft hier kennelijk onredelijk over geoordeeld door dit aspect niet te onderzoeken.

Bespreking: De wadi's zullen het grootste deel van het jaar droogstaan, dat is eigen aan een wadi. Ook als er wel water in staat zijn hun afmetingen niet van die aard dat bijkomende omheining nodig is.

2.18. Steunbetuiging

Een buurtbewoner betuigt volmondig steun aan de geplande ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de transformatie van de bestaande (tijdelijke) buurtparking tot een openbaar, groen klimaatpark.

Volgende argumenten worden hierbij aangehaald:

- *De huidige buurtparking veroorzaakt structurele overlast: vaak zoekverkeer, geluidshinder van wagens en onveiligheid in het woonerf.*
- *De huidige parkeerfunctie van de buurtparking is altijd als tijdelijk opgevat geweest.*
- *Er is voldoende parkeergelegenheid in de buurt ter hoogte van Coupure Rechts en de Iepenstraat.*
- *De groene doorsteek kan een meerwaarde betekenen voor de hele wijk, mits voldoende aandacht wordt besteed aan de beheersing van mogelijke overlast. Hierbij gaat de voorkeur ook naar een rustige parkinvulling, zonder lawaaierige speelinfrastructuur.*
- *De heraanleg van de zone van de buurtparking tot publiek toegankelijk groen is een welgekomen verbetering van de leefomgeving; en speelt in op de klimaatdoelstellingen van de stad.*

Aanvullend wordt ook bijkomende info geleverd betreffende het eigenlijk gebruik van de buurtparking: De buurtparking beschikt over slechts 23 effectieve parkeerplaatsen. Het betreft een voor iedereen toegankelijke openbare parking met parkeermeters. De parking wordt nauwelijks gebruikt door schoolpersoneel wegens te duur, maar wel door bewoners, dagelijkse bezoekers, mensen die in de stad komen winkelen, etc... Dit zorgt voor veel af- en aan gerij, en voor veel extra gemotoriseerd verkeer door het eerste stuk van de Wijngaardstraat (woonerf).

CONCLUSIE

Bovenstaande bespreking van de nieuwe elementen uit de bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek in fase van beroep, vormt een aanvulling op het eerder aan de deputatie bezorgde advies van het college van burgemeester en schepenen dd 24 juli 2025.

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:

De bezwaren en opmerkingen uit het tweede openbaar onderzoek met betrekking tot de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2023165750 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, worden samengevat en geëvalueerd als addendum op het advies van 27 juli 2025 overgemaakt aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_07911 - 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 - Samenvatting en bespreking bezwaren