



2026_CBS_01174 OMV_2025030775 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuusvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen - Leebeekstraat, 9052 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, 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

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco VZW met als contactadres François Gaystraat 129, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV_2025030775) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2025.

De aanvraag werd op 27 november 2025 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 28 januari 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen
- Adres: Leebeekstraat 21, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 45N, 45T, 45V, 45S, 50F2 en 50H2

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 28 januari 2026.

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 27 november 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In de beroepschriften staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

- Plakkaat was gedurende het openbaar onderzoek niet even zichtbaar.
- Ontbreken bewonersparticipatie: pas na afleveren stedenbouwkundig attest was er communicatie
- Vraag naar ander project met woningen, openbaar groen
- Cumulatieve effecten projecten in de omgeving is niet onderzocht (bijvoorbeeld impact internaat)
- Er ontbreekt een gemeenteraadsbeslissing: de overdracht van de openbare groenzone, waarbinnen wegenis ligt, vereist een beslissing van de gemeenteraad. Gezien een rooilijnplan ontbreekt is de aanvraag onvolledig.
- Milieu
 - * Bemaling: vraag naar voorafgaande plaatsbeschrijving
 - * Bodemverontreiniging
 - * Geen informatie beschikbaar over de verlichting
 - * Tegenstrijdige berekeningen hemelwater
 - * Huidige screening is onvoldoende onderbouwd: Project-MER of verscherpte screening is nodig
- Strijdigheid met het gewestelijk RUP Parkbos:

- * GSHV: argumentatie beslissing college dat collectieve woonvormen, zoals GSHV, mogelijk zijn in dit woongebied klopt niet want ABR definieert GSHV als gemeenschapsvoorzieningen. De voorschriften laten geen gemeenschapsvoorziening toe.
 - * Sportterreinen: het RUP laat geen (dag)recreatie toe.
- Strijdig met de goede ruimtelijke ordening: schaal en ruimtegebruik past niet, vermindering zonlicht, te veel verharding, negatieve impact mobiliteit (autogebruik kotstudenten zelf, afzetten met de wagen en bezoekers), sportterreinen komen te dicht bij de straat (lawaai) en is ruimte die ingezet moet worden als buffer, 350 studenten met verblijfsruimte buiten (lawaai)

Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn door het college in eerste aanleg reeds uitgebreid beantwoord, zodat het volstaat om in het huidige advies integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 november 2025 in eerste aanleg te bevestigen en te hernemen.

Volgende aanvullingen worden gemaakt over de gemeenteraad en de conformiteit met het gewestelijk RUP Parkbos.

Gemeenteraadsbeslissing

De openbare groenzone maakt geen deel uit van de openbare wegnis van de Leebeekstraat. De openbare groenzone is een versterking van de groenklimaat Parkbos, zal bebost worden en krijgt dus een duidelijke aanleg als groenzone eerder dan als deel van een openbare weg. De Leebeekstraat wordt begrensd door een gracht en er is enkel een feitelijke rooilijn vandaag die niet zichtbaar is op het terrein en die ook niet verandert met voorliggende aanvraag. De rijweg en de baangrachten erlangs zijn duidelijk een onderdeel van de openbare weg. De zone die nu wordt overgedragen en bebost heeft geen functie als onderdeel van die openbare weg maar wel een functie als openbare groenzone als onderdeel van de GKA.

Door de openbare groenzone loopt een toegangspad naar de fietsenstallingen aan de achterzijde van het project. Vanuit het beheer van de openbare eigendom kan de stad een gebruiksrecht verlenen.

Conformiteit gewestelijk RUP Parkbos

Grootschalige studentenhuysvesting kan hier gezien worden als vorm van collectief wonen, cfr. toelichtingsnota RUP waarin wonen in het breed begrip beschreven wordt (omwille van kastelen wordt wonen opengetrokken naar rusthuizen, horeca ed., verder geen definitie). Een collectieve woonvorm als studentenhuysvesting kan dus als conform aan het RUP beschouwd worden.

In de toelichtingsnota bij het RUP staat op pagina 42:

“Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreemd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);”

Rustoorden is een voorbeeld in de toelichtingsnota, dus ook andere vergelijkbare functies (zoals grootschalige studentenhuysvesting) kunnen onder het woningbegrip van dit RUP vallen. De drie puntjes wijzen op het niet limitatieve karakter van deze opsomming. Volgens de Raad van State is een rusthuis een gemeenschapsvoorziening en volgens het algemeen bouwreglement eveneens een uitzondering (nl. uitzondering b) op het begrip wonen.

CONCLUSIE

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

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.

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 het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen van Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco vzw, gelegen te Leebeekstraat 21, 9052 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 27 november 2025 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_01174 - OMV_2025030775 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grootschalige studentenhuysvesting, de aanleg van groen, verharding en sportterreinen - Leebeekstraat, 9052 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies