



---

**2026\_CBS\_03106 OMV\_2025053012 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum - Bagattenstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
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?**

Gent-Privilege NV met als contactadres Ottergemsesteenweg-Zuid 713, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025053012) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

De aanvraag werd op 18 december 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 derden, persoon. Op 18 februari 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum
- Adres: Bagattenstraat 177 en 179, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 122W, 126G, 126K en 126L

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 20 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 18 februari 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 18 december 2025 in eerste aanleg.

De beroepschriften vermelden de hieronder opgesomde elementen en/of argumenten. Aangezien de beroepschriften nieuwe elementen en argumenten aanhalen, voegt het huidige advies aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

### **1. Strijdig met gewestplanbestemming 'woongebied met culturele-historische en/of esthetische waarde'**

#### ***1.1. De aanvraag werd onvoldoende getoetst aan de gewestplanbestemming en verwijst hiervoor louter naar de Omgevingstoets.***

Er wordt in de beslissing in eerste aanleg niet 'louter' verwezen naar de Omgevingstoets. Er wordt veeleer 'zeer concreet' verwezen naar specifieke onderdelen in de toets. In deze onderdelen wordt 'de wenselijk tot behoud' en de 'verenigbaarheid van de functie' beoordeeld. Er wordt aan de deputatie voorgesteld desgewenst de legaliteitstoets hiermee uit te breiden.

Er wordt bijkomend extra benadrukt dat de legaliteitstoets gaat over het 'de wenselijkheid behoud' en de 'verenigbaarheid van de functie'. Het gaat niet over de bouwwijze, waar beroepsindieners wel naar verwijzen.

**1.2. Cfr. het Inrichtingsbesluit moet uitgegaan worden van een zorg voor 'behoud'. Dit houdt in dat het waardevolle karakter van de omgeving mee in de beoordeling moeten worden betrokken. Dit is hier niet gebeurd.**

Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit geeft aan dat in woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, 'gegrond op de wenselijkheid van het behoud'. Rechtspraak voegt hieraan toe dat inzake de 'wenselijkheid tot behoud' het met name de bestaande beeldbepalende elementen zelf zijn die in deze gebieden moeten worden behouden. Het te slopen gebouw zelf is geen beeldbepalend element, zoals ook toegelicht in eerste aanleg en wat de beroepsindieners ook beamen. De sloop ervan is derhalve niet in strijd met de gewestplanbestemming. Aangezien het gebouw door zijn huidige architecturale uitstraling ook weinig passend is in de waardevolle erfgoedomgeving en eerder als storend wordt ervaren, heeft de sloop ervan daarenboven ook geen impact op het behoud van de waardevolle elementen in de omgeving. Ook vanuit deze optiek is de sloop derhalve niet in strijd met de gewestplanbestemming.

**2. De Stad geeft foutief aan dat de aanvraag niet in het beschermd stadsgezicht van de Vooruit ligt, de beslissing is hierdoor onwettig.**

Dit werd inderdaad foutief vermeld. Het linkse deel van het gebouw (gezien vanaf de straatzijde) maakt geen deel uit van het beschermde stadsgezicht 'feestlokaal Vooruit met omgeving'. De straatgevel van het rechtse (en nog recentere deel) is wel opgenomen in het beschermde stadsgezicht.

Het beschermingsbesluit van het stadsgezicht dateert van 28/07/1983, zie [Feestlokaal Vooruit met omgeving | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). In het beschermingsdossier wordt de historische en artistieke waarde van de gevels van de panden gelegen aan de hoek van de Bagattenstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat als volgt gemotiveerd: *als eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur uit het begin van de 20ste eeuw, als stadsbeeldbepalend element door de functie als perspectiefluiters vanaf de lagergelegen Lammerstraat. De motivering van de historische en artistieke waarde van de panden gelegen tussen de Lammerstraat en het feestlokaal Vooruit, alsmede het smalle steegje Parijsberg, klinkt als volgt: als beeldbegeleidende elementen, namelijk bepleisterde 19de-eeuwse lijstgevels, qua karakter aansluitend bij de bebouwing aan de reeds beschermde overzijde van de Lammerstraat. De gevel die zich in het beschermde stadsgezicht bevindt dateert van het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw en heeft uiteraard niet de erfgoedwaarden die worden beschreven in het beschermingsbesluit.*

Het gevelgedeelte in het beschermd stadsgezicht heeft bijgevolg duidelijk geen erfgoedwaarde, zoals ook aangehaald in eerste aanleg. De sloop van deze gevel (en de rest van het gebouw cfr. supra) is bijgevolg gerechtvaardigd, opnieuw zoals aangehaald in eerste aanleg. Bij de beoordeling van het nieuwe project in de Omgevingstoets werd in de beslissing in eerste aanleg daarenboven ook rekening gehouden met het stadsgezicht. Er moet aldus geconcludeerd worden dat de vergunningsbeslissing hierdoor niet onwettig is.

**3. De aanvraag is strijdig met een goede ruimtelijke ordening**

**3.1. *Het nieuwe volume is niet inpasbaar in de waardevolle erfgoedomgeving, er wordt onvoldoende rekening gehouden met het zicht op de Vooruit en de ligging in de bufferzone van het werelderfgoed.***

Het volume en de architectuur werden positief beoordeeld in relatie tot de waardevolle omgeving. Deze beoordeling in eerste aanleg gebeurde onder meer vanuit de expertise van de dienst Monumentenzorg, het Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer van de Stad Gent. In eerste aanleg werd tevens advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, er werd geen bezwaar geuit.

**3.2. *De mobiliteitstoets is niet zorgvuldig opgesteld en werd hierdoor onderschat. De aanvraag is hierdoor niet verenigbaar met de (wo)omgeving.***

De toetsing voor de grootschalige collectieve studentenhuisvesting voldoet aan het algemeen bouwreglement (ABR) en de parkeerrichtlijnen. De toetsing voor het kinderdagverblijf vereist maatwerk aangezien in het ABR en de parkeerrichtlijnen hierover niets is opgenomen. Dit maatwerk gebeurde o.b.v. een inschatting van het aantal kinderen en personeelsleden in het kinderdagverblijf, de gekende modal split voor school-gerelateerde verplaatsingen in grootstedelijke gebieden centrumsteden en de specifieke locatie in het hart van de stad (met name de rode zone waar geen enkele functie een minimaal aantal staanplaatsen vereist).

**3.3. *Het gevraagde is niet duurzaam gezien het slechts 10-tal jaar oude gebouw nagenoeg volledig wordt afgebroken.***

In het aanvraagdossier werd duidelijk het onderzoek tot verbouwing vs. sloop en herbouw aangegeven, dit werd in het voortraject grondig onderzocht. De beoordeling hiervan, en de afweging vanuit duurzaamheidsoogpunt, staat neergeschreven in punt 10.1 (onderdeel 'sloop') in de beslissing in eerste aanleg.

**4. De aanvraag heeft onaanvaardbare afwijkingen op het ABR**

**4.1. *Artikel 2.10, afwijking op helling van oprit.***

Het is terecht dat het voorschrift zelf, en niet de toelichting, verordenend is. De toelichting is evenwel aanwezig opdat het verordenend gedeelte correct gebruikt en geïnterpreteerd zou worden. De Stad heeft dit in haar ogen in de beslissing in eerste aanleg ook op de juiste manier gedaan en benadrukt daarenboven dat de helling een bestaande helling betreft, wat potentieel bij de toetsing in eerste aanleg onvoldoende benadrukt werd.

Bijkomend kan ook verduidelijkt worden dat artikel 2.10 een vrij recent artikel is dat in het ABR opgenomen werd i.k.v. de wijziging die vertrok vanuit het openbaar domein (definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 24 april 2023). Het artikel staat opgenomen onder deel 2, hoofdstuk 2, afdeling 3 'opritten en bereikbaarheid van gebouwen'. De voorschriften in dit deel gaan duidelijk over opritten en bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. Dat verklaart dus mede de toelichting bij artikel 2.10 die duidelijk maakt dat het over een oprit voor wagens gaat.

De voorschriften over fietsparkeerplaatsen en de bereikbaarheid daarvan staan bovendien ook in een ander deel van het ABR met name deel 5, hoofdstuk 2, afdeling 3, artikel 5.5 'bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling'. Het is aldus duidelijk dat artikel 2.10 niet van toepassing is bij deze aanvraag aangezien de ondergrondse laag louter voor het stallen van fietsen gebruikt wordt.

**4.2. *Artikel 4.35, afwijking op aantal leefkeukens (5 i.p.v. 8) is niet beperkt.***

De motivatie aangehaald in eerste aanleg wordt blijvend gevolgd. Aanvullend wordt meegegeven dat voor de 72 kamers cfr. artikel 4.35 het ABR 144m<sup>2</sup> leefkeuken vereist is, de aanvraag voorziet ruim 188m<sup>2</sup>. Hieruit blijkt nogmaals dat de afwijking in aantal leefkeukens als beperkt kan beschouwd worden.

#### **5. De MER-screening is onvoldoende m.b.t. geluid, mobiliteit en erfgoed.**

O.b.v. de info in het dossier oordeelde de Stad dat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht en er aldus geen MER-plicht is. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Indien de deputatie de screening echter onvoldoende acht, kan de aanvrager in beroep de mer-screening nog aanvullen.

#### **6. De aanvraag is onvolledig, onduidelijk en tegenstrijdig.**

De plannen voldoen aan het Normenboek en werden voldoende bevonden i.f.v. beoordeling:

- De vermeende onduidelijkheid m.b.t. het verschillend gebruik tussen het groendak en terras is onterecht. Het groendak staat aangeduid als 'extensief groendak' op de grondplannen. Een extensief groendak is niet geschikt voor frequent beloop. Enkel occasioneel betreden i.f.v. onderhoud is mogelijk. Een extensief groendak dient i.f.v. infiltratie, kijkgroen ...
- Er wordt aangegeven dat essentiële afmetingen ontbreken. Echter elk plan is geschaald en kan bijgevolg beoordeeld worden.
- Het knipsel met onleesbare en onzichtbare details waarnaar verwezen wordt, betreft een knipsel van het inplantingsplan. Een inplantingsplan kan niet alle details bevatten. De vermeende onduidelijkheid m.b.t. de positie van de inkomdeuren is onterecht en duidelijk afleesbaar op de grondplannen.
- De vermeende onduidelijkheid m.b.t. de erfdienstbaarheid voor de gebruikers/bewoners van het naastliggend gebouw van Bloch is wel duidelijk, en zit in de beslissing in eerste aanleg vervat. Cfr. de aanvraag heeft dit louter betrekking op de bereikbaarheid van een zone met 20 fietsstaanplaatsen. Dit werd in bezwaar noch beroep tegengesproken.

De aangehaalde vermeende tegenstrijdigheden hinderen geenszins een correcte beoordeling van de aanvraag.

### **CONCLUSIE**

---

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

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie 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 oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum van Gent-Privilege nv, gelegen te Bagattenstraat 177 en 179, 9000 Gent.

### **Artikel 2:**

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

De voorwaarden en opmerkingen uit het collegebesluit van 18 december 2025 worden hernomen.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2026\_CBS\_03106 - OMV\_2025053012 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, een kinderdagverblijf en de exploitatie van 10 warmtepompen na het slopen van het bestaande woonzorgcentrum - Bagattenstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies