



2026_CBS_03510 OMV_2025017980 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen - Leeuwstraat en Sint-Lievenslaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, 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?

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025017980) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2025.

De aanvraag werd op 24 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 derde, persoon. Op 4 maart 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen
- Adres: Leeuwstraat 84-90, Sint-Lievenslaan 23-33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2839W2, 2839Y2 en 2839X2

Op 16 september 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 16 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 7 november 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 2 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 4 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 18 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 december 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 4 maart 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 24 december 2025 in eerste aanleg.

Aangezien in de beroepschriften nieuwe elementen worden toegevoegd voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. BESCHRIJVING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Procedurele gebreken en onontvankelijkheid

- Problematiek rond de 'zaak der wegen':

- Het project voorziet in een groot binnenplein dat bereikbaar is voor de buurt.
- Volgens de indiener moet dit plein juridisch als een gemeenteweg worden gekwalificeerd.
- De vergunning kan niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over deze 'zaak der wegen'.
- Ontbreken van een rooilijnenplan:
 - Het dossier bevat geen rooilijnenplan. Dit gebrek leidt volgens de beroepsindiener tot de onontvankelijkheid van de aanvraag.

Strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften (BPA)

Het project wijkt op diverse punten af van het bindende BPA 'Binnenstad deel Muinkpark':

- Overschrijding aantal bouwlagen:
 - Het project voorziet in meer lagen dan toegestaan:
 - Sint-Lievenslaan: 9 lagen (referentie is 8).
 - Leeuwstraat: 6 lagen (referentie is 5).
 - Olifantstraat (midden): 8 lagen (referentie is 5).
- Technische ruimtes als extra laag:
 - De technische ruimtes voor warmtepompen verhogen het gebouw met meer dan 2 meter. Juridisch moeten deze als een extra bouwlaag worden beschouwd, wat de afwijking vergroot.
- Afwijkende verdiepingshoogtes:
 - Het BPA schrijft een standaardhoogte van 3,00 meter voor. Het project hanteert hoogtes tussen 3,39 m en 3,74 m (een afwijking van ca. 25%).
 - Hierdoor worden de toegestane kroonlijsthoogtes aanzienlijk overschreden.
- Geen "beperkte afwijking":
 - De indiener betoogt dat deze afwijkingen te groot zijn om nog als "beperkte afwijking" (art. 4.4.1 VCRO) te kunnen worden gekwalificeerd.
- Ontbreken van rechtvaardiging:
 - Er is geen gegronde reden voor deze afwijkingen. Het BPA bevat geen overgangsbepalingen; de huidige toestand van het administratief centrum mag niet als excuus dienen om nog hoger te bouwen.

Inbreuk op de goede ruimtelijke ordening (Art. 4.3.1 VCRO)

- Schaal en harmonie:
 - De omvang (o.a. 293 studentenkamers) en hoogte passen niet bij de omliggende bebouwing (rijwoningen van 2 à 4 lagen).
 - De "harmonieregel" uit het BPA wordt geschonden in een gebied met "hoge stadslandschappelijke waarde".
- Mobiliteit en veiligheid:
 - Vrees voor negatieve effecten op de verkeersveiligheid, specifiek op het kruispunt Leeuwstraat / Sint-Lievenslaan.
- Leefbaarheid en buurtimpact:

- Buurthinder: De komst van bijna 300 studenten leidt tot overmatige geluidshinder en tast het residentiële karakter van de buurt aan.
- Visuele impact: Negatieve visuele impact op de directe omgeving.
- Waardedaling: De indiener (eigenaar van een nabijgelegen appartement) vreest voor waardevermindering van haar eigendom door bovenstaande factoren.

2. BEHANDELING VAN DE ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Procedurele gebreken en onontvankelijkheid

- In het project is er geen enkele verbindingsfunctie of -weg mogelijk tussen twee openbare wegen. Het binnenplein is privaat eigendom en blijft dat ook. Het feit dat het plein toegankelijk is verandert het juridische statuut niet naar een gemeenteweg. Er is geen intentie tot overdracht aan de gemeente en er is geen sprake van een publieke verbindingsweg in de zin van het wegendecreet. Een gemeenteraadsbesluit is dan ook niet vereist.
- Aangezien er geen wijzigingen aan de rooilijn worden voorgesteld en het project de bestaande rooilijn respecteert, vereist deze aanvraag geen rooilijnplan.

Strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften (BPA)

Het huidige, grootschalige kantoorgebouw vormt de feitelijke ruimtelijke context. De keuze om deze bestaande structuur maximaal te behouden is een duurzame ontwerpbeslissing die vanuit stedenbouwkundig standpunt wordt ondersteund. De afwijkingen van het BPA worden verantwoord geacht om dit volume zinvol te kunnen herbestemmen naar een hedendaagse woon- en werkomgeving. De voorziene bouwlagen volgen op een logische manier uit de transformatie van het pand, waarbij de impact op de omgeving proportioneel en aanvaardbaar blijft. De afwijkende verdiepingshoogtes alsook de technische ruimtes worden in de betreffende context ruimtelijk inpasbaar geacht.

Inbreuk op de goede ruimtelijke ordening (Art. 4.3.1 VCRO)

Voor deze argumenten wordt integraal verwezen naar de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg.

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 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 renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen van ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv, gelegen te Leeuwstraat 84-90, Sint-Lievenslaan 23-33, 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 24 december 2025 worden hernomen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_03510 - OMV_2025017980 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, opwaarderen en gedeeltelijke functiewijziging van een gebouw, aanleg van groenvoorzieningen + plaatsing van warmtepompen - Leeuwstraat en Sint-Lievenslaan, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies