



Vergadering van 11 juni 2025

**2025\_GR\_00628 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV\_2024169569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Christophe Peeters

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

Kurt Meeus namens Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI en Stephan Brynaert namens SCHOLENGROEP 22 : GENT AV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Sint-Baafskouterstraat 129 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A.

Deze aanvraag werd op 30/12/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 19/02/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag betreft het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen. Tegelijk wordt ook het openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat heraangelegd als woonerf.

De scholensite van het GO! met enerzijds de basisschool De Wijze Boom en anderzijds het technisch atheneum Tectura Groenkouter bestaat uit twee afzonderlijke delen, gescheiden door de Sint-Baafskouterstraat. Het GO! wenst een deel van de sterk gefragmenteerde lage verouderde bebouwing af te breken en te herstructureren door nieuwe gebouwen te realiseren op de site.

Het project omvat de nieuwbouw van een basisschool, de nieuwbouw van een technisch atheneum, de nieuwbouw van een paviljoen met eetruimte voor gemeenschappelijk gebruik, de sloop van verschillende gebouwen, het plaatsen van een nieuwe hoogspanningscabine, fietsenbergingen en de bijhorende omgevingswerken.

#### Openbaar domein/rooilijn

Het bestaande openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat wordt met deze aanvraag aangepast. Samen met die heraanleg wordt een nieuw keerpunt gerealiseerd waarvoor een stuk van het private terrein naar het openbaar domein wordt overgedragen ter hoogte van de ingang van de secundaire school. Het bestaande keerpunt op het eind van de straat (gelegen op grond in eigendom van de Stad Gent) wordt weggehaald. Het keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt dus opgeschoven naar de hoofdtoegang van de secundaire school. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn aangepast zodat ook het nieuwe keerpunt binnen de rooilijn valt.

Er wordt een draaiboom geplaatst na het nieuwe keerpunt en dit deel van de straat wordt ingericht als woonerf.

De aanpassingen omvatten ook het ontharden van een aantal zones op het bestaande openbaar domein:

- Het bestaande keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt onthard en verplaatst naar de hoofdtoegang, meer naar het noorden. Daar wordt het bestaand openbaar domein uitgebreid door een grondoverdracht van 76 m<sup>2</sup> om de keerbewegingen te kunnen uitvoeren op openbaar domein.
- Ter hoogte van de secundaire school wordt er onthard op openbaar domein. Enkel de plaats waar ingereden moet worden voor de hulpdiensten wordt nog verhard.
- Ter hoogte van de lagere school worden de bestaande parkeerplaatsen weggehaald (een drietal).
- Er worden fietshekkens geplaatst op openbaar domein (een 20-tal) ter hoogte van het paviljoen.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 februari 2025 tot 28 maart 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren. De bezwaren hebben geen betrekking op de aanpassingen op openbaar domein of de ligging van de rooilijn.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De

gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De uitbreiding van het bestaand openbaar domein heeft als doel het verkeersveiliger maken van deze schoolomgeving. Hiervoor wordt het bestaand keerpunt op het eind van de weg, waar die overgaat in het fietspad van de Wijmakker, opgeschoven naar de hoofdingang van de school. Hierdoor kan alles van de weg na dit keerpunt als woonerf aangelegd worden. Het nieuwe keerpunt komt deels op wat vandaag nog privaat domein is van de school. Dit gedeelte wordt overgedragen en ingelijfd in het openbaar domein. Voor de plaatselijke afwijking van de BPA-voorschriften kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbepaling voorzien in artikel 4.4.7§2 van de VCRO dat toelaat om af te wijken voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

Het gaat om een stuk van circa 76 m<sup>2</sup>. Op die manier komen alle keerbewegingen voor gemotoriseerd verkeer op het openbaar domein voorzien en wordt het deel van de Sint-Baafskouterstraat dat gelegen is tussen beide delen van de scholencampus, op een verkeersveilige manier heraangelegd. Ook de vergroening van dit wegdeel komt het algemene uitzicht en het verblijfskarakter gericht op de zachte weggebruiker, ten goede.

Er worden nog een aantal voorwaarden gekoppeld aan de aanleg van de nieuwe weg. Deze worden mee opgenomen.

Er kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het openbaar domein beperkt is en als doel heeft een verkeersveiliger situatie te realiseren.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024169569 - Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- BA\_SAB3\_I\_N\_Inplantingsplan NT.pdf
- verslag OA Sint-Baafskouterstraat.pdf
- OMV\_2024169569 - advies brandweer.pdf
- OMV\_2024169569 advies Farys.pdf
- OMV\_2024169569 advies Wyre en Proximus.pdf

## **Voorstel**

### **Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

#### **Artikel 2:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Sint-Baafskouterstraat 129 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 10/03/2025, met kenmerk 030524-031/SP/2025) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Wyre (advies van 19/02/2025) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Proximus (advies van 30/01/2025, met kenmerk JMS 620363) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Farys (advies van 31/03/2025, met kenmerk AD-25-227) moet strikt nageleefd worden.

Op plan "BA\_SAB3\_I\_N\_Inplantingsplan NT.pdf" is de nieuwe inrichting van het openbaar domein weergegeven dat voldoet aan de eerder gemaakte afspraken. Er zit echter ook nog een plan "Bijlage 1\_Ontwerp perceel keerpunt SBK.pdf" dat eerder werd ingediend en niet correct is! Dit geldt eveneens voor alle andere ontworpen inplantingsplannen. De aanpassingen op het openbaar domein in de Sint-Baafskouterstraat zijn ook op te nemen in een technisch dossier.

De waterdoorlatende verharding dient geplaatst te worden op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

#### **Artikel 3:**

##### **LAST 1 – Aanleg nieuw stuk openbare weg en aanpassing bestaand openbaar domein**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen en aan te passen op eigen kosten. Ook de riolering en de andere nutsvoorzieningen horen daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

##### **TECHNISCH DOSSIER**

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- \* een grondplan bestaande toestand
- \* grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- \* lengteprofielen
- \* dwarsprofielen
- \* peilenplannen
- \* details van eventuele kunstwerken
- \* bestek
- \* gedetailleerde raming
- \* beplantings- en groenbeheerplan
- \* details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- \* de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

### **LAST 2 – Kosteloze grondafstand**

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het bijkomend stuk openbare weg met uitrusting kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.



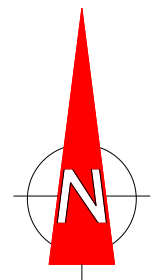
Kadasterplan



Liggingplan



Gent, 19<sup>de</sup> afdeling, sectie C  
deel 1011N



COÖRDINATENLIJST  
Lambert '72  
punten niet gematerialiseerd

1	107030.48	194076.31
2	107035.88	194077.98
3	107037.63	194079.10
4	107042.75	194071.16
5	107035.88	194067.15

LEGENDE

	toe te voegen bij het openbaar domein
	bestaande perceelsgrenzen en/of kadastrale grenzen
	bestaande rooilijn, af te schaffen
	nieuwe rooilijn
	bestaande rooilijn te behouden

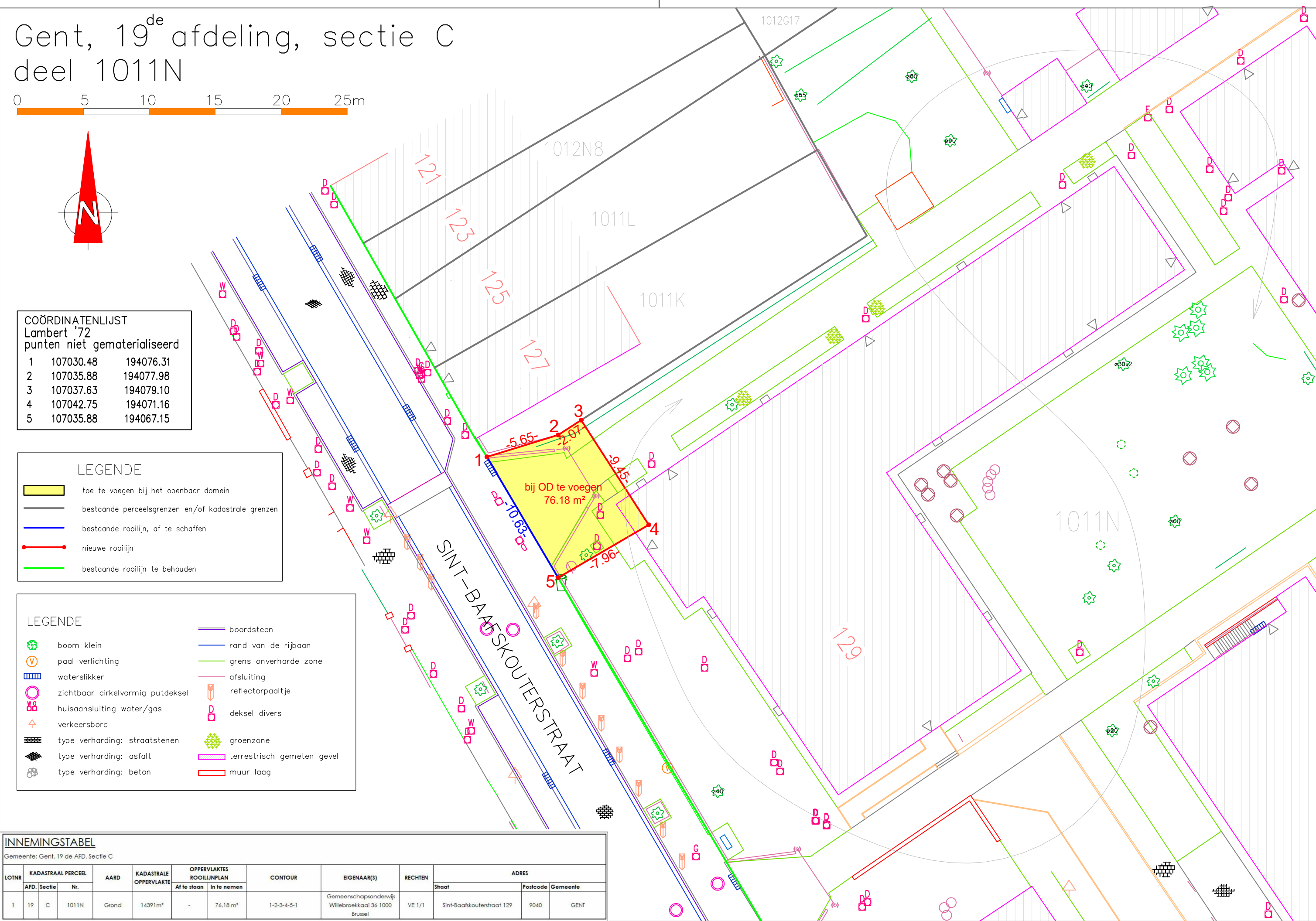
LEGENDE

	boom klein		boordsteen
	paal verlichting		rand van de rijbaan
	watersliker		grens onverharde zone
	zichtbaar cirkelvormig putdeksel		afsluiting
	huisaansluiting water/gas		reflectorpaaltje
	verkeersbord		deksel divers
	type verharding: straatstenen		groenzone
	type verharding: asfalt		terrestrisch gemeten gevel
	type verharding: beton		muur laag

INNEMINGSTABEL

Gemeente: Gent, 19 de Afd. Sectie C

LOTNR	KADAstraal PERCEEL		AARD	KADAstraal OPPERVLAKTE	OPPERVLAKTES ROOILIJNPLAN		CONTOUR	EIGENAAR(S)	RECHTEN	ADRES			
	Afd. Sectie	Nr.			Af te staan	In te nemen				Straat	Postcode	Gemeente	
1	19	C	1011N	Grond	14391 m²	-	76.18 m²	1-2-3-4-5-1	Gemeenschapsondervang Willebroeckkaai 36 1000 Brussel	VE 1/1	Sint-Baafskouterstraat 129	9040	GENT



PROVINCIE: Oost-Vlaanderen | GEMEENTE: GENT

ROOILIJNPLAN Gent, 19 afdeling, sectie C  
SINT-BAAFSKOUTERSTRAAT

VOORLOPIGE VASTSTELLING  
Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Algemeen Directeur | De voorzitter van de gemeenteraad

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van ...../...../..... tot ...../...../.....

Algemeen Directeur | De voorzitter van de gemeenteraad

DEFINITIEVE VASTSTELLING  
Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Algemeen Directeur | De voorzitter van de gemeenteraad

SCHAAL : 1/250 | DOSS: KP2020-0014 | DATUM : 5 juni 2024

WIJZIGINGEN NR	DATUM	KENMERK

Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door de idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en kartingstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Elk ontwerp of ingeprent met specifieke nauwkeurigheidsdelen, getoetst en/of ingepast op de digitale versie, dient voor uitvoering of verdere goedkeuring te worden nagetrokken en/of gecontroleerd op haalbaarheid voor het beoogde doel.

**DAENINCK-AUDENAERT**  
landmeetkundig bureau

landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bv  
Doornzeelsestraat 56B - 9940 Evergem  
[www.daeninck-audenaert.be](http://www.daeninck-audenaert.be)

**DAENINCK MICHEL**  
beëdigd landmeter-expert  
LAN 04 0394  
Doornzeelsestraat 56B  
9940 EVERGEM

tel. 09 430 94 42  
gsm 0475 33 23 55  
michel@bda.be

**AUDENAERT KRIS**  
beëdigd landmeter-expert  
LAN 04 0394  
Doornzeelsestraat 56B  
9940 EVERGEM

tel. 09 430 94 77  
gsm 0495 80 21 66  
kris@bda.be

