



---

**2025\_CBS\_07455 OMV\_2024130182 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen - Casinoplein en Coupure, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

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

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**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?**

Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI met als contactadres Willebroekkaai 36, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV\_2024130182) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2024.

De aanvraag werd op 5 juni 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 31 juli 2025 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen
- Adres: Casinoplein 23, Coupure 308 en 312, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2207F

Op 2 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 31 juli 2025.

## **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 5 juni 2025 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

In het (de) beroepschrift(en) staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

### **1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP**

### 1. Onvoldoende participatie en afstemming met beleidsvisies

Bewoners stellen dat er sinds het circulatieplan van 2017 geen participatie meer is gebeurd in hun wijk. Ze voelen zich niet gehoord en ervaren dat hun signalen genegeerd worden.

### 2. Lacunes en onrealistische aannames in de mobiliteitsstudie

De mobiliteitsstudie zou belangrijke aspecten over het hoofd zien, met onrealistische aannames (bv. een te optimistische daling van autogebruik en parkeerbehoefte).

### 3. Verkeersintensiteit en leefbaarheid

De bewoners vrezen een sterke stijging van de verkeersdruk en sluipverkeer, wat de leefbaarheid schaadt.

### 4. Parkeerdruk

Volgens bewoners onderschat de studie de bijkomende parkeerbehoefte. Er zou nu al een tekort zijn en dat zal alleen toenemen.

### 5. Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid in de wijk zou ernstig in het gedrang komen door meer verkeer en meer vrachtwagens.

### 6. Overaanbod aan scholen in de wijk

Er zijn al veel scholen in de buurt. Extra scholen zouden de verkeersdruk onaanvaardbaar verhogen en de wijk overbelasten.

**Uit deze opsomming blijkt dat er geen nieuwe elementen of argumenten aangevoerd worden in het beroepschrift. De bovenstaande argumenten zijn in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 juni 2025 reeds uitgebreid beantwoord en worden integraal hernomen. Onderstaande tekst betreft een korte samenvatting van de behandeling van de argumenten.**

## **2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP**

### 1. Onvoldoende participatie en afstemming

Het circulatieplan werd voorbereid mét participatie en tweemaal geëvalueerd. Stad Gent blijft de signalen van buurtbewoners over het circulatieplan opvolgen. De heraanleg van de omliggende straten is gepland binnen deze legislatuur met circulatiemaatregelen tegen sluipverkeer en snelheidsremmende inrichting. Intussen werden al ingrepen gedaan zoals de inrichting van een schoolstraat.

### 2. Onrealistische aannames mobiliteitsstudie

Binnen R40 ligt autogebruik structureel lager; voor schoolverplaatsingen nog meer. De campus is uitstekend bereikbaar met fiets en tram. Een bijkomend schoolvervoersplan zal de modale verschuiving verder versterken en afspraken maken over leveringen.

### 3. Verkeersintensiteit en leefbaarheid

Het circulatieplan balanceert bereikbaarheid en leefbaarheid. Niet alle ongewenste verplaatsingen zijn te vermijden, maar de meeste verplaatsingen naar de campus zullen

duurzaam gebeuren. Een centrale, goed ontsloten campus vermindert net de afhankelijkheid van de auto.

#### 4. Parkeerdruk

Dankzij een goede ontsluiting voor alternatieve vervoersmodi, voldoende aandacht voor stappen en fietsen, een ontmoedigend parkeerbeleid en flankerende maatregelen uit de mobiliteitsstudie die nauwgezet zullen worden opgevolgd, kunnen de bezwaren inzake mobiliteit en parkeren als ongegrond worden beschouwd.

#### 5. Verkeersveiligheid

De toename zal vooral bestaan uit fiets- en voetgangersverkeer, wat doorgaans veiligheid bevordert. Het aantal vrachtwagens blijft beperkt en wordt via het bedrijfsvervoerplan buiten de schoolspits ingepland.

#### 6. Overaanbod aan scholen

Het project is in overeenstemming met het BPA Sint-Michiels, waar onderwijs expliciet gewenst is. Scholen versterken de stedelijke verweving, stimuleren duurzame mobiliteit en maken efficiënt gebruik van stedelijke ruimte.

### **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste 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 restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen van Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten oi, gelegen te Casinoplein 23, Coupure 308 en 312, 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 5 juni 2025 worden hernomen.

**Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_07455 - OMV\_2024130182 K - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstituut, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen - Casinoplein en Coupure, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies