



2025_CBS_09581 OMV_2024169569 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, 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?

Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI met als contactadres Willebroekkaai 36, 1000 Brussel en SCHOLENGROEP 22 : GENT AV met als contactadres Schoonmeersstraat 26, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024169569) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 december 2024.

De aanvraag werd op 17 juli 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 aanvrager, persoon. Op 10 september 2025 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 nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school
- Adres: Sint-Baafskouterstraat 129, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A

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

Op 5 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 13 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 10 september 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 17 juli 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:

- BPA Sint-Baafskouter
 - * Aanvrager moet zelf de afwijking van artikel 4.4.9/1 VCRO vragen
 - * Afwijking moet een beperkte impact hebben.
 - * Beroepschrift gaat concreet in op de aangevraagde hoogtes van de verschillende gebouwen en geeft aan dat de afwijkingen verkeerd zijn omdat het aantal bouwlagen verkeerd wordt geïnterpreteerd (werkelijke hoogte versus theoretische hoogtes volgens het BPA).
- M.e.r.-screening
 - * Soortentoets: aanvraagdossier bevat geen onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de omgeving (vleermuizen en salamanders).
- Goede ruimtelijke ordening
 - * Hinderaspecten

Aangezien in het (de) beroepschrift(en) nieuwe elementen of nieuwe argumenten (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:

Een deel van de bezwaren werden inhoudelijk behandeld in de beslissing in eerste aanleg. Hieronder wordt dieper ingegaan op een aantal aspecten.

- BPA Sint-Baafskouter:
 - * De afwijking staat vermeld in de toelichtingsnota van de architect. De motivering daarrond werd opgebouwd in de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.
 - * Beperkte impact: artikel 4.4.9/1 hoeft geen beperkte impact te hebben. Het is wel zo dat de afwijking de toets met de goede ruimtelijke ordening moet doorstaan. Stad Gent heeft een beleidsvisie opgemaakt omtrent de afwijkingen. De nota 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. De filosofie van de toegestane afwijking is dat het ruimtelijk rendement in de hoogte moet gezocht worden maar niet in een toename van footprint. Concreet betekent dit hier dat de bezettingsgraad maar beperkt mag afwijken maar dat men wel kan afwijken van de toegestane hoogte. Uiteraard moet de hoogte zich wel inpassen in de omgeving. Door de afstand en inplanting van de volumes is men er hier in geslaagd om de nieuwe gebouwen zich te laten inpassen zonder dat de hinder te groot wordt.
 - * Bouwhoogtes. De afwijking werd niet ingegeven vanuit het aantal bouwlagen maar wel vanuit de werkelijke hoogte. Dit is in dit geval ook de juiste benadering aangezien een hoogte van een schoollaag anders is dan een bouwlaag van een woning. Het oude BPA maakt hier geen onderscheid in.

Voor de oostelijke campus is er gekeken naar de afstanden tussen de nieuwe gebouwen van de school en de woningen (en niet de bijgebouwen in de achtertuin). Het oostelijke volume komt (zonder luifel) op 49 m tot de achtergevel van de dichtste woning en op 29 m van de achterste perceelsgrens. Dit gebouw is in totaal ca. 17 m hoog. Concreet betekent dit dat er voldaan is aan de 45°-regel en dat deze afstanden voldoende zijn om de impact naar inkijk te gaan beperken. Bovendien is het gebouw zodanig ingeplant dat de langste gevel zich richt naar het park en de speeltuin en niet naar de achtertuinen van de woningen aan de Oscar Colbrandtstraat.

Het nieuwe gebouw aan de Sint-Baafskouterstraat krijgt dezelfde oriëntatie (gericht naar de noordoostkant en zuidwestkant). Daar bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens meer dan 40 m. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt ca. 17,7 m. Ook hier is voldaan aan de 45°-regel en zorgt de oriëntatie voor een beperkte impact qua inkijk/privacy.

Voor de westelijke campus zit het hoogste deel van het gebouw aan de straatkant en niet aan de achterzijde waar de achtertuinen van de omliggende woningen zich bevinden.

Er is met heel wat aandacht gekeken naar zowel de inplanting, oriëntatie, hoogte van de volumes om deze zo goed als mogelijk te laten integreren in deze

groene parkomgeving en woonomgeving. Door met hogere nieuwe volumes te werken kunnen de gebouwen verder van de achtertuinen van de woningen aan de Oscar Colbrandstraat komen dan in de bestaande toestand en dat wat het BPA toelaat.

- M.e.r.-screening:
 - * Soortentoets: het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om een natuurtoets te doen over de relevante zaken. Gelet op het feit dat het om een bestaande schoolsite gaat, is het vermoeden op de aanwezigheid van salamanders en vleermuizen eerder klein. Indien er toch een aanwezigheid van salamanders en/of vleermuizen of andere beschermde soorten wordt vastgesteld dan kunnen er mitigerende maatregelen getroffen worden. Het Agentschap Natuur en Bos kan in dat geval dergelijke maatregelen als voorwaarde opnemen.
- Goede ruimtelijke ordening
 - * Hinderaspecten: Er werd met de nodige aandacht nagedacht over de inplanting van de volumes, zo ver mogelijk van de aanpalende woningen met een oriëntatie waarbij de kortste gevel zich richt naar de achtertuinen. Dit werd ingegeven vanuit het beperken van de impact naar inkijk en privacy.

Wat betreft het geluid gaat het om de herinrichting en uitbreiding van een bestaande school. Het horen van spelende kinderen is inherent aan de aanwezigheid van een school in een woongebied en kan niet als buitensporige hinder worden beschouwd. Een school wordt erkend als een buurtondersteunende voorziening die inpasbaar is in een woonomgeving. Het geluid van spelende kinderen blijft doorgaans beperkt tot de gebruikelijke pauzemomenten.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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 nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school van Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten oi en SCHOLENGROEP 22 : GENT av, gelegen te Sint-Baafskouterstraat 129, 9040 Gent.

Artikel 2:

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

De bijzondere voorwaarden uit het collegebesluit van 17 juli 2025 worden integraal overgenomen

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_09581 - OMV_2024169569 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies