



---

**2025\_CBS\_09584 OMV\_2025016127 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een opleidingscentrum met omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Sprendonkstraat, 9042 Gent - 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 betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

**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?**

Provincie Oost-Vlaanderen met als contactadres Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025016127) ingediend bij de deputatie op 18 juni 2025.

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

- Onderwerp: het oprichten en exploiteren van een opleidingscentrum met omgevingsaanleg
- Adres: Sprendonkstraat 5, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie A nrs. 75B, 81G, 81F en 86C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 september 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 10 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
21 oktober 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

### **1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT**

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het voorwerp van aanvraag van deze vergunningsaanvraag is het oprichten van een opleidingscentrum: een goed functionerende school voor politie, brandweer en DGH samen, waar naast theorielessen volop kan ingezet worden op de praktijk.

Een eerdere omgevingsaanvraag is ingediend en volledig vergund (OMV\_2020115395). Vanwege het weghalen van de kelderverdieping (schietstanden) wordt een nieuwe vergunning aangevraagd.

De site van Paulo grenst in het noordwesten aan de John F. Kennedylaan met een beek en dubbele bomenrij tussenin. Aan de zuidkant vormt een haag de scheidingslijn met een terrein van SUEZ en een containerpark, ten oosten ligt de straat Hulsdonk met aan de overkant verschillende bedrijven.

Het terrein zelf is eerder compact en wordt vandaag de dag ingenomen door een verzameling aan gebouwen: politievleugel met recente luifel en refter, oude politievleugel, brandhal die vroeger dienst deed voor de brandoefeningen, gebouw brandweer, logistieke gebouwen, oefengebouwen,... dewelke in de loop der tijd aan- of herbouwd werden volgens hun eigen logica en noodzaak. Een aantal van deze gebouwen zijn sterk verouderd, zijn weinig flexibel door hun rigide structuur en kennen een eerder dwingende circulatie met verschillende niveaoverschillen en hebben een gevel waarin de historiek van het aanbouwen nog steeds leesbaar is. Een hergebruik van de meest verouderde delen, zoals de oude politievleugel en de brandhal met gebouw brandweer, wordt dan ook gesloopt.

Volgende stedenbouwkundige handelingen zijn opgenomen als vergunning plichtig:  
loop:

- Verwijderen van vrijstaande gebouwen – sloop van bestaande gebouw brandweer, brandhal en oude politievleugel.
- Weg: Verschuiving van bestaande weg met 2m.
- Te rooien bomen: Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos, is nodig in functie van het verschuiven van de weg.
- Opleidingscentrum: Een nieuwbouw ter hoogte van de huidige verouderde brandhal, die integraal zal worden afgebroken. Het nieuwe opleidingscentrum zal één inkom en onthaal creëren.
- Oefenterrein: Aan de zuidkant van de nieuwbouw wordt een nieuwe buitenruimte (1830 m<sup>2</sup>) voor oefeningen aangelegd, in cementbeton.
- Fietsenstalling: Bouw van een open fietsenstalling voor 64 fietsen op eigen terrein.
- Containers: Bestaande containers (momenteel 9) worden verwijderd en 3 worden verplaatst naar het gras boven de vloestofdichte plaat.

De politieopleidingen en opleiding DGH zijn gevestigd op het noordoostelijk gedeelte van de inrichting. Alle activiteiten gekoppeld aan de brandweeropleidingen liggen op het zuidwestelijk deel van de site. De werking en organisatie van de opleidingen is grotendeels gescheiden. Sommige zaken zoals de werkplaatsen (bv. houtbewerking, metaalbewerking, ...) doen dienst voor alle opleidingen.

Opleidingscentrum: Binnen het programma voor het nieuwe gebouw zien we 2 grote groepen die nauw samenhangen:

- De cluster rond onthaal - administratie - leslokalen - docentenkamer met een directe connectie naar het bestaande gebouw. De meer 'theoretische' cluster.
- De cluster rond de praktijkoefeningen van de brandweer: met de simulatieruimte - alles van kleedkamers en kledij - gekoppeld aan het oefenterrein. Een eerder 'vuile' cluster gezien de praktijkoefeningen op het terrein.

Belangrijk voor de werking is dat de functies zoveel mogelijk samengehouden worden. Waarbij het onthaal een visuele duidelijke positie moet krijgen en geconnecteerd moet zijn met het bestaande gebouw, de cluster van de brandweeroefeningen gelinkt aan het oefenterrein.

Het gebouw bestaat uit 2 niveaus

- De functies horende bij de praktijkoefeningen op het gelijkvloers: een eerder technisch niveau met simulatieruimte die aansluit op het oefenterrein, ruimtes van de kledij aansluitend bij de kleedkamers, opslag en onderhoud nabij opslag voertuigen.
- Met bovenaan een functioneel dak: alle functies die licht en lucht nodig hebben zoals de administratie leslokalen, ontvangstruimtes,... in het dak waarbij de dakvorm handig ingezet kan worden om licht te trekken.

Aan de zijde van het paradeplein komt de onthaalfuncties, de administratie uitkijkend over het toekomen. Met aan de zijde van het oefenterrein de simulatie-loodsruimte als eerste uitbreiding, de ontvangstruimtes die zicht hebben in de simulatieruimte, en alle andere ondersteunende functies hierachter.

Het gebouw wordt opgetrokken in een staalstructuur opgebouwd uit kolommen en vakwerkliggers volgens de logica van het gebouw. De liggers volgen de richting van de strips van het programma waardoor een flexibiliteit in het plan behouden blijft. Bijkomend voordeel van de vakwerkliggers is de mogelijkheid om grote overspanningen te maken wat noodzakelijk is op verschillende plaatsen zoals in de simulatieruimte en het grote leslokaal.

Om voldoende licht binnen het gebouw te brengen enerzijds en de specifieke dakvorm anderzijds worden de verschillende gevels opgehouden en transparant uitgevoerd. Dit met grote glaspartijen (noord- en oostgevel) en meer gesloten naar de zuidwest gevel.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Het betreft het exploiteren van een opleidingscentrum met omgevingsaanleg.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Door het bouwen van het opleidingscentrum en toevoeging van de	1,15 m <sup>3</sup> /uur

	oppervlakte van de open bezinkput wijzigt het maximaal lozingsdebiet met + 1,15 m <sup>3</sup> /u, + 2,94 m <sup>3</sup> /dag en + 61,2 m <sup>3</sup> /j.   klasse 2   <b>Verandering</b>	
3.6.1.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m <sup>3</sup> per jaar   De productie van huishoudelijk afvalwater afkomstig van het oude gebouw van de politieopleiding en dringende geneeskundige hulp zal dalen met circa 0,31 m <sup>3</sup> /u, 2,53 m <sup>3</sup> /d en 668,5 m <sup>3</sup> /j door de sanitaire voorzieningen die in het nieuwe opleidingscentrum beschikbaar zullen zijn.   klasse 3   <b>Verandering</b>	-668,5 m <sup>3</sup> /jaar
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Het jaarlijks maximum lozingsdebiet wijzigt met 0 m <sup>3</sup> /u; 0 m <sup>3</sup> /d en + 668,5 m <sup>3</sup> /jaar door de aansluiting van huishoudelijk afvalwater (deel politie en DGH in het nieuw opleidingscomplex) op de waterzuiveringsinstallatie.   klasse 2   <b>Verandering</b>	0 m <sup>3</sup> /uur
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens   Het stallen van 1 extra motorvoertuigen (haakarmvoertuig). Verplaatsing van enkele motorvoertuigen van de oude brandhal naar het nieuwe opleidingscentrum.   klasse 3   <b>Verandering</b>	1 voertuigen
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Een stijging van de geïnstalleerde totale drijfkracht met 196 kW, door het verhogen van de capaciteit van de warmtepompen in het trainingscentrum en het toevoegen van de warmtepompen van het opleidingscentrum. Enkele koelinstallaties uit de te slopen oude brandhal worden definitief verwijderd.   klasse 2   <b>Verandering</b>	196 kW
16.4.2°	inrichtingen voor het niet-huishoudelijk vullen van verplaatsbare recipiënten en voor de bevoorrading van motorvoertuigen, met: anderen dan gevaarlijke gassen   Verplaatsen van de bestaande compressor voor het vullen van persluchtflessen van de te slopen oude brandhal naar het nieuw opleidingscentrum.   klasse 2   <b>Verandering</b>	0 kW
17.1.2.1.2°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 1000 liter tot en met 10.000 liter   Verplaatsing van de opslag van gassen van groep 4 (perslucht) van de te slopen oude brandhal naar het nieuwe opleidingscentrum. De opgeslagen hoeveelheden wijzigen niet.   klasse 2   <b>Verandering</b>	0 liter
17.3.4.1°a)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt	0 ton

	door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied   De opslag van chemicaliën (natronloog, zwavelzuur, azijnzuur en ijzertrichloride) voor de werking van de waterzuiveringsinstallatie wordt geïntegreerd in de container van de waterzuiveringsinstallatie i.p.v. een afzonderlijke opslagcontainer.   klasse 3   <b>Verandering</b>	
17.3.6.1°a)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 20 ton, als de inrichting volledig is gelegen in industriegebied   De opslag van chemicaliën voor de werking van de waterzuiveringsinstallatie (o.a. ijzertrichloride) wordt geïntegreerd in de container van de waterzuiveringsinstallatie i.p.v. een afzonderlijke opslagcontainer.   klasse 3   <b>Verandering</b>	0 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Verplaatsing van de opslagplaats voor schoonmaakmiddelen uit oude brandhal naar opleidingscentrum. De totale hoeveelheid blijft ongewijzigd.   klasse 3   <b>Verandering</b>	0 liter
19.3.1°a)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied   Verplaatsing van de opslagcontainer politie, waar houtbewerkingstoestellen zijn opgeslagen, naar de zone naast de vloeistofdichte plaat.   klasse 3   <b>Verandering</b>	0 kW
19.6.1°c)	opslag van hout e.d. volledig gelegen in industriegebied - andere dan rubriek 48 en 19.8 (meer dan 400 m <sup>3</sup> in een lokaal)   Verplaatsing van een deel van de houtopslag uit de oude brandhal naar de kleine brandhal. De opgeslagen hoeveelheid wijzigt niet.   klasse 2   <b>Verandering</b>	0 m <sup>3</sup>
29.5.2.1°a)	smederijen (andere dan rubriek 29.5.1) en mechanisch behandelen van metalen en vervaardigen van voorwerpen uit metaal, volledig gelegen in een industriegebied (van 5 kW tot en met 200 kW)   Verplaatsing van de opslagcontainer politie, waar metaalbewerkingstoestellen zijn opgeslagen, naar de zone naast de vloeistofdichte plaat.   klasse 3   <b>Verandering</b>	0 kW
43.1.1°a)	stookinstallaties volledig gelegen in industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2 000 kW)   Verwijderen van 4 condenserende gasketels met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 86 kW (totaal 344 kW) uit de stookplaats in de oude brandhal.   klasse 3   <b>Verandering</b>	-344 kW

46.1°a)	wasserij volledig gelegen in industriegebied (5 kW tot en met 200 kW)   Verplaatsing van de waterrij naar het opleidingscentrum en vervanging en uitbreiding van industriële wasmachines waardoor de geïnstalleerde totale drijfkracht met 85 kW toeneemt.   klasse 3   <b>Verandering</b>	85 kW
---------	---	-------

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

6.5.1° | Twee brandstofverdeelininstallaties voor het tanken van motorvoertuigen: een installatie met één verdeelslang voor het tanken van diesel en een installatie met één verdeelslang voor het tanken van benzine. | 2 verdeelslang

15.4.1° | Een wasplaats voor het wassen van max. 3 motorvoertuigen per dag. | 3 voertuigen/dag

17.1.2.2.2° | De opslag van maximaal 4.850 liter propaan in een bovengrondse tank. | 4850 liter

17.3.1.1° | De opslag van maximaal 100 kg buskruit (NEQ) in kogels op één locatie | 100 kg

17.3.2.1.1.1°b) | De opslag van maximaal 2,275 ton aan rode diesel in een bovengrondse dubbelwandige houder van 2.500 l. | 2,275 ton

17.3.2.1.2.1° | De opslag van maximaal 4,028 ton brandvloeistof ExxsolD30 in een bovengrondse enkelwandige opslagtank van 5.300 l in een inkuiping en onder een afdak. | 4,028 ton

17.3.2.2.1° | De opslag van maximaal 775 kg benzine in een bovengrondse dubbelwandige houder van 1.000 l met overvulbeveiliging en lekdetectiesysteem. | 775 kg

32.7.2°c) | 2 schietstanden in een lokaal (ondergronds) met in totaal 12 schietbanen waar schietoefeningen van politiediensten (opleiding en zones) worden gehouden met o.a. vuurwapens en stalen munitie met een Ek1 tot maximaal 1.840 joule. | 1840 Joule

38.3.2° | De opslag van 100 kg buskruit (NEQ) in kogels op één locatie | 100 kg

## 2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 13/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van de provinciale academie voor urgentiediensten en lokale overheden + bijstelling. (OMV\_2020010569)

\* Op 20/05/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een provinciale academie voor urgentiediensten en lokale overheden en afbraak van bestaande hal en kantoor en nieuwbouw (incl. ondergrondse schietstand in een lokaal). (OMV\_2020115395)

\* Op 05/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een provinciale academie (iioa) + bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden. (OMV\_2024019380)

\* Op 16/05/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen van een provinciale academie voor urgentiediensten en lokale overheden (sh + iioa). (OMV\_2024005642)

\* Op 13/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van het 380/150kv hoogspanningsstation Baekeland. (OMV\_2023011771)

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een centrum voor politietrainingen. (1987/1960)

- Op 28/01/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van brandsimulatieplatform. (1990/50184)

- Op 10/12/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een open schietstand en voorlopige parking bij politietrainingscentrum. (1991/50165)
- Op 05/02/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een multifunctioneel centrum voor gemeentelijke politieopleiding en trainingen. (1992/50205)
- Op 18/04/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een multifunctioneel centrum voor gemeenschappelijke politie-opleiding en training. (1994/90122)
- Op 08/03/1996 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een tuinhuis. (1995/90114)
- Op 16/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor aanleg van een parking van de OPAC en van de toegangsweg van de PBO. (2001/50043)
- Op 20/09/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een oefentoren voor de opleiding van brandweerpersoneel. (2001/50150)
- Op 05/03/2002 werd een vergunning afgeleverd voor oprichting van een munitie-opslagplaats voor de Oost-Vlaamse politieschool. (2001/50184)
- Op 15/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van infrastructuur in de campus provinciale brandweerschool van Oost-Vlaanderen: proefplatforms, nieuwe brandhal en receptiegebouw, wegen en parkings, en omgevingsaanleg. (2003/50139)
- Op 28/05/2004 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke containers als leslokalen. (2004/50018)
- Op 10/06/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van 12 tijdelijke containers als leslokalen en een muur van 3 m hoogte. (2004/50237)
- Op 17/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de Oost-Vlaamse politie-academie (OPA). (2010/50021)
- Op 05/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een oefenplaat (een betonverharding waarop brandweeroefeningen worden uitgevoerd). (2012/50011)

#### Milieuvergunningen

- Op 11/08/2005 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een school voor praktijkopleiding brandbestrijding en hulpverlening. (10953/E/1)
- Op 11/08/2005 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor overname van de exploitatie van een school voor praktijkopleiding brandbestrijding en hulpverlening. (10953/E/2)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en lid 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid. Bij de inrichting van het gebied zal rekening gehouden worden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan

het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)  
Zie waterparagraaf.

##### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (havenweg)

#### **4.5. Archeologienota**

De aanvraag ligt in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft. Opheffingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: 12-11-2019 ID: 14870.

## **5. WATERPARAGRAAF**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van de Polder Moervaart en Zuidlede.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Polder Moervaart en Zuidlede.

#### Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

##### *Gescheiden stelsel*

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

##### *Verharding*

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Volgens de aanvraag:

- 1865 m<sup>2</sup> verharding (polybeton, oefenterrein) wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.
- 289 m<sup>2</sup> verharding waarbij het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren: plantingszone, grindvlakken en betonverharding
- 320 m<sup>2</sup> waterdoorlatende verharding: grasdallen

Voor waterdoorlatende verhardingen gelden volgende richtlijnen:

Indien de waterdoorlatende verharding geen afvoer heeft: GSV hemelwater is niet van toepassing als deze kan afvloeien naar een onverharde zone op eigen terrein, waar het kan infiltreren.

- Indien de helling  $\geq 2\%$  bedraagt deze onverharde zone minimum 25%.
- Indien de helling  $< 2\%$  wordt verondersteld dat het water gewoon zal infiltreren op de waterdoorlatende verharding zelf.

Indien de waterdoorlatende verharding een afvoer heeft dient deze aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

- Indien de helling  $\geq 2\%$ : de verharding moet volledig meegeteld worden bij de 'afwaterende oppervlakte' om de grootte van de infiltratievoorziening te bepalen.
- Indien de helling  $< 2\%$ : de verharding moet niet meegeteld worden bij de 'afwaterende oppervlakte' om de grootte van de infiltratievoorziening te bepalen. De afvoer wordt in dit geval beschouwd als een noodoverloop van de waterdoorlatende verharding. De afvoer ligt op maaiveldniveau of hoger en niet in de fundering van de waterdoorlatende verharding.

### *Hemelwaterput*

Het dak van 2415 m<sup>2</sup> (opleidingscentrum) wordt aangesloten op een hemelwaterput van 250000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het doorspoelen van toiletten, voor de wasmachines (kleding), het reinigen van vrachtwagens, karren en laarzen, als sproeiwater en voor andere laagwaardige toepassingen op het terrein.

### *Groendak*

Volgens het ABR moeten alle nieuwe (= geen heraanleg op bestaande constructie en verticale uitbreiding) platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Luifels, veranda's, dakvlakken in glas of andere doorzichtige materialen en dakterrassen dienen niet te voldoen aan de verplichting.

Het groendakformulier van Stad Gent is niet bij de aanvraag bijgevoegd. Er dient geen groendak aangelegd te worden. Op het dak zijn zonnepanelen voorzien.

### *Infiltratievoorziening*

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien waarop 2.415 m<sup>2</sup> dak en 1.865 m<sup>2</sup> verharding wordt aangesloten. Via de rekentool gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt een vermindering bij de berekening dimensionering van infiltratievoorziening gevraagd. Hiermee kan akkoord gegaan worden (5651 l/dag hergebruik).

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 62.000 liter en een oppervlakte van 155 m<sup>2</sup> (0,4 m diepte).

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

## **6. NATUURTOETS**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 5.480 m ten zuidwesten van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' en van het VEN-gebied 'Moervaartvallei fase 1'.

Er dient niet gevreesd voor negatieve effecten van voorliggend project op dit gebied, gelet op:

- de ruime afstand t.o.v. dit gebied;
- de activiteiten van de inrichting en/of geplande veranderingen die het voorwerp zijn van deze aanvraag, evenals de preventieve maatregelen zoals beschreven onder de milieuhygiënische aspecten.

Enkel voor het rooien van de bomen wordt een compensatie gevraagd (zie bijzondere voorwaarden)

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 september 2025 tot en met 18 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **VOLUME MATERIAAL**

De aanvraag is gelegen binnen het inrichtingsplan Moervaart Zuid ( mei 2002) opgemaakt door het Havenbedrijf Gent. De geplande handelingen richten zich naar dit plan. De betreft hier een reorganisatie en vernieuwing van de bestaande activiteiten. De nieuwe gebouwen zijn inpasbaar binnen deze industriële omgeving. Een afwisseling in hoogte en de specifieke dakvorm brengt op een eenvoudige manier licht en lucht waar nodig is. Bovendien geven deze tegelijk ook interessante zichten tussen de verschillende ruimtes. De dakvorm zorgt voor een zeer aangename ruimtelijkheid. De keuze van de materialen en de volume werking vanuit het principe van de strips zijn esthetisch en ruimtelijk te verantwoorde. Het geplande nieuwe volume is een meerwaarde van de site en zijn omgeving en heeft een kwalitatieve uitstraling.

#### **BOMEN**

Vanuit groenoogpunt zijn er geen bezwaren tegen het bouwen van het opleidingscentrum op zich. Bij de aanvraag voor het nieuwe trainingscomplex ten noorden van deze aanvraag, was gevraagd om de 7 aanwezige bomen naast de aanwezige weg te behouden (talud hiervoor aan te passen, zodat bomen behouden konden worden). Gezien het nieuwe opleidingscentrum een veel groter bouwvolume omvat dan de huidig aanwezige af te breken gebouwen, dient de weg geschoven te worden naar het noorden (richting trainingscomplex). Hierdoor komt deze weg te liggen tot bijna tegen de stam van de betreffende bomen en zijn deze alsnog niet meer te behouden. Dit is uiteraard wel een spijtige consequentie, gezien het om weliswaar jonge, maar vitale bomen gaat. Er wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Ook worden nog 10 andere weliswaar kleinere bomen verwijderd om het nieuwe gebouw te kunnen optrekken. Als compensatie voor deze twee andere rijen worden ook nog eens 7 nieuwe loofbomen (met minimumstamomtrek HS11/14) heraanplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van het bouwproject.

#### **MOBILITEIT**

##### ***Situering en historiek***

Het project betreft een nieuwbouw en renovatie van Paulo, school voor politie, brandweer en dringende geneeskundige hulp. Het project werd voorbesproken met het mobiliteitsbedrijf.

##### ***Voetganger & Fiets***

Het project heeft geen voet- of fietspaden in de buurt. De Sprendonkstraat ligt op een belangrijke hoofdfietsroute. Langsheen de R4 wordt een nieuw volledig gescheiden fietsnetwerk worden gerealiseerd met een nieuw fietsbrug over de Moervaart.

##### ***Collectief vervoer***

Er is een Hoppin aan het terrein.

##### ***Auto***

Gezien de ligging vlak bij de afrit van de R4 is de site zeer goed bereikbaar met de wagen.

### *Parkeren*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimumaantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. Voor opleidingscentra zijn geen parkeerrichtlijnen bepaald, hier is maatwerk aangewezen. Het project werd voorbesproken.

Er wordt een nieuwe fietsenstalling voorzien onder een luifel voor 64 fietsen, ingericht conform de richtlijnen van de stad. Waaronder 10 voor buitenmaatse fietsen en aantal laadpunten. De bestaande parking blijft grotendeels ongewijzigd, met uitzondering van een aantal parkeerplaatsen die moeten worden verwijderd in functie van het nieuwe gebouw. Er worden 26 parkeerplaatsen verwijderd in functie van het nieuwe opleidingscentrum en er worden 10 nieuwe parkeerplaatsen voorzien binnen het gebouw voor brandweerwagens, waarmee het totaal op ca. 234 parkeerplaatsen komt. Het aantal parkeerplaatsen volstaat om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Er wordt geen hinder naar mobiliteit toe verwacht als gevolg van deze aanvraag.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

### **CONCLUSIE**

---

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het oprichten en exploiteren van een opleidingscentrum met omgevingsaanleg van Provincie Oost-Vlaanderen, gelegen te Sprendonkstraat 5, 9042 Gent.

### **Artikel 2:**

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

#### **Bomen**

Er moeten minstens 14 nieuwe bomen (en dus geen 7) hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS12/14) worden heraanplant als compensatie van alle te verwijderen bomen en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van het bouwproject.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_09584 - OMV\_2025016127 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en exploiteren van een opleidingscentrum met omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Sprendonkstraat, 9042 Gent - Advies